

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

Cserénfa 034/3 hrsz-ú földrészletet érintő fejlesztéseket ismertető telepítési tanulmányterv

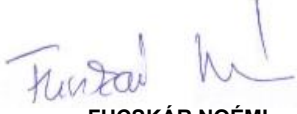
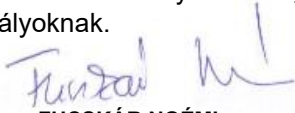
Készült a 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet 7. melléklete alapján



2025. SZEPTEMBER

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

Cserénfa 034/3 hrsz-ú földrészletet érintő fejlesztéseket ismertető telepítési tanulmányterv

TELEPÜLÉSTERVEZÉS	
 FUCSKÁR NOÉMI okl. településmérnök TT 02-0720	Fucskár Terv Kft. 7668 Keszű, Árpád fejedelem u. 19/2. fucskartervkft@gmail.com
NYILATKOZAT	
Fucskár Noémi – településtervező, TT 02-0720 – nyilatkozok, hogy a dokumentáció megfelel a magasabb szintű terveknek és jogszabályoknak. Keszű, 2025. szeptember  FUCSKÁR NOÉMI okl. településmérnök TT 02-0720	

Tartalom

Bevezető	3
1. A terület és környezetének bemutatása	3
2. Fejlesztési cél	6
3. Infrastruktúra igények	10
4. A módosítási szándék környezeti hatásai	10
5. A településrendezési eszközök változásának, módosításának tartalma, szabályozási koncepció	11
6. Melléklet	13

Bevezető

„A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről” szóló 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 19.§. bekezdésének előírásai alapján a településrendezési szerződés megalapozásához, valamint építési beruházás esetén a településterv módosításának kezdeményezéséhez telepítési tanulmánytervet kell készíteni, mely a településrendezési szerződés mellékletét képezi.

A Méptv. 16.§. fogalom meghatározásai alapján az alábbiak tekinthetők építési beruházásnak: *„építési beruházás: építmény, építményrész, épületegyüttes, tájépítészeti alkotás, zöldinfrastruktúra beruházás építési tevékenység útján történő megvalósításával, felújításával, átalakításával, bővítésével, helyreállításával, újjáépítésével, korszerűsítésével, karbantartásával, lebontásával vagy a kapcsolódó építésgazdasági tevékenységgel összefüggésben végzett jogi, gazdasági, műszaki, építészeti és építésüggyel összefüggő tevékenységek összessége”.*

A telepítési tanulmányterv tartalmi követelményeit a Korm.rendelet 19.§. (4) bekezdése alapján a település főépítésze határozza meg. (A feljegyzést ld. a mellékletben.)

Jelen telepítési tanulmányterv célja, hogy bemutassa a Cserénfa 034/3 hrsz-re tervezett fejlesztési elképzeléseket és annak településterv módosítását igénylő vonzatát.

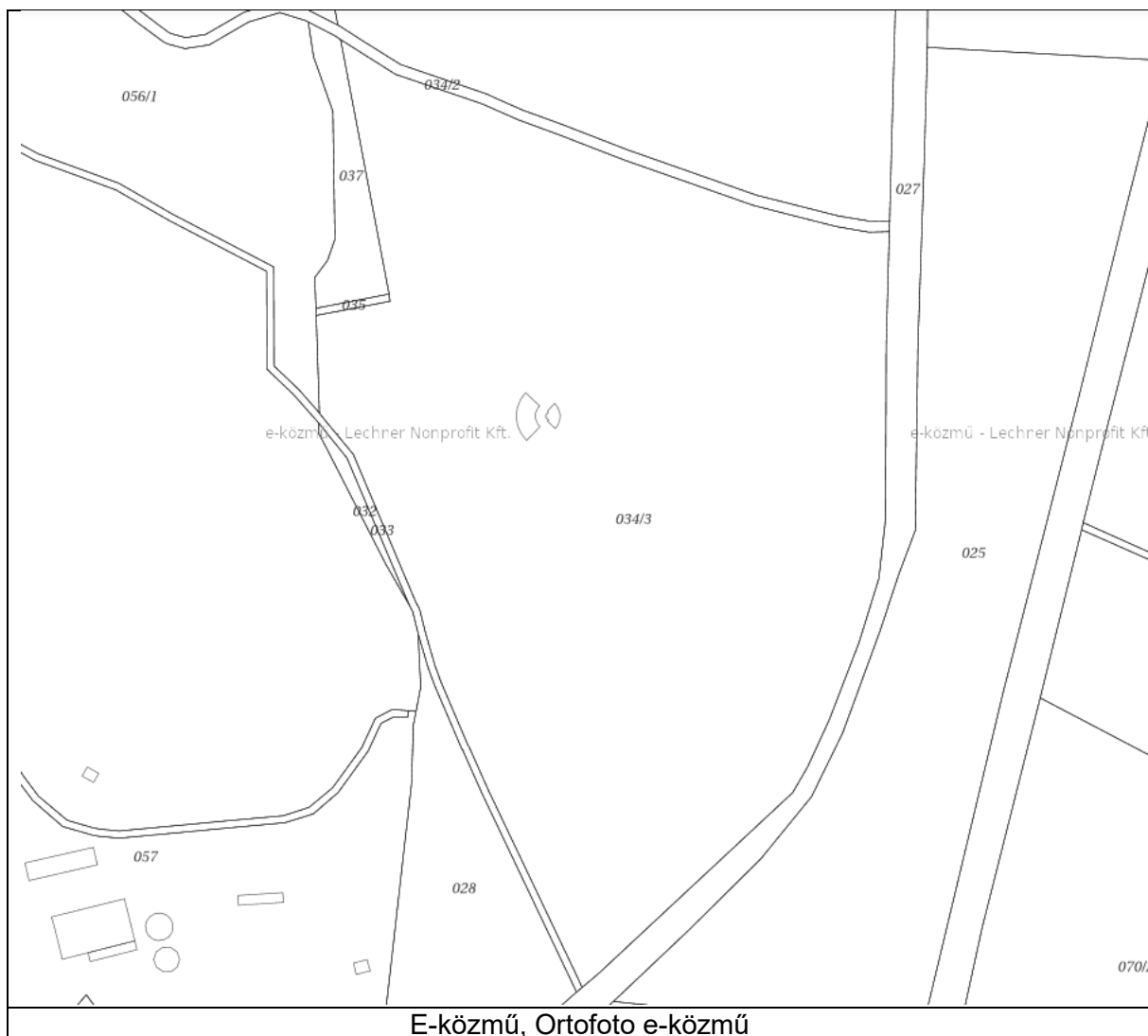
1. A terület és környezetének bemutatása

Cserénfa Somogy megyében, Kaposvártól délkeleti irányban mintegy 14 kilométerre található. A 034/3 hrsz-ú földrészlet a 66. sz. útról leágazó 6621.j. Sántos-Böszénfa mellékút mentén fekszik. Az ingatlanon jelenleg egy lelátóval egybekötött kiszolgáló épület áll. A terület mezőgazdasági művelés alatt áll, művelési ágát tekintve szántó, illetve kivett sportterület és kiszolgáló épület. A közvetlen környezetében erdőterületek, mezőgazdasági területek találhatók, tőle délre fekszik a belterület.



TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

Cserénfa 034/3 hrsz-ú földrészletet érintő fejlesztéseket ismertető telepítési tanulmányterv



A 40/2003.(VI.30.) sz. határozattal és a 9/2003.(VII.3.) ök. rendelettel elfogadott településrendezési eszközökben a 034/3 hrsz-ú ingatlan különleges idegenforgalmi terület besorolású, melyre az alábbi előírások vonatkoznak:

Különleges terület

5. § (1)¹³ A település területén különleges területek a temető és a kegyeleti park (KÜ-T), a sportterület (KÜ-S) és az idegenforgalmi fogadóhely (KÜ-I).

(4)¹⁶ A KÜ-I építési övezeti jelű idegenforgalmi fogadóhely területén kulturális, sport- és szabadidős létesítmények, szállásférőhelyek, a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások, valamint azok kiszolgáló létesítményei helyezhetők el.

(5)¹⁷ A különleges területek övezeti előírásai az alábbiak:

Jel	Beépítési mód	Beépítési % maximum	Építménymag. Maximum (m)	Telekterület minimum (m ²)	Zölddel való fedettség (%)
KÜ-I	SZ	10	7,5	15000	50

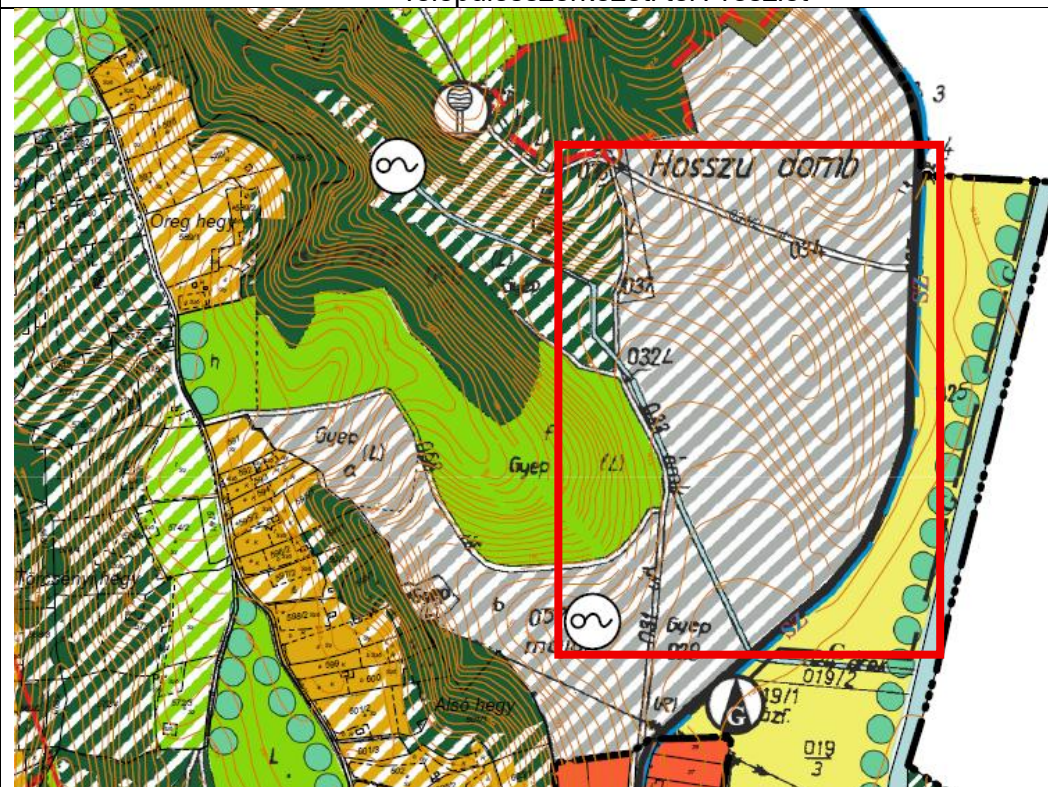
(8) A területen:a) legalább a részleges közműellátás b) és a burkolt út biztosítandó.

(9) ²⁰ A különleges területeken a teljes telekméret minden 500 m²-e után 1 db, minimum 16/18 törzskörméretű fa ültetendő, illetve azzal egyenértékű famennyiség biztosítandó. A működés során a tulajdonos köteles gondoskodni a fák fenntartásáról, szükség esetén pótlásáról is.

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

Cserénfa 034/3 hrsz-ú földrészletet érintő fejlesztéseket ismertető telepítési tanulmányterv

Településszerkezeti terv részlet



Külterület szabályozási terv részlet



A településkép védelméről szóló 7/2018.(IX.24.) ök. rendelet (TKR) alapján az ingatlan része a településkép védelme szempontjából kiemelt területeknek, melyre az alábbi előírások vonatkoznak:

7. A településkép védelme szempontjából kiemelt területek

10. § (1) A településkép védelme szempontjából kiemelt területek:

- helyi védelem alatt álló művi érték
 - az országos ökológiai hálózat övezet területe
 - a Natura 2000 terület
 - a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete
- (2) A településképi védelme szempontjából kiemelt területek lehatárolását e rendelet 3. melléklete tartalmazza.

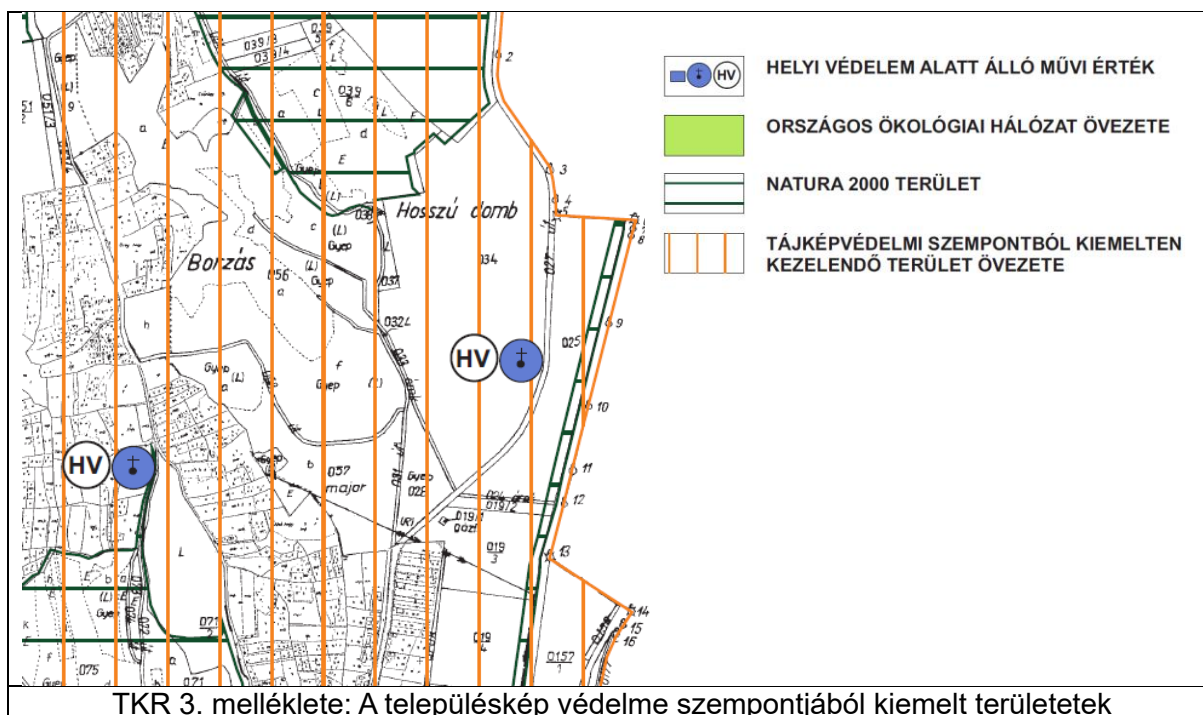
IV. Fejezet

A TELEPÜLÉSKÉPI KÖVETELMÉNYEK

8. Építmények anyaghasználatára vonatkozó általános építészeti követelmények

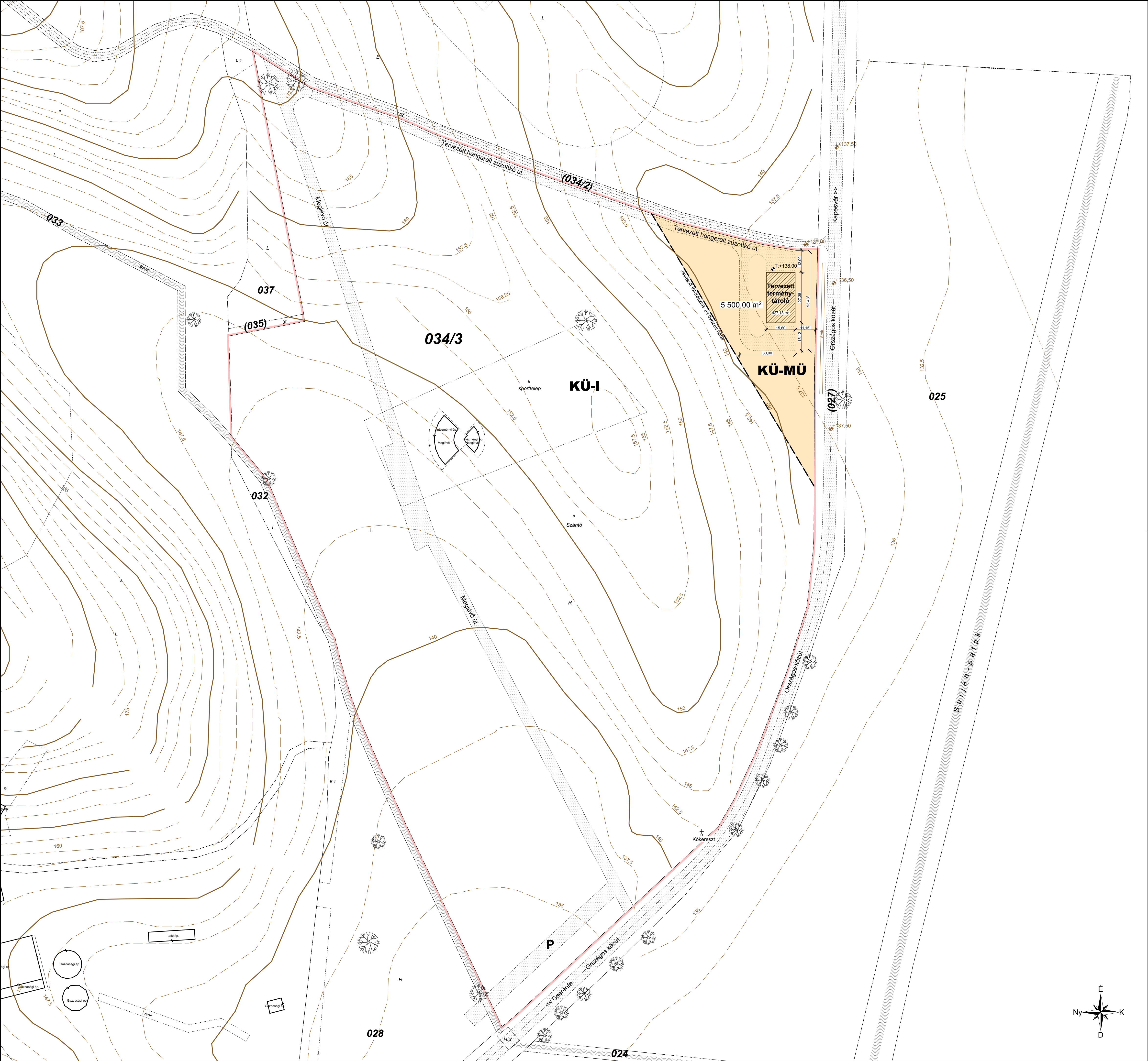
11. § (1) Az épületek anyaghasználata nem lehet eltérő a településen hagyományosan használt építőanyagoktól.

- A homlokzatképzés és a tetőhéjalás nem lehet a környezettel nem harmonizáló, kirívó színű.
- Az épületek tetőhéjalása nem lehet trapézlemez, hullámpala, műanyag hullámlemez, bitumenes lemez, bitumenes zsindely.
- A település közigazgatási területén állandó használatra szánt, hatósági műszaki engedéllyel nem rendelkező lakókocsi, és egyéb bódé jellegű építmény nem helyezhető el.



2. Fejlesztési cél

A tulajdonos a 034/3 hrsz-ú földrészlet északkeleti sarkában 7,35 m építménymagasságú, 427 m² nagyságú terménytárolót szeretne építeni.



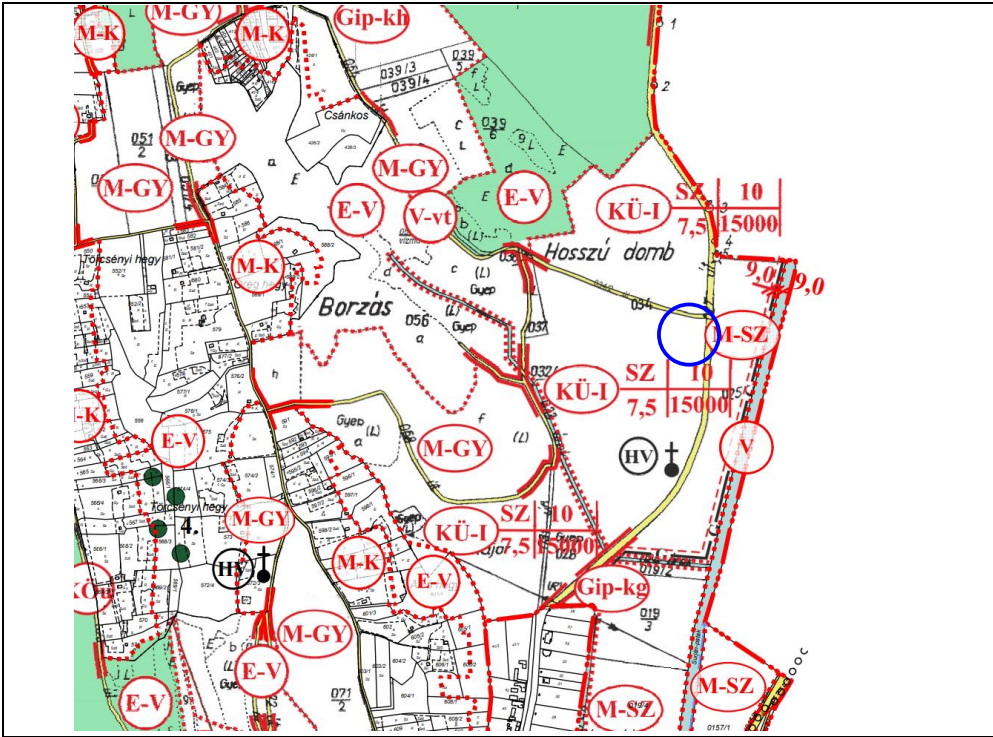
HELYSZÍNRAJZ - M=1:1000

CSERÉNYFA, 034/3 HRSZ		
Telek övezeti besorolása, övezeti jele:	KÜ-I idegenforgalmi fogadóhely	
TKR	Településképi szempontból Helyi védelem	Településképi védelem szempontjából kiemelt terület (tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete) helyi védelem alatt álló művi érték (kökereszt)
Telekre vonatkozó építési előírások:		
Beépítési mód	Előírás	Telekre konkrétizálva
Kialakítható telek legkisebb területe	SZ (szabadon álló)	SZ
A beépítettség legnagyobb mértéke	15.000 m²	104.477 m²
Az épületmagasság legnagyobb mértéke	10%	max. 10.447 m
A zöldfelület legkisebb mértéke (%)	7,5 m	max. 7,5 m
	50%	min. 52.239 m²

BEÉPÍTÉSI ADATOK:

	tervezett	előírt
Beépítés módja:	Sz	Sz
Telek területe:	eredetileg: 104 477 m² tervezett: 43 240 m²	min. 15 000 m²
Beépített terület:	427 m²	
Út, parkoló felület:	1835 m²	
Beépítettség:	0,98 %	max. 10 %
Zöldfelület:	40 978 m²	
Zöldterület mutató:	94,7 %	min. 50 %
Építménymagasság:	7,35 m	7,50 m

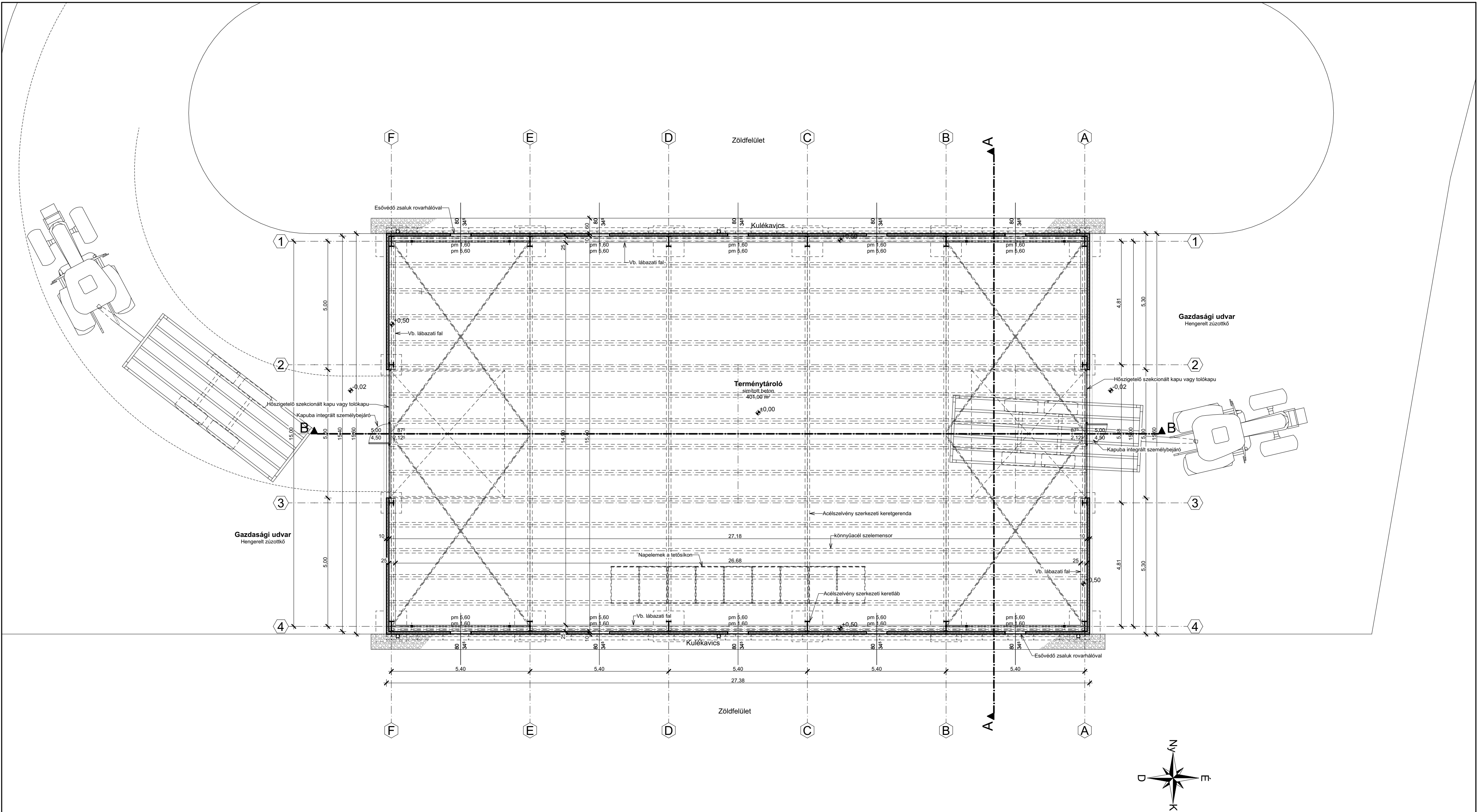
Hatályos szabályozási terv kivágat:



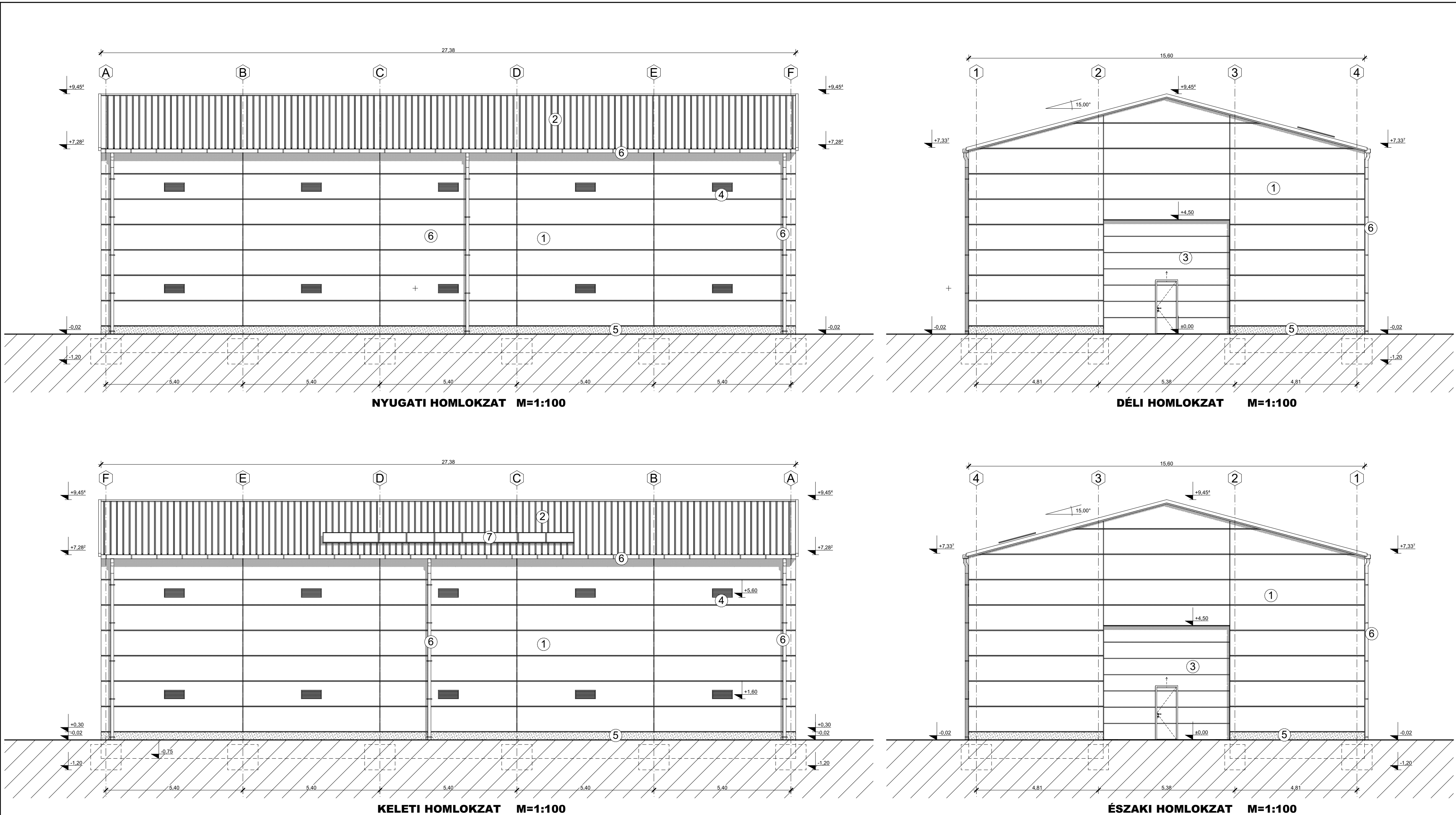
ÉPÍTÉSZETI TERVEZÉS: ARKER STÚDIO ÉPÍTÉSZI IRODA KFT. 7420 KAPOSVÁR, DÖZSA GY. U. 21. TEL: 92/427-0401 FAX: 511-9233 www.arker.hu E-MAIL: info@arker.hu MEK azonosító: C-14-798	PROJEKT MEGNEVEZÉSE: "KAP-RD05-RD01B-1-25 FIATAL MEZŐGAZDASÁGI TERMELŐK ELINDULÁSÁNAK ÉS BERUHÁZÁSAINAK TÁMOGATÁSA" C. PÁLYAZAT KERETEBEN LÉTESÍTENDŐ CSERÉNYFA KÖLTERÜLET, HRSZ. 034/3 ALATT ÉPÍTENDŐ TERMÉNYTÁROLÓ OSÁRNOK TERVE ELJÁRÁS FÁJTAJA: ÉPÍTÉSI ENGEDÉLYEZÉSI TERV	RAJZSZÁM: E-00
	RAJZ MEGNEVEZÉSE: HELYSZÍNRAJZ - M=1:1000	KIADÁS DÁTUMA: 2025. 09. 22.
	TULAJDONOS, ÉPÍTETŐ: SURIÁN GYÖNGYÉ KFT. 7472 CSERÉNYFA, HRSZ. 34/3	JELZÓSZÁM:
	ELJÁRÁS FÁJTAJA: ÉPÍTÉSI ENGEDÉLYEZÉSI TERV	ALJÁRÁS:
	ÉPÍTÉSZ TERVEZŐ, MUNKATÁRSAK: LŐRINCZ FERENC OKL. ÉPÍTÉSZMÉRNÖK, VEZETŐ TERVEZŐ É1 14-0270 LIGETI ADÁM OKL. ÉPÍTÉSZMÉRNÖK, É 14-0267	ALJÁRÁS:



EZEN TERV KÖZZÉTÉTELÉVEL AZ ARKER STÚDIO ÉPÍTÉSZETI KFT. SZELLEMI TERMÉKE, A SZERZŐI JOGOK SZÖLŐ 1999./XXVI. TÖRVÉNY ALAPJÁN JOGVÉDELME ALATT ÁLL.
A TERV JÁRÓKORRÉKTÁRAI ELLENŐRZÖTT PROGRAMMAL KÉSZÜLT.
TERV FÁJL: L:\arker\2025\Cserényfa_maj_tarolo\epitesz\csere_nfa_034_03.pjn UTÓJÁRA MENTETTE (így)



ÉPÍTÉSZETI TERVEZÉS: ARKER STÚDÍO ÉPÍTÉSZIRODA KFT. 7400 KAPOSVÁR, DÓZSA GY. U. 21. TEL: 82/427-043; FAX: 511-923 www.arker.hu E-MAIL: info@arker.hu MÉK azonosító: C-14-798		PROJEKT MEGNEVEZÉSE: "KAP-RD05-RD01B-1-25 FIATAL MEZŐGAZDASÁGI TERMELŐK ELINDULÁSÁNAK ÉS BERUHÁZÁSAINAK TÁMOGATÁSA" C. PÁLYÁZAT KERETÉBEN LÉTESÍTENDŐ, CSERÉNFA KÜLTÉRÜLET, HRSZ. 034/3 ALATT ÉPÍTENDŐ TERMÉNYTÁROLÓ CSARNOK TERVE		RAJZSZÁM: É-01	
ELJÁRÁS FAJTÁJA: ÉPÍTÉSI ENGEDÉLYEZÉSI TERV		KIADÁS DÁTUMA: 2025. 08. 06.			
RAJZ MEGNEVEZÉSE: ALAPRAJZ - M=1:100		JELZŐSZÁM:			
TULAJDONOS, ÉPÍTETŐ: SURJÁN GYÖNGYE KFT. 7472 CSERÉNFA, HRSZ. 34/3		ALÁÍRÁS:			
ÉPÍTÉSZ TERVEZŐ, MUNKATÁRSAK: LŐRINCZ FERENC OKL. ÉPÍTÉSZMÉRNÖK, VEZETŐ TERVEZŐ É 14-0270 LIGETI ADÁM OKL. ÉPÍTÉSZMÉRNÖK, É 14-0267		ALÁÍRÁS:			
EZEN TERVDOKUMENTÁCIÓ AZ ARKER STÚDÍO ÉPÍTÉSZETI KFT. SZELLEMI TERMÉKE. A SZERZŐI JOGRÓL SZÓLÓ 1999./LXXVI. TÖRVÉNY ALAPJÁN JOGVEDELEM ALATT ÁLL! A TERVLAPOK A BSA ALTALELLENŐRZÖTT PROGRAMMAL KÉSZÜLTEK. TERVFAJL: X:\ARKER-2025\TERVEZESI MUNKAK-2025\Cserenfa mg tarolo epulet\CAD\Cserenfa tarolo 02 szendvicsp.pln UTOLJÁRA MENTETTE: (ligeti.adam)					



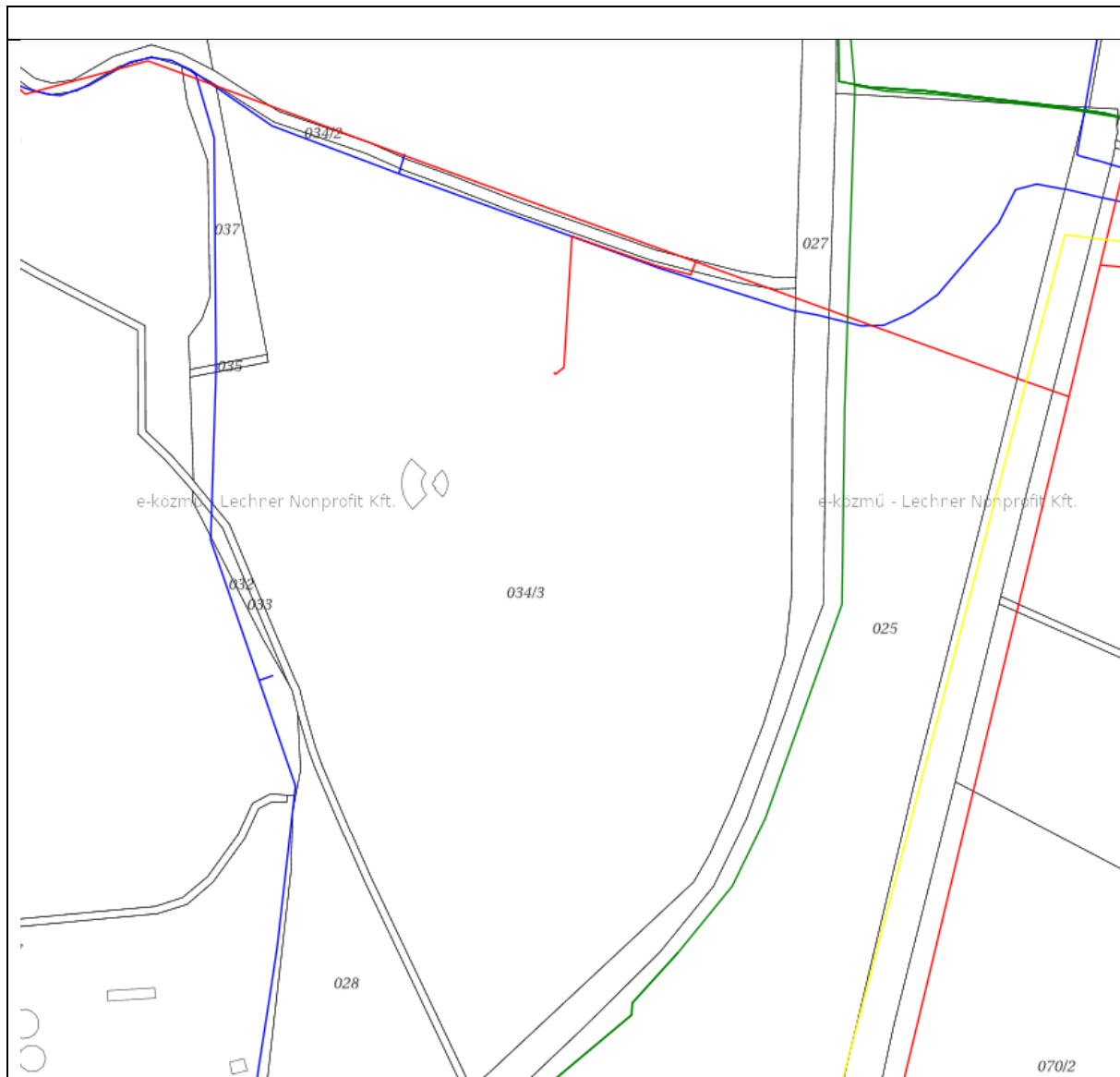
HOMLOKZATI ANYAGOK

- ① PIR-hab töltetű, acéllemez fegyverzetű szendvics-falpanel, látszó csavaros rögzítés, RAL 9002 szürkésfehér színű
- ② PIR-hab töltetű, acéllemez fegyverzetű szendvics-tetőpanel, RAL 6021 tompazöld színű
- ③ PIR-hab töltetű, acéllemez fegyverzetű szekcionált ipari kapu, RAL 9002 szürkésfehér színű
- ④ Fém szellőzőszalu rovarhálóval
- ⑤ Mozaik lábazati vakolat, szürke
- ⑥ Horganyzott acéllemez ereszcatorna és lefolyó
- ⑦ Napelem modulok

ÉPÍTÉSZETI TERVEZÉS: ARKER STÚDIO ÉPÍTÉSZIRODA KFT. 7400 KAPOSVÁR, DÓZSA GY. U. 21. TEL: 82 / 427-043; FAX: 511-923 www.arker.hu; E-MAIL: info@arker.hu MÉK azonosító: C-14-798	PROJEKT MEGNEVEZÉSE: "KAP-RD05-RD01B-1-25 FIATAL MEZŐGAZDASÁGI TERMELŐK ELINDULÁSÁNAK ÉS BERUHÁZÁSAINAK TÁMOGATÁSA" C. PÁLYÁZAT KERETÉBEN LÉTESÍTENDŐ, CSERÉNYFA KÜLTÉRÜLET, HRSZ. 034/3 ALATT ÉPÍTENDŐ TERMÉNYTÁROLÓ CSARNOK TERVE	RAJZSZÁM: E-03
ELJÁRÁS FAJTÁJA: ÉPÍTÉSI ENGEDÉLYEZÉSI TERV	RAJZ MEGNEVEZÉSE: HOMLOKZATOK - M=1:100	KIADÁS DÁTUMA: 2025. 08. 06.
TULAJDONOS, ÉPÍTETŐ: SURJÁN GYÖNGYE KFT. 7472 CSERÉNYFA, HRSZ. 34/3	ÉPÍTÉSZ TERVEZŐ, MUNKATÁRSAK: LŐRINCZ FERENC OKL. ÉPÍTÉSZMÉRNÖK, VEZETŐ TERVEZŐ É1 14-0270 LIGETI ADÁM OKL. ÉPÍTÉSZMÉRNÖK, É 14-0267	JELZŐSZÁM:
EZEN TERV DOKUMENTÁCIÓ AZ ARKER STÚDIO ÉPÍTÉSZETI KFT. SZELLEMI TERMÉKE. A SZERZŐI JOGRÓL SZÓLÓ 1999./LXXVI. TÖRVÉNY ALAPJÁN JOGVEDELEM ALATT ÁLL!	A TERVLAPOK A BSA ALTA ELLENŐRZÖTT PROGRAMMAL KÉSZÜLTEK. TERVFAJL: X:\ARKER-2025\TERVEZESI MUNKÁK-2025\Cserenfa_mg_tarolo_epulet\CAD\Cserenfa_tarolo_02_szendvicsp.pln UTOLJÁRA MENTETTE: (ligeti.adam)	ALÁÍRÁS:

3. Infrastruktúra igények

A terület rendelkezik közúti kapcsolattal. A villamos energia-ellátás és a vezetékes vízellátás biztosított. A közművezetékek elhelyezkedését a Lechner Nonprofit Kft. által üzemeltetett E-KÖZMŰ felületen elérhető térkép szemlélteti.



4. A módosítási szándék környezeti hatásai

A terület jelenleg is beépíthető, a tervezett létesítmény a csak funkcióját tekintve lesz más, mint az eddigi szabályok szerint építhető létesítmények. Egy tárolóépület funkcióját tekintve a településre nézve nem jár környezeti hatással.

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 1. § (3) bekezdése alapján a tervezett településrendezési eszköz módosításnál várható környezeti hatás jelentőségének eseti meghatározása alapján dönthető el a környezeti vizsgálat szükségessége. A 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. § (2) bekezdése szerint a döntéshez a kidolgozó (az önkormányzat) „kikéri a 3. számú mellékletben meghatározott környezet védelméért felelős közigazgatási szervek véleményét arról, hogy a hatáskörükbe

tartozó környezet- vagy természetvédelmi szakterületet illetően várható-e jelentős környezeti hatás". A kidolgozó a döntéséhez a beérkezett véleményeket veszi figyelembe.

5. A településrendezési eszközök változásának, módosításának tartalma, szabályozási koncepció

A fejlesztési cél terménytároló létesítése. A különleges idegenforgalmi területen (KÜ-I) gazdasági épületek nem helyezhetők el. Az államigazgatási szervekkel egyeztetve a KÜ-I építési övezet nem egészíthető ki ezzel a rendeltetéssel, ezért a terület egy részét különleges mezőgazdasági üzemi terület övezetbe kell átsorolni úgy, hogy a tervezett kb 400 m²-es tárolóépületre a KÜ-I övezetre vonatkozó beépítési paraméterek betarthatók legyenek.

A módosítás keretében új KÜ-M építési övezetet kell létrehozni az alábbi paraméterekkel: szabadonálló beépítési mód, 10 %-os maximális beépíthetőség, maximum 7,5 építménymagasság, 4000 m² minimális telekméret, a zölddel való fedettség minimum 50 %

A fejlesztési igény megvalósíthatósága érdekében a HÉSZ 5.§. előírásait az alábbiak szerint javasolt kiegészíteni:

5.§.(1) A település területén különleges területek a temető és a kegyeleti park (KÜ-T), a sportterület (KÜ-S), és az idegenforgalmi fogadóhely (KÜ-I) és a mezőgazdasági üzemi terület (KÜ-M).

(5a) A KÜ-M építési övezeti jelű mezőgazdasági üzemi területen a mezőgazdasági termelés, növénytermesztés és az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és terménytárolás, valamint azok kiszolgáló létesítményei helyezhetők el

a) szabadon állóan

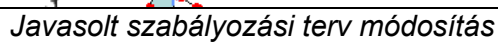
b) maximum 10 % beépítettséggel

c) maximum 7,5 m építménymagassággal

d) minimum 4000 m² telekterülettel

b) minimum 50 % zöldfelülettel.

Cserénfa 034/3 hrsz-ú földrészletet érintő fejlesztéseket ismertető telepítési tanulmányterv



6. Melléklet

FŐÉPÍTÉSI FELJEGYZÉS

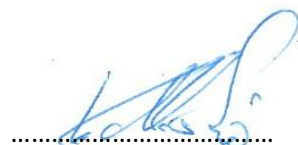
Cserénfa 034/3 hrsz-ú földrészletet érintő fejlesztési elképzeléseket ismertető telepítési tanulmányterv tartalmára vonatkozóan

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 19.§. (1) bekezdés a) pontja alapján telepítési tanulmánytervet kell készíteni a településrendezési szerződés megalapozásához. A Korm. rendelet 19. § (4) bekezdése szerint a telepítési tanulmányterv és a beépítési terv tartalmát az előkészíteni tervezett településrendezési szerződés típusa, a tervezési terület, a tervezési feladat és a tervezési cél alapján – a 7. melléklet figyelembevételével – az önkormányzati főépítész határozza meg olyan módon, hogy a 7. melléklet szerinti tartalmi elemek összevonhatók, elhagyhatók vagy kiegészíthetők.

A Korm. rendelet 7. mellékletének figyelembevételével az alábbi tartalommal javaslom a telepítési tanulmányterv kidolgozását:

1. Bevezető
2. A terület és környezetének bemutatása
- 2.1. A fejlesztési cél bemutatása
3. Infrastruktúra ellátottság
4. A javasolt változás környezeti hatásai és követelményei
5. A településterv változásának, módosításának tartalma, szabályozási koncepciója

2025. szeptember 15.



Kadlicskó Krisztián
települési főépítész

FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

Cserénfa 034/3 hrsz-ú földrészletet érintő fejlesztéseket ismertető telepítési tanulmánytervről

Tárgy: főépítési vélemény Cserénfa 034/3 hrsz-ú földrészletet érintő fejlesztéseket ismertető telepítési tanulmánytervről

Tisztelt Képviselő-testület!

„A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről” szóló 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 19.§. bekezdésének előírásai alapján a településrendezési szerződés megalapozásához, valamint építési beruházás esetén a településterv módosításának kezdeményezéséhez telepítési tanulmánytervet kell készíteni, mely a településrendezési szerződés mellékletét képezi.

A telepítési tanulmányterv tartalmi követelményeit a Korm.rendelet 19.§. (4) bekezdése alapján a település főépítésze határozza meg.

A Korm.rendelet 56/A.§. (1) bekezdése alapján a településrendezési szerződés tervezetét és az annak mellékletét képező telepítési tanulmánytervet az önkormányzati főépítész feljegyzésben véleményezi.

A telepítési tanulmánytervet Fucskár Noémi (tervezői jogosultság száma: TT-0720) településtervező készítette, mely bemutatja Cserénfa 034/3 hrsz-ú földrészletet érintő fejlesztési elképzeléseket valamint annak településrendezési eszköz módosítását igénylő vonzatát.

Kadlicskó Krisztián önkormányzati főépítész nyilatkozik, hogy

- a) a telepítési tanulmányterv a feljegyzésem szerinti tartalommal készült,
- b) a telepítési tanulmánytervet településtervezői jogosultsággal rendelkező tervező készítette, mely felhasználható a településrendezési eszköz módosítása során
- c) a telepítési tanulmányterv összhangban áll a település településfejlesztési és településrendezési céljaival,
- d) a településrendezési szerződés tervezete összhangban van a területrendezési szabályokkal

Kadlicskó Krisztián
települési főépítész