



- ARKER STUDIO ÉPÍTÉSZETI ÉS KERESKEDELMI KFT -
- ADÓSZÁM: 11222637-2-11 - CIB BANK RT 10700172-04353006-51100005 -
- SZÉKHELY 7400 KAPOSVÁR JÓZSEF U. 13. - SZOLGÁLTATÓI CÉGBÍROSÁG 64-09-300376 -

KÖTCSE TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE 2005.

2.2. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ÉS ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEI

2005. MÁRCIUS HÓNAP



- ARKER STUDIO ÉPÍTÉSZETI ÉS KÉZSKÖZMŰ KFT -
- ADÓSZÁM: 11222637-2-14 - CIB BANK RT 10700172-04353006-51100005 -
- SZÉKHELY 7400 KAPOSVÁR JÓKA U. 13. - SÓFÜGY HEGYI CÉGBÍROSÁG (644-09-300376) -

2.2. Településszerkezeti Terv és alátámasztó munkarészek

2.2.1. Településszerkezeti és területfelhasználási leírás

2.2.1./1. Jogsabályi alapok

Kötcse Község Településszerkezeti tervét az *Épített környezet alakításáról* szóló (Étv) 1997. évi LXXVIII. Törvény, és annak módosítása, valamint az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről (OTÉK) szóló 253/1997. (XII.20.) kormányrendelet és annak módosítása előírásai alapján, továbbá a Balatoni Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Tervének elfogadásáról és a Balatoni Területrendezési Szabályzat megállapításáról szóló 2000. évi CXII. sz. törvényt figyelembe véve készült.

Településrendezési tervi előzmények

Kötcse Község Általános Rendezési Tervét 1997-ben az ARKER'S Kft. készítette, amelyet a Képviselőtestület 12/1997.IX.18. sz. rendelettel fogadott el. A terv jogszabályi alapja az OÉSZ volt..

2.2.1./2. Táj és település történet

Kötcse a Balatontól délre, 9 km távolságra fekszik festői dombok között. A középkori falu pontos helye nem ismert. Nagy valószínűséggel a jelenlegi falu a középkori falura települt rá. Nevével kapcsolatos legrégebbi okleveles adat 1229-ből való, mely Alsó és Felső-Kékcse néven említi. Az 1332-37. évi pápai tizedjegyzékben Kikke néven szerepel a falu. Ekkor a község a székesfehérvári dómkáptalan tulajdona, és csak a XIV. században szűnt meg kizárólag egyházi birtoktest lenni. Ezt követően a földbirtokosok nevei, mint világi tulajdonosok jelennek meg a korabeli iratokban. A török pusztítás Kötcset sem kímélte, átmenetileg szinte elnéptelenedett. A török időkben a törökkoppányi Szandzsák-hoz tartozott.

A törökök kiűzése után új birtokosként jelenik meg az Antall család. Antall János és György volt tihanyi várparancsnokok kezdik meg Kötcse újratelepítését.

Az 1700-as évek elején a Hesseni fejedelemségből német családok települtek a mai falu területére. A XVIII. sz. végén az akkori népszámlálás adatai szerint lakosainak száma már 1228.

Községünk a környező települések körében méretét, lakosságlétszámát, gazdálkodását és kereskedelmét tekintve is tekintélyes község lett. Több száz éves közigazgatási múltja tekint vissza. Törvényhatósági besorolását, közigazgatási státuszát tekintve volt úrbéres község, önálló kis és nagyközség, körjegyzőségi székhely, illetve összevont községek közös tanácsi székhelye is. Ma három település Kötcsé, Nagycsepely és Teleki községek körjegyzőségének központja.

2.2.1./3. Térségi összefüggések

Kötcsé a Külső – Somogyi dombság északkeleti negyedében, a földrajzi szélesség 46. 12' –én, és a Greenwich-től keletre mért 17 52' – én helyezkedik el.

Kötcsé térségében a művelésbe vont területek talajai nagyobb hányadában csonkult, agyagbemosódásos barna erdőtalajok, alsó szelvényükben közepes mészellátottságúak, erősen kötöttek. Erdőgazdasági tekintetben a legjobb talajnak tekinthető. A művelés szempontjából osztályozva első osztályú talajok a község területének 40 %-án fordulnak elő.

A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Tervének elfogadásáról és a Balatoni Területrendezési Szabályzat megállapításáról szóló 2000. évi CXII. Tv. Besorolása szerint I. osztályú szőlőkataszteri terület a településtől északra húzódó földrészlet.

A község kül –és belterülete három nagyobb befogadó vízgyűjtő területén van. Egyrészt a Balaton, másrészt a Nagykoppányon keresztül a Kapos, harmadrészt a Kiskoppányon keresztül a Sió vízgyűjtőjén.

Kötcsé úgynevezett „zsáktelepülés”, Budapest felől Balatonszárszón balra kanyarodva, Szőlád elhagyása után az utolsó település, amelyet közúton meg lehet közelíteni.

Kötcsé távolsága közúton Budapesttől 140 km, Siófoktól 30 km, Balatonföldvártól, a jelenlegi kistérségi központtól 13 km, míg a legközelebbi balatoni település Balatonszárszó 8 km-re van. A körjegyzőség társközségei Nagycsepely 3 km, Teleki 6 km távolságra van.

A település fejlesztésének egyik lényeges eleme a térség mezőgazdasági adottsága, másik szempontja pedig a Balaton közelségéből adódó infrastrukturális és idegenforgalmi fejlesztések következetes véghezvitele.

2.2.1./4. A településszerkezet kialakítása és területfelhasználási javaslat

A telepítéstörténeti irodalom a falualaprajzok három típusát különbözteti meg.

Az egyik az „utcafalu”, a másik a „völgyfalu”, a harmadik pedig a „halmazfalu”. Kötcsén mind a három variáns elemei megtalálhatók Kötcsé ősi magjának a Som folyó és környéke tekinthető, majd a Magyar utca volt a következő lépés a

továbbterjeszkedésben. A Magyar utca betelepülését követte a faluközpont beépítése, majd a kis (Petőfi S. u.) és nagysarok (Arany J. u.) a középutcával (Fő u.) az 1770-es évek végén, az 1800-as évek elején.

A településszerkezeti terv a község kialakult adottságaira, a korábbi településrendezési tervek alapján megkezdett egyeztetési folyamatokra, illetve az önkormányzat képviselőtestülete által kialakított és határozattal elfogadott településfejlesztési koncepcióra alapozódik és határozza meg a fejlesztési irányok térbeli szerkezetét és területfelhasználását az alábbiak szerint.

- A helyi lakossági igényekből és a település vonzó adottságaiból adódóan várhatóan megnövekedő lakásépítési igény részére új lakásépítési területek kijelölése.
- Gazdasági célú fejlesztés részére egyrészt a meglévő gazdasági funkciójú területek szabályozása (borászati létesítmény, volt majorság).
- A településközpontban lévő intézményi funkciók (oktatási, művelődési és egészségügyi) fejlesztésére egyes településközponti területek kijelölése.
- Építészeti és táji értékek megóvása, örökségvédelmi hatástanulmány, a helyi értékvédelmi kataszter elkészítésével.
- Mezőgazdasági területek területfelhasználásának megállapítása, figyelemmel a kertes szőlő-gyümölcstermesztési övezetek hagyományainak adottságaira, kertes övezetek megtartására, illetve az I. osztályú szőlőkataszter miatt azok fejlesztésére.

A táj adottságainak meghatározásával erdő, gyep és szántó művelési ágak adottságoknak megfelelő művelési ágak rögzítése, illetve fejlesztése.

- Különleges (temető, kemping, sport és idegenforgalmi) területek szabályozása.
- Kötöcse és Nagycsepely község közigazgatási határán az idegenforgalmi vonzás miatt az azt övező területek egészségügyi, szociális-jóléti –turisztikai hasznosítási területfelhasználása.
- Közlekedési és infrastruktúrahálózat, valamint környezetvédelem fejlesztésének és szabályozási elveinek rögzítése.
- A fejlesztésekkel összhangban a község belterületi határvonalának módosítása.

2.2.1./5. Beépítésre szánt területek növelése

A BTSZ által települési övezetként jelölt területek irányában a belterület növelést a Településszerkezeti Terv tartalmazza.

2.2.1./6. Közúthálózat, közlekedési létesítmények

A település közúthálózata kialakult, annak megváltoztatása sem sávnövelés, sem csomópont átépítés szempontjából nem indokolt.

Meglévő és új gyűjtő utakat a Településszerkezeti Terv jelöli. Új kiszolgáló utakra a Szabályozási Terv intézkedik. A kerékpárutakat a BTSZ alapulvételével a településszerkezeti terv tartalmazza.

2.2.1./7. Területfelhasználás

A település közigazgatási területe építési használatuk által és sajátos jellegük szerint az alábbi területfelhasználási egységekbe sorolhatók:

a.) Beépítésre szánt területek, elsődleges építési használatuk általános jellege

1. Lakóterületek:

1.1. Lf Falusias lakóterület

2. Vegyes területek

2.1. Vt településközpont vegyes terület (lakó és helyi, települési szintű igazgatási, művelődési, egészségügyi, oktatási területek).

3. Gazdasági területek

3.1. Gksz Kereskedelmi, szolgáltató terület

4. Különleges területek

4.1. Kt Temető

4.2. KKp kemping terület

4.3. Ki idegenforgalmi fejlesztési terület

4.4. Ksp sportterület

b.) Beépítésre nem szánt terület, ezen belül

1. Kö Közlekedési és közmű területek

2. Z Zöldterületek

3. E Erdőterületek

E1. Védelmi erdő (meglévő)

E2 Védelmi erdő (javasolt)

E3. Gazdasági erdő

E4. Egészségügyi, szociális, turisztikai erdő

4. M Mezőgazdasági terület

Má Általános mezőgazdasági terület

Mk Kertes mezőgazdasági terület

5. V Vízgazdálkodási területek

A belterületbe csatolás során létrejött építési területeket a Településfejlesztési koncepcióban meghatározott elvek, illetve az adott hely környezetének területfelhasználása alapján a fenti területhasználati egységbe soroltuk.

2.2.1./8. Területfelhasználás beépítésre szánt területen

a.) Lakóterületek (L)

- A község lakóterületei egyrészt a kialakult falusias lakóterületek, amelyeken belül a házi kertművelés miatt a „kertbelsőekben” további telekosztást a településfejlesztési koncepció nem irányoz elő. E területeken átépítéssel és foghíjbeépítéssel jöhet létre új lakóház, illetve a tömböket keretező utcák még nem beépített oldalain. A jellegzetes „kúria” telkekre azokra jellemző szabályzást javasolunk.
- Új lakóterületek a távlati lakónépesség növekedésének igényeit szolgálják. Ezek belterületbe vonással jönnek létre.

b.) Vegyes területek (Vt)

A vegyes területek a település helyi szintű oktatási, kulturális, egészségügyi és igazgatási létesítményeinek adnak helyet, illetve azok fejlesztését szolgálják.

c.) Gazdasági területek (Gksz)

A település északi határán az átmenő közlekedési úthoz csatlakozva a meglévő gazdasági-kereskedelmi-szolgáltató övezet (borászat) fejlesztésére kerül sor, biztosítva a foglalkoztatottság emelését és az átmenő idegenforgalomra, a Balaton közelségére alapozott környezetet nem zavaró fejlesztések területeit.

d.) Különleges területek (Kt, Ksp, Ki és Kkp)

A különleges területek körében a meglévő temető (Kt) adottságként kezelendő.
A sportterület (Ksp) a község meglévő sportterülete, amely különleges területbe vonásával lehetővé teszi a szükséges létesítmények elhelyezését.
Idegenforgalmi fejlesztésre kijelölt terület (Ki) az átmenő út nyugati oldalán, a község északi részén belterületbe vonással alakítható ki.
Kemping területbe (Kkp) a meglévő Anna-forrás környéki kempinget soroltuk.

2.2.1./9. Területfelhasználás beépítésre nem szánt területen

a.) Közlekedési és közmű területek (KÖ)

E területeket a településszerkezeti terv jelöli, szabályozásukra a szabályozási tervben és a Helyi Építési Szabályzatban került sor.
A hálózati és közműadatokat a közlekedési és közművesítési szakági fejlesztések fejezete tartalmazza.

- Korszerűsítésre javasolt a Balatonszárszó-Karád összekötő út.
- Megépítésre javasolt az országos kerékpárhálózat BRT részeként a kerékpárút, amely egyben biztosítja a településrészek összekötését is.

b.) Zöldterületek (Zkp)

A település területén a közparkok részben a meglévő központban lévő park, melyeket a további beépítéstől védeni kell, és megóvni az értékes meglévő faállományt. Az iskola és művelődési ház közötti közpark részben sportterületként is szolgál.

2.2.1./10. Külterület szabályozás településszerkezeti követelményei

Kötcse közigazgatási területének használatát alapvetően meghatározzák a meglévő települési és természeti adottságok, a kialakult tájhasználat, a meglévő, és a kiépülő új közlekedési vonalak (Karád, Somogy Megye). A szerkezeti terv készítésekor a fentiek mellett a külön fejezetben ismertetett Balaton-törvény is meghatározó.

Kötcse vizsgálatában kiemeltük, hogy a tájhasználat jellemzője a falu középpontjához közeli részeken érzékelhető intenzívebb tájhasználat.

A falutól északra és délre szőlőhegyek, míg távolabb a szántó-, gyep- és erdőterületek változnak.

A településrendezési terv készítésekor az Önkormányzat képviselő testületével egyeztetve a táji adottságok megőrzése, valamint a település számára szükséges fejlesztési területek meghatározása a feladat, illetve a cél.

A legnagyobb gond a szárszói országútra néző domboldal, ahol több mint 250 db 1400-1600 m² nagyságra felosztott, 80%-ban parlag telek található, melyek beépülése tragikus értékvesztéshez vezetne. Csak a jelenleg művelt területeket szabályoztuk kertes mezőgazdasági területként, a parlag területeket általános mezőgazdasági területként szabályoztuk.

A főbb tájhasználati elemeket, a nagy összefüggő szántóterületeket a szerkezeti terv a terv időtávjában megmaradónak ítéli, ugyanakkor azokat a területeket, ahol a mezőgazdasági termelés már nem jellemző, erdősítésre javasolja a Balaton-törvénnyel összhangban.

A korábban zártkerti területeket is kertes mezőgazdasági területként ábrázolja a szerkezeti terv, de a korábban zártkertként nem szereplő területeket általános mezőgazdasági területnek javasolja.

A két major területét meglévő beépítésre szánt területként jelöltük, csak úgy, mint az Anna-forrás környéki kemping területét. A korábbi terv lakóterület fejlesztéseit a jelenlegi Településrendezési terv átvette (5 terület), ezen kívül 2 új területet javasol lakóterületi beépítésre. Mind a 7 lakóterület fejlesztés belterületbe csatolással történik. A bevezetőút menti terület gazdasági területként történő belterületbe csatolása, valamint a temető bővítése miatt kijelölt különleges terület növelése - belterület növeléssel - szintén az előző, 1997-es terv fejlesztései között szerepeltek.

A Balaton-törvény jelentősen csökkentette a kertes területet az előző rendezési tervhez képest, ezért most azokat a területeket, amelyeken szántó művelés folyik, vagy parlag terület, az általános mezőgazdasági övezetbe soroljuk. A szőlőkataszter I. osztályú területeken szőlőművelés lehetséges, az általános mezőgazdasági szabályzás szerinti feltételekkel.

2.2.1./11. Kulturális örökség védelme

A kulturális örökségvédelem település tervi feldolgozásához örökségvédelmi hatástanulmány készült. Ennek alapján történt a településszerkezeti és szabályozási tervben - valamint a Helyi Építési Szabályzatban – a régészeti területek lehatárolása és helyrajzi számok szerinti felsorolása, a műemlék épületek, területek és a műemlékek környezetének lehatárolása, illetve meghatározása, továbbá a helyi építészeti, művi és tájértékek megállapítása és jelölése.

A kulturális örökségvédelmi fejezet külön munkarészként kapcsolódik a tervhez. Ebből a településszerkezeti terv kivonatát tartalmaz.

Kaposvár, 2004. október

Lőrincz Ferenc
Településrendezési vezető tervező
TT1-14-0076/2001

és

Dr. Lapos József
Tájtervező
TT1 015032/02



- ARKER STUDIO ÉPÍTÉSZETI ÉS KÉPESKÖZLEMI KFT -
- ADÓSZÁM: 11222637-2-14 - CIB BANK RT 10700172-04353006-51100005 -
- SZÉKHELY 7400 KAPOSVÁR JÓKA U. 13. - SZOLGÁLTATÁSOK KÖZVETLENÜL 6+11-09-300376 -

2.2.2. Alátámasztó munkarészek

2.2.2./1. Vizsgálatok

2.2.2./1.1. A Balatoni-törvény hatása Kötcsé Településrendezési Tervéhez

A Balaton kiemelt üdülőkörzet Területrendezési Tervének elfogadásáról és a Balatoni Területrendezési Szabályzat megállapításáról szóló 2000. évi CXII. törvény a táj, a környezet minőségének védelme és a turizmus fejlesztéséhez szükséges feltételek javítása érdekében szabályozta az üdülőkörzet területhasználatát.

A törvény egyrészt írott paragrafusokkal, másrészt térképen meghatározott övezetekkel együttesen szabályozta a területhasználatot.

A szöveges paragrafusok általános, illetve övezeti előírásokból állnak. Az általános előírások az üdülőkörzet egészére, így Kötcsére is vonatkoznak.

Az övezeti, alövezeti előírások a térképeken meghatározott övezetekre vonatkoznak. A törvény úgy rendelkezik, hogy ha egy területre több szabály is vonatkozik, akkor mindig a szigorúbbat kell alkalmazni.

Az általános előírások alapvető szabályokat tartalmaznak, miszerint meglévő erdő beépítésre szánt területté nem minősíthető át és tilos meglévő zöldterületet más területfelhasználási egységbe sorolni.

A táj, a környezet és az üdülési vonzerók védelme érdekében olyan létesítmények nem üzemeltethetők, amelyek az előírt levegőtisztaságvédelmi, zaj és rezgés értékeket meghaladják.

Az általános előírások mellett a térképen azonosítható övezeti szabályozás is döntő Kötcsé fejlődési lehetőségei szempontjából.

Kötcsé területén a törvény védett természeti területet nem jelöl.

Ökológiai hálózat azonban több helyen is érinti a település közigazgatási területét – északi és nyugati közigazgatási határ mentén. Az ökológiai hálózat területén beépítésre szánt terület nem jelölhető ki és a kialakult tájhasználatot megváltoztatni csak a természeti állapothoz közelítés érdekében szabad.

A Balaton-törvény a vizsgálatban intenzívebb használatnak kitett területekre – a településtől északra eső volt szőlőhegyi területekre – terjesztette ki a T-1-es, azaz a tájkarakter megőrzése szempontjából kiemelt jelentőségű alövezetet, amelynek lényege, hogy a törvényben jelölt települési területeken kívül ebbe az irányba beépítésre szánt terület nem jelölhető ki.

A törvény a volt szőlőhegyeken kívül korábbi nagyüzemi művelés alatt álló területeket is M-2-be sorolt, a beépítés veszélye miatt a kertes mezőgazdasági területet a tényleges használat szerint javasoljuk szabályozni.

Jelentős nagyságú területeket sorol a törvény a falutól északkeletre V-2, azaz védelemre javasolt alövezetbe, és az ezen kívüli meglévő, illetve tervezett erdőket V-3, azaz ökológiai hálózat által érintett területként jelöli.

A település központi részét – elsősorban a hagyományos szerkezet és egyes kiemelkedő épületek következtében – kiemelt jelentőségű épített környezeti értéknek „T-3” minősíti.

Az üdülőkörzeti településektől eltérően Kötcsén viszonylag csekély a szennyeződésre fokozottan érzékeny terület (Sz-1). A törvény elsősorban a völgytalpakat sorolta ebbe a kategóriába.

Viszonylag jelentős azonban a felszínmozgásra érzékeny (P-1) terület, amely gyakorlatilag pontosan az a sűrűn felosztott terület, amelyet a vizsgálatban kiemeltünk! Kétszeresen is fontos tehát az itteni beépítés korlátozása. Az erózióknak kitett területek (P-2) is zömmel a falutól északra, illetve délre, a szőlőnek alkalmas domboldalakon találhatók.

Ami egészen rendkívüli Kötcsé legdélibb és legkeletibb részein a kőzetek elhelyezkedése alapján hulladék-elhelyezésre (H-1) alkalmas területek is találhatók.

A Balaton-törvény általában minden település esetében így Kötcsénél is nagyobb települési területet (U-1) jelölt, mint a belterület. A szerkezeti tervlapon, illetve a szabályozási vázlaton a törvényben szereplő települési területet ábrázoltuk, ám ettől vissza lehet lépni, ha az felesleges, vagy értelmetlen.

A törvény valójában a meglévőnél kevesebb erdőt (E-1) ábrázolt és néhány kisebb erdőtagot pedig kissé elcsúsztatva tartalmazott. A szabályozásnál a tényleges erdőterületeket –, ahogy a törvény szöveges előírása kimondja – erdőként ábrázoljuk. Egyetlen nagyobb erdősítésre javasolt területet (E-2) tartalmaz a törvény, amelyet a rendezési tervbe is átveszünk.

A kertes mezőgazdasági területet (**M-2**), ahogy említettük a felosztott terület miatt a törvényben jóval nagyobb a ténylegesen ilyen jellegű területnél, a falutól északra eső szőlőhegyeket sorolta ebbe az alövezetbe a törvény.

A határ legnagyobb része a törvény szerint árutermelő mezőgazdasági (**M-1**) terület. A külön jelölt szőlőkataszter szerint szőlőkataszter I. osztályba (**C-1**) sorolt területek a falutól északra eső volt szőlőhegyek, illetve a Loki-hegy térsége.

A törvény szerint a szomszédos településben lévő katonai telepek (lokátor állomás) védőtávolsága (**K-1**) átnyúlik a kötcsei határba a település keleti részén néhány száz hektárt érintve.

2.2.2./1.2. Belterület vizsgálata (területfelhasználási és városépítészeti szempontból)

A Településszerkezeti Terv készítés során a belterület területfelhasználását, illetve közlekedési hálózatát az alábbi vizsgálatok alapján elemeztük, illetve a vizsgálatból levont következményeket vettük figyelembe a korszerűsített terv készítése során:

- Területfelhasználási vizsgálat a meglévő tömbök jelenlegi tényleges használatát tekintve elsősorban a lakóterületi funkciók tömbön belüli jelenléte alapján. Ez szolgált alapul az egyes tömbök elsődleges területfelhasználásának kiválasztásában.
- A településen érvényben lévő építési szabályok összességének vizsgálata.
- A kialakult övezetekben jellemző építménymagasság, telekméret, beépítési forma vizsgálata.

E vizsgálati szempont eredménye lett a többféle övezeti előírás, azonos területfelhasználáson belül is.

- Domborzati viszonyok vizsgálata
- Korábban létrejött, de földhivatal által még át nem vezetett telekalakítások, építések átvezetése a tervezési alaptérképen.
- Tervezési hivatalos alaptérkép helyszínelése elsősorban a közterületek szabályozása, érintett ingatlanok állapotának helyszíni vizsgálata, utcanyitások, tömbfeltárások szempontjából.
- Helyszíni bejárás és fotódokumentáció készítése a helyi védelemre javasolható objektumok kiválasztásának szempontjából.

A fenti vizsgálati munkarészek dokumentálásra külön nem kerültek, de a Szabályozási Tervnél felhasználásra kerültek.

Megállapítható volt, hogy a Kötcsse Településfejlesztési koncepcióban előirányzott program a településrendezési tervben megvalósítható.

2.2.2./1.3. Külterület vizsgálata

Kötcsse a Balaton partjától 9-10 km távolságra terül el 200-250 méter magas dombok között. A falu fekvése, szerkezete teljesen egyedi. Maga a belterület tulajdonképp 4 részből áll, az alsó országúthoz közeli településrészből, majd egy dombhát utáni völgyben a löszdombok tövében fekvő „Nagyfalu” következik. A major felé vezető meredek Vásártéri út két oldalán a domboldalon régi lakóházak és új nyaralók alkotják a harmadik rész, míg a negyedik fenn, a volt vásárteret övező lakóházakból és néhány hétvégi házból álló településrész a domb gerincén az egykori állattartó majorral.

A belterületen még jelentős tartalékok vannak a beépítés szempontjából.

A külterületi tájhasználat fő jellemzője, hogy a falu központjához közeli részeken érzékelhető az intenzívebb tájhasználat.

A falutól északra található a volt szőlőhegyek nagy része (Fáncsi-hegy, Öreg-hegy, Bóka-völgy, Csillagó), míg délre egyedül a Loki szőlőhegy maradványai észlelhetők.

A külterületi hétvégi házak is inkább a Fáncsi-hegyi részen, illetve a Vásártéri úttól délre eső domboldalon találhatók.

A szárszói országút mellett található külterületen, közvetlen Teleki és Kötcsse határán, egy étterem-fogadó, valamint a nagycsepelyi határút mentén, az országút kanyarulatában az Anna-forrás camping.

A külterületi épületek zöme pincék, présházak, hétvégi házak is az említett volt szőlőhegyi részeken találhatók. A legtávolabbi présház a majortól dél felé vezető út mentén, a faluközpontról mintegy 2 km-re lelhető fel a Nagyvári-dűlőben.

A falutól távolabb a szántó-, gye- és erdőterületek váltakoznak néhány parlag területtel, de összességében egy rendkívül vonzó, barátságos, szántóföldi műveléssel jellemezhető, épület nélküli tájat alkotva. A területek egy része fokozatosan erdősödik miután a kisebb sarkokat, beszögelléseket a nagy gépek nem művelik.

A külterületi utak közepesen járhatók, kivéve a meredek szakaszokat. A Loki-hegy felé, illetve a dögkút (Magyal, Páskum) irányában kritikus, időnként járhatatlan szakaszok vannak, amelyek jelentős bevágódással, talajpusztulással jellemezhetők.

A tájhasználatban igazi gondot az elindult építkezések alapján a kisparcellás területként jelölt, a szárszói országútra néző domboldal jelenti. Itt több mint 250 darab, 1400-1600 m² nagyságra felosztott 80%-ban parlag telek található, amelyek beépülése tragikus értékvesztéshez vezetne. Amennyire öröndetes, hogy a Bóka-völgy végén 10 ha bozót helyén korszerű, új szőlőültetvény van, akkora veszély ezeknek a telkeknek az esetleges beépítése. Ez a terület ismereteink szerint korábban nem volt zártkert, a szabályozásnál csak a jelenleg művelt területeket javasoljuk kertes mezőgazdasági területként szabályozni, míg a parlag területeket az általános mezőgazdasági területek közé kell sorolni.

Külterületen igény merült fel szélérőművek létesítésére, a Kötcsé belterületétől keletre lévő magas platón, mint széljárás szempontjából kedvező adottságú térségben.

A településszerkezeti terv az előzetes vizsgálatok alapján jelöli a területet. Megvalósítása a „Balatoni törvény” szellemének megfelelően tájvizsgálati és természetvédelmi szempontokat is figyelembevevő környezeti komplex hatástanulmány alapján, szakhatósági egyeztetések és jóváhagyások, illetve szabályozási terv módosítás alapján lehetséges.

2.2. 2./2. Tájrendezés és környezetvédelem

2.2.2./2.1. Tájrendezés és környezetvédelem

Szerkezeti tervhez

A szerkezeti terven világosan meg kell határozni a bel- és külterületet, a beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területeket, valamint a területhasználat főbb jellemzőit. A kialakult tájhasználat, illetve a Balaton-törvény különböző övezeteit figyelembe véve, alapvető szerkezeti változást nem javasolunk.

Egyetlen új elem a Somogymeggyes felé vezető út kiépítése, a mely térségi, kistérségi jelentőségű lehet.

A belterület határát a törvény települési területének megfelelően határoztuk meg, amely a belterület tervezésekor pontosítandó.

A külterületen a meglévő, kialakult beépítésre szánt területeket (panzió-étterem, Anna-forrás camping, állattartó major) jelöltük.

A meglévő erdőterületeket erdőként határozzuk meg s ez némileg eltér az övezeti szabályozástól, de megfelel az írott törvénynek. A törvényben erdősítésre javasolt déli területet szintén erdőként jelöltük.

A fő tájhasználati elemet jelentő szántó és gyepterület művelési ágakat, valamint a szőlőterületeket és a kertes mezőgazdasági területeket a szerkezeti terven egyaránt mezőgazdasági területként jelöltük.

A szerkezeti terven meghatározott területhasználattal a kialakult jellemző tájkaraktert, az okszerű földhasználatot kívántuk megerősíteni.

A szabályozáshoz

A mellékelt szabályozási javaslat abból az alapállásból indult ki, hogy a kötcsei határ tájhasználatára alapvetően az adottságokkal összhangban van. Bár az egykori szőlőterületek legnagyobb része parlag, az erdő-, szántó- és gyepterületek aránya kedvezőnek minősíthető.

A szabályozással ennek ellenére a szőlő-, gyepterület és erdőterületek növelésére a szántóterületek kismértékű csökkentésére szeretnénk ösztönözni.

A szabályozásnál figyelembe vettük azt, hogy a völgyek felszíni szennyezésre érzékenyek, ezért a legnagyobb Teleki-Szólád felé vezető vízfolyás mentén egyrészt erdősítést javasolunk, másrészt a külterületi részeken – a camping körüli erdőt kivéve – nem javasoljuk épületek építését. Általában elmondható, hogy a kisebb erdőfoltokban sem

javasolunk építési lehetőség szabályozását. A Páskum-Nyugati pócza nagy összefüggő erdőségben érezzük esetleg a vadászházak, erdei turizmust szolgáló építmények létesítésének szükségességét.

Az általános mezőgazdasági területeken vagy nem javasoljuk a beépítést a fokozott érzékenység végett (M2-N), vagy legkevesebb 20 ha szántó-, illetve gyepterületen javaslunk 0,1% beépítéssel max. 500 m² alapterületű épület létesítését.

A kertes mezőgazdasági területeket a tényleges használat szerint jelöltük ki a Balaton-törvényben jelölnél jóval kevesebbet. A Mk övezetben min. 1500 m²-re lehet 3%-os beépítettséggel építeni 80% szőlő esetén.

Földrajzilag a Loki-szőlőhegyen jelölt kb. 6 ha-nyi terület tér el a törvénytől, de itt kialakult kertes tájhasználat található. Azokat a szőlőkataszterbe tartozó területeket, amelyeket nem soroltunk a kertes (Mk) övezetbe M3 jelű övezetként határoztuk meg, ahol szintén csak 80% szőlő és min. 2 ha nagyságú telek esetén lehetséges 1%-os beépítettséggel max. 500 m² alapterületű szőlőfeldolgozó, bortároló, illetve borturizmust szolgáló épületeket építeni.

A szabályozási terven jelöljük és az előírásokban majd helyrajzi számosan is felsoroljuk azokat a telkeket, amelyek csúszásveszélyes alövezetbe esnek és ezért az építés különleges feltétele az övezeti előírásokon túl a földtani szakhatóság építést engedélyező szakvéleménye.

Környezetvédelem

• Felszíni és felszín alatti vizek védelme

Állattartó létesítmények szennyvize elvezetését, tárolását úgy kell megoldani, hogy az ne szennyezze a felszíni és a felszín alatti vizeket. Trágya tárolása során eleget kell tenni a felszín alatti vizek minőségének védelmére vonatkozó előírásoknak (33/2000 (III.17.) Kormányrendelet). Hígtrágya, trágyalé, csurgalékvíz kizárólag szivárgásmentes, szigetelt tartályban, medencében tárolható. Trágya nem juttatható ki felszíni víztől, forrástól, emberi fogyasztásra, ill. állatok itatására szolgáló kúttól 10 m-es sávban.

Volt zártkerti területek hulladékgyűjtéséről, elszállításáról, valamint a keletkezett szennyvizek elvezetéséről gondoskodni kell. A szennyvízszikkasztás nem engedélyezhető.

Kialakítandó gazdasági területeken veszélyes hulladékok tárolása nem engedélyezhető.

• Termőföld védelme

A földterület legnagyobb része növényzettel időszakosan borított szántóterület. Intenzív mezőgazdasági művelésű területeken a talajvédelemre fokozott gondot kell fordítani. Talajvédő agrotechnika alkalmazása, valamint a megfelelő művelésmód megválasztása szükséges. Az erózióra érzékeny területeken védő fasorok, erdősávok telepítése javasolt. A szántóterületek határolására, tagolására mezsgyék kialakítása szükséges. A mezsgyék, cserjesávok és véderdők csökkentik az erózió és defláció veszélyét, növelik az élővilág fajgazdagságát, valamint élőhelyet teremtenek a biológiai növényvédelemben is meghatározó szerepű állatoknak. Víz erózió elleni védelem érdekében a növényborítottság növelése (őszi növények vetésével, tél eleji min. 25%-os borítottság elérésével), valamint talajvédő agrotechnika alkalmazható. Gondoskodni kell a földutak és a vízelvezető árkok folyamatos karbantartásáról.

• Levegőtisztaság védelme

A településen üzemi létesítmény tevékenységből származó légszennyezés jelenleg nincs. A tervezett ipar elhelyezése csak a lakóterületi normákat meg nem haladó légszennyezési kibocsátású tevékenység esetén engedélyezhető.

• Települési környezet védelme

A települési környezet minőségét javítják a kommunális hulladék megfelelő gyűjtése, elhelyezése, a szennyvízcsatorna-hálózat kiépítése. Zaj- és rezgésártalmak, a közlekedésből származó terhelés nem haladják meg a lakóterületi normákat. A települési környezet minőségét javítják a zöldterületi beruházások. A meglévő zöldterület védelme mellett, új területek kialakítása, zöldhálózat elemeinek bővítése szükséges (utcafásítás, zöldsávok, parkok, zöld közterek). A zöldterületek színvonalas kialakítása és rendszeres fenntartása a települési környezet minőségének javítása érdekében feltétlenül szükséges.

Dr. Laposa József

tájtervező

2.2.2./2.2. Közlekedés

A település jelenleg zsákfalunak tekinthető közlekedési szempontból. A Szárszóról dél felé vezető burkolt összekötő út Nagycsepelyig vezet, melynek keleti leágazása vezet Kötcsére.

A településszerkezeti terven szerepel a Szárszó-Karád összekötő út, illetve annak nyomvonal korrekciója Kötcsé térségében. Az összekötő út a Somogy Megyei Területrendezési Tervnek is része.

Kötcsétől délkeleti irányban közvetlen Somogymeggyes felé földút vezet, melynek kiépítése indokolt lenne. Belterületi kiszolgáló útjai jellegzetesen keresztalakú É-D-K-Ny-i irányú gyűjtőútnak nevezhető utcákról közelíthetők meg.

A település belterületi útjainak szabályozási szélessége a jelenlegi állapotában megfelelő. A település jellegzetes faluképi elemei a fasoros, völgyekben futó, dombokra felkapaszkodó utcái, melyeknek korrekciója sem forgalomtechnikai, sem a beépíthető telkek feltárásának szempontjából nem indokolt.

A szabályozási szélességet az új közlekedési területeknél az OTÉK előírásainak, illetve az elhelyezendő közműveknek a védőtávolságai alapján állapítja meg a Szabályozási Terv.

Kerékpárút tekintetében Kötcsé közigazgatási területét érinti a tervezett térségi kerékpár útvonal, amelyet a Településszerkezeti tervlap tartalmaz.

Tömegközlekedés szempontjából a terület ellátott, autóbuszmegálló a község központjában van kiépítve buszfordulóval.

A község úthálózata járdán és csapadékvíz elvezető rendszere rendezett.

2.2.2./2.3. Közművesítési szakági munkarész

VILLAMOS-ENERGIA ELLÁTÁS

I. Vizsgálat – meglévő állapot felmérés

I./1. Középfeszültség

- A települést a DÉDÁSZ RT látja el villamos energiával. Az energia középfeszültségű hálózaton – 20 kV – érkezik a Balatonföldvári 120/20 kV-os alállomásból. A szállítás a Balatonszárszó gerincvezeték Szólád leágazás nevű vezetéken valósul meg. A Balatonszárszó gerincvezeték Szólád leágazás szabadvezetékes hálózat.
- A középfeszültség átalakításáról 6 db 20/0,4 kV-os transzformátor gondoskodik.
 - Pannon GSM OTR,
 - Camping II. OTR,
 - Meggyes VOTR,
 - Petőfi VOTR,
 - Verseny U OTR,
 - Fáncsi hegy OTR,
- A transzformátor állomások típusai között megtalálható az oszloptranzszformátor állomások több típusa.
- A kommunális tr állomások kizárólag DÉDÁSZ RT tulajdonúak. Az egyedi Fogyasztókat kiszolgáló állomások között vannak fogyasztói tulajdonúak is.
- A település villamos-energia szükségletét a jelen rendszer ki tudja szolgálni.

I./2. Kisfeszültség

- A 0,4 kV-os kommunális hálózat a középfeszültség és a transzformátorok kialakításának megfelelően szabadvezetékes hálózat.
- A szabadvezetékes hálózatszakaszok között megtalálható a korszerű betonoszlopos szigetelt-kötegelt hálózatkép, de megtalálható a már elavult 'P-tartós' kialakítás is. A hálózatok állaga általában megfelel a korszerűségüknek.
- A kisfeszültségű hálózatok - az állaguk által meghatározott zavartatás, kiesés mellett - el tudják látni a feladatukat a településen.

I./3. Közvilágítás

- A településen a közvilágítás rekonstrukciót elvégezték.
- Az átalakított, korszerű közvilágítás megfelel az elvárásoknak, megbízható, megfelelő minőségű közvilágítást jelent.
- Üzemeltetése gazdaságos.
- A közvilágítás üzemeltetésére az Önkormányzat a DÉDÁSZ RT-vel kötött szerződést.

II. Program – igényelt kapacitások

II./1. Középfeszültség

- A rendezési terv szerint a településen várható fejlesztések mérsékelt villamos-energia igénynövekedést vonnak maguk után.
- A villamos-energia igények nagysága és helye határozza meg a szükséges középfeszültségű fejlesztések egy részét.
- A DÉDÁSZ RT saját fejlesztési tervén belül is végez hálózat felújításokat, rekonstrukciókat, bővítéseket.
- Az igények kielégítéséhez, ha az szükséges, akkor első lépésben a 20 kV-os hálózatokat és a szükséges transzformátor állomásokat kell megépíteni.

II./2. Kisfeszültség

- A kisfeszültségű fejlesztések is kapcsolódnak a település fejlesztéséhez.
- A villamos energiát a jellemzően kommunális területeken a 0,4 kV-os hálózaton keresztül lehet a fogyasztókhoz eljuttatni.
- A kisfeszültségű hálózatfejlesztések paramétereit csak a részletes tervek alapján lehet meghatározni.
- Az állag miatti hálózati rekonstrukciós munkák kereteiben a DÉDÁSZ RT az elavult, gyenge villamos és mechanikai paraméterekkel rendelkező hálózatokat átépíti.

II./3. Közvilágítás

- A település közvilágítása korszerű, közvetlen fejlesztésre nincs szükség.
- A település fejlesztéséhez kapcsolódóan felmerülhetnek közvilágítással el nem látott területeken a kialakítás igényei.

III. Javaslat – javasolt megoldások

III./1. Középfeszültség

- A helyi önkormányzati rendeletek nem szabályozzák a területen végrehajtható villamos hálózati beruházások jellegét.
- A jogszabályi környezet engedélyezi szabadvezetékes hálózatok, oszloptranszformátor állomások létesítését.
- Igény esetén alkalmazhatók a földkábeles hálózatok és földre telepített tr állomások is.
- Ezek a műszaki megoldások egyébként a legkorszerűbbek, tartalmazzák a legújabb fejlesztéseket, üzemeltetésük gazdaságosabb.
- A szolgáltatás színvonalát mind villamos paraméterek szempontjából, mind az üzembiztonság szempontjából emelik.
- A földkábeles hálózatok és telepített tr állomások építési költsége meghaladja a szabadvezetékes hálózatok és oszloptranszformátorok költségeit.
- A meglevő alaphálózat és főelosztó-hálózat kapacitása megfelelő, a hálózat megjelenő villamos-energia igény szempontjából felvevőképes.

III./2. Kisfeszültség

- A kisfeszültségű hálózatok fejlesztésénél is a megjelenő igények a meghatározóak.
- Szabadvezetékes és földkábeles kommunális hálózatokat is lehet építeni.
- A földkábeles hálózatokon a 'karmantyús' csatlakozások nem megengedettek.
- A kábelhálózatra felfűzött rendszerben elosztószekrényeket kell telepíteni, és ezekből lehet a csatlakozásokat indítani.

III./3. Közvilágítás

- A közvilágítási hálózat nem igényel átfogó fejlesztéseket, mert a rekonstrukció elkészült.

A közvilágítási hálózatba újonnan bekapcsolódó településrészek esetén a közvilágítást illeszteni kell a már meglevő rendszerhez.

IV. Hírközlés

A település vezetékes telefonhálózattal teljes egészében ellátott. Rádiótelefon térerővel nem teljesen lefedett.

Váli Imre

VÍZELLÁTÁS, CSATORNÁZÁS

Vízellátás

A térség és ezen belül Kötcse község ivóvízellátását a Dél-kelet Balatoni Regionális Vízellátó rendszer a Balatonból felszíni vízkivétel útján kinyert vízből biztosítja. A település vízellátását a regionális rendszerre a Balatonszárszónál csatlakozó NA 200-as gerincvezeték biztosítja, amely ellátja még a szomszédos Szólád, Teleki és Nagycsepely községeket is.

A vízellátó hálózat két zónás rendszerű a település nyugati része az alsó zónához a keleti része a Sósdombi, Vásártéri, Újhegyi és Megyeri utcák a felső zónához tartoznak. A felső zónához tartozik egy nyomásfokozó és egy 50 m³-es szolgálati medence. Az alsó zónához tartozó 150 mm-es fővezeték, amely a Dózsa Gy., Kossuth L., Névtelen 72 hrsz-ú, 050/5 hrsz.-ú és a Vásártéri út nyomvonalán halad és a 100 és 80 mm-es utcai elosztóvezetékek egy egységes rendszert képeznek.

A településen a 363 fogyasztóból 339 lakossági és 24 közületi vízhasználó van. A szolgáltatott ivóvíz mennyisége (2003. évi adat): 122 m³/nap

A település várható távlati vízigénye: 140-150 m³/nap.

(A település fejlesztési koncepcióban és a szabályozási tervben előírányzott fejlesztéseket figyelembe véve).

A fogyasztott víz mennyisége az elmúlt időszakban a vízdíjak emelkedése miatti takarékos vízhasználat következtében csökkent, így a jelenlegi vízellátó rendszer a távlati vízigényeket is képes kiszolgálni. A jövőben, a szolgáltatott ivóvíz minőségének javítását kell biztosítani, az:

- üzemeltetés területén hálózatok gyakoribb átmosásával,
- beruházásokkal, az ágvezetékek, körvezetékes rendszerűvé történő átalakításával, és az azbesztcement anyagú vezetékek cseréjénél.

A nagyobb részben állami tulajdonú, és kisebb részben önkormányzati tulajdonú ivóvízvezeték-hálózatok üzemeltetését a Dunántúli Regionális Vízmű Rt. látja el.

Szennyvízelvezetés:

A településen jelenleg nem üzemel szennyvízcsatorna-hálózat. A keletkező szennyvizek zárt, illetve szikkasztó rendszerű egyedi szennyvízelvezető művekbe kerülnek, amivel jelentősen veszélyeztetik a nagy számú forrás vízminőségét, amely a községben található. Sürgősen megoldandó feladat a Szólád, Teleki, Kötcse, Nagycsepely és Karád települések szennyvízelvezetésére és szennyvíztisztítása tárgyában, a KRISTÁLY KFT. által 0130. tervszámon elkészített megvalósíthatósági tanulmányban szereplők megépítése. A szennyvízcsatorna-hálózat hiányában a településen 2006. évtől új építési engedély nem adható ki, a jelenlegi jogszabályok alapján.

Csapadékvíz elvezetés

Kötcsse község területére leeső csapadékvizek végső befogadója a Balaton, amelybe a Büdösgáti vízfolyás szállítja a csapadékvizeket. A befogadó vízfolyás kezelője a Dél-balatoni Vízgazdálkodási és Talajvédelmi Társulás. A település csapadékvizeinek, és forrásvizeinek elvezetését jelenleg nagy helyigényű földmedrű árokrendszer biztosítja.

A fő árokrendszer a Vásártéri, Petőfi Sándor, Kossuth Lajos és Dózsa György utcákon keresztül vezet a befogadó vízfolyásba.

A közeljövőben sürgető feladat a fő árokrendszer burkolattal történő ellátása, medreinek rendezése a talaj eróziós veszélyének elhárítása érdekében.

A településen lévő állandó vizű források adottságainak kihasználására vizes élőhelyek, és vízi látványosságok kialakítására nyílik lehetőség, amellyel a község vonzereje növelhető lenne, turisztikai célponttá alakíthatna.

A belterület jelentős részén megoldatlan a csapadékvizek rendezett levezetése, aminek következtében a közeljövőben jelentős nagyságrendű és költségigényű beruházással kell számolni.

Az érintett területeken tervezendő vízrendezési feladatok megvalósítása vízjogi engedély köteles tevékenység, ezért ezek megvalósítását megelőzően vízjogi létesítési engedélyt kell kérni a 18/1996 (VI.13.) KHVM rendeletben szereplőknek megfelelően.

A települések belterületén lévő árkok kezelője és fenntartója az önkormányzat.

Szakágak előírásai (korlátozási és tilalmi előírások)

Vízellátás:

A területen vízbázis (kút, felszíni vízkivétel nincs). A vízvezetékek épületektől való távolságára az MSZ-7487/2-80 előírásai kötelezők, azaz 300-700 mm átmérőjű vezetékek 5 m-es körzetében nem lehet épület.

A 123/1997.(VII.18.) sz. kormány rendelet a vízvezetékek és víztározók védősávját ill. védőterületét határozza meg. Vízvezetékeknél a védősáv a vezetéktől vízszintes irányban 2-2 m, zárt felszíni tározóknál a fal külső szélétől 1 m, víztornyoknál nincs védőterület. A védőterületen belül semmiféle olyan jellegű tevékenység nem végezhető, mely a vízminőségét befolyásolhatja (pl. állattenyésztés). A tilalmakat a rendelet részletesen tartalmazza.

Szennyvízelvezetés:

Szennyvízcsatorna jelenleg nem üzemel a településen.

Csapadék-víz-elvezetés:

A csapadékvíz-elvezető művekre és az MSZ-7487/2-80 vonatkozik. Gravitációs csatornáknál 3 m, nyílt ároknál 7 m, nyomóvezetékeknél 300 mm, átmérők 3 m, távolság nem építhető be.

GÁZELLÁTÁS

Földgázellátás

A község földgázellátása a zalai 8"-os középnyomású gázvezetékéről történik a Deák F. u. déli irányú folytatásában található a gáznyomás szabályozón keresztül.

A Ø 90 KPE fővezeték a Deák F. u. – Dózsa Gy. U. – Hősök tere közterületek nyomvonalán üzemel.

A fővezetékhez csatlakozó utcai elosztóvezetékek 63 mm és Ø 32 mm átmérőjűek (a 100 m-es hosszúságú vezeték szakaszoknál) és a 3 bár nyomással üzemelnek. A település minden utcájában kiépítésre került az elosztóhálózat, a földgázt használók száma jelenleg 70 % körüli, és arányuk folyamatosan növekszik.

Az elosztóhálózat bővítését, és a hiányzó bekötővezetéseket az ellátó rendszer tulajdonosa és üzemeltetője - a KÖGÁZ RT. az igények és gazdaságossági szempontok figyelembe vételével folyamatosan biztosítja.

A földgázt igénylők a közműtulajdonos felé megfizetendő, közműfejlesztési hozzájárulás ellenében kapnak csatlakozási, és vételezési lehetőséget. A gázvezeték üzemeltetését a szolgáltató a 7/1977 (NIM.E25) OBF. sz. utasítással kiadott Gázelosztó Vezetékek Műszaki Biztonsági Szabályzata szerint látja el.

A műanyag anyagú vezeték miatt korróziós károsodásra nem kell számítani, élettartamuk a jelenlegi ismereteink szerint, az 50 évet meghaladja. Kötcsé község Település Fejlesztési Konceptiójában, valamint a szabályozási tervben előírányzott fejlesztések földgázigénye a meglévő hálózat bővítésével biztonsággal megoldható. A szakági helyszínrajzon feltüntettük a megtervezett, de még hiányzó elosztóhálózat bővítéseket, valamint az elláthatóság további lehetőségeit.

Szakágak előírásai (korlátozási és tilalmi előírások)

Földgáz ellátás:

Kötcsé község közigazgatási területe az országos földgáz energia hálózat részét képezi. Területén húzódik keresztül a zalai 8"-os nagyközépnyomású gázvezeték. Az elosztóhálózat középnyomású, illetve kisnyomású MSZ7909-2/97.szerinti polietilén vezeték. A gázvezeték hálózat védőtávolságairól a 6/1982(V.6.) NIM sz. rendelet rendelkezik. Ennek megfelelően a nagyközépnyomású gázvezeték módosított védőtávolsága 5-5 m. Magáningatlanon áthúzódó gázvezeték esetében a védőtávolság (biztonsági övezet) szolgalmi joggal védett. Középnyomású földgázvezeték védőtávolsága 4-4 m. Közterületen húzódó gázvezeték esetében biztonsági övezet igen, de szolgalmi jog nem értelmezendő.



- ARKER STUDIO ÉPÍTÉSZETI ÉS KERESKÖDŐI KFT. -
- ADÓSZÁM: 11222637-2-11 - CIB BANK RT 10700172-04353006-51100005 -
- SZÉKHELY 7400 KAPOSVÁR JÓZSA U. 21. - SÓFÓGY HÍRŐR KÖZTÁRSASÁG 6-11-09-300376 -

2.2.3. Örökségvédelmi hatástanulmány kivonata

2.2.3.1. Örökségvédelmi hatástanulmány összefoglalója

Kötcse előző, 1987-ben készült Általános Rendezési Terve kijelöli a település fejlesztésének irányelveit. Az akkori tervkészítés jogszabályi alapja az OÉSZ volt. Ez a terv a gyakorlatban nem került megvalósításra.

Mivel Kötcse a Balatoni Kiemelt Üdülőkörzet területére esik, 1997-et követően két ezzel érintett törvénynek:

- 2000 évi CXII. Törvény a Balatoni Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Tervének elfogadásáról és a Balatoni Területrendezési Szabályzat megállapításáról,

és az időközben érvénybe lépett törvényeknek:

- 1997. évi törvény CXV. Törvény az 1997 évi LXXVIII. Törvény (É.T.) módosításáról
- 253/1997 (XII. 20.) Kormányrendelet az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről (OTÉK)
- 66/1999 (VII.13.) FVM rendelet Az építészeti örökség helyi védelméről.
- 2001 évi LXIV törvény a kulturális örökség védelméről.

megfelelően el kellett készíteni a község új Településrendezési Tervét. Az új településrendezési terv igényét tehát a jogszabályok megváltoztatása hívta elő.

Kötcse a településhálózatban betöltött szerepét tekintve zsáktelepülés, 2 környező településsel körjegyzőségben. A település fejlődésének alapja a Balatonpart közelségéből adódó idegenforgalom fejlesztése, kihasználva a kedvező természeti és táji adottságokat. (Borturizmus, kerékpár turizmus)

A településszerkezet és a területfelhasználás fejlesztése során a területi növekedés minimális. Helyette a valós területfelhasználásoknak megfelelő övezetbe sorolásokat tekintette a Terv elsődlegesnek: a település történeti térbeli rendszere a mai napig folyamatos, törekedett tehát e rendszerek megőrzésére, értékei mellett azonban korszerűsíteni kellett azokat.

Az egyik legfontosabb szempont volt őrizni a táji, természeti értékeket, azokat a tájelemeket, melyek emlékeztetnek a korábbi évszázadok tájhasználatára (pld. szőlőhegyek).

A kulturális örökség tekintetében elkészült a régészeti lelőhelyek kataszterezése, valamint felülvizsgálatra kerültek a helyi építészeti értékek.

A Településrendezési Terv készítésével egy időben elkészítettük Kőtcse új építészeti értékvizsgálatát. Ez képezi a későbbiekben a Helyi építészeti értékek védelméről szóló rendelet alapját, mely kiegészíti a Helyi Építési Szabályrendeletet.

A település építészeti arculatának alakításakor a történeti fejlődés eredményeként kialakult építészeti karakter megőrzése és annak azzal összhangban való továbbfejlesztése alapvető elv volt. A Helyi Építési Szabályrendelet a megalkotott szabályozással a lehető legkedvezőbb hatás elérésére törekszik. A Településrendezési Terv készítése során a helyi védelem alatt álló természeti értékek felülvizsgálatra kerültek. Az ezek védelmében hozott önkormányzati rendelet nem szorul módosításra. A Településrendezési Terv koncepciója megkezdett irányt tart továbbra is szem előtt, mely a történeti és természeti értékek megőrzését célozza meg olyan módon, hogy közben infrastrukturálisan előre mutasson.

2.2.3./2. Védelemre javasolt értékek listája

a.) Műemléki védettség, M és hozzá tartozó Mk kategória:

01.	Templom utca 6. (M4593-MIII)	342	M Mk Mk Mk	Evangelikus templom
02.	Vásártéri út 7. (M9879-MIII)	166	M Mk Mk Mk	Csepinszky kúria
03.	Vásártéri út 22. (M9904-MIII)	57	M Mk Mk Mk	Antall-Farkas kúria
04.	Magyar u. 46. (M9896-MIII)	070/3-4	M Mk Mk Mk	v. Bíró, ma Antal kúria

b.) Épített örökség helyi védelem H1 kategória:

05.	Arany János u. 7.	4362	H1	Lakóépület
06.	Arany János u. 23.	444	H1	Lakóépület
07.	Arany János u. 24.	472	H1	Lakóépület
08.	Arany János u. 39.	454	H1	Lakóépület
09.	Hősök tere	145	H1	Római katolikus templom
10.	Hősök tere 1.	87	H1	Általános iskola
11.	Kossuth Lajos u. 22.	317	H1	Miklós kúria
12.	Kossuth Lajos	329	H1	Református harangláb
13.	Magyar utca 2.	144	H1	Lakóépület
14.	Magyar u. 8.	141	H1	Lakóépület
15.	Magyar u. 28.	130	H1	Lakóépület
16.	Sósdombi u. 20.	168/2	H1	Mocsy v. Müller kúria
17.	Templom u. 5.	344	H1	Iskolamúzeum
18.	Templom u. 6.	338	H1	Ev. parókia épület

c.) Épített örökség helyi védelem H2 kategória:

19.	Petőfi Sándor u. sarok	401	H2	Szivattyús kút
20.	Petőfi Sándor u. 5-7.	397-398	H2	Lakóépületek
21.	Magyar u. 20.	134.	H2	Lakóépület

d.) Helyi értékű területi védelem alá eső értékek, He kategória:

22.	Magyar u., Kis u., Hősök tere	122,147,151	He	Utca, településszerkezet
23.	Petőfi S. és Arany J. u. között	429-430-434	He	Löszpincék
24.	Templom utca	341	He	Utca, településszerkezet

2.2.3./3. Kötcse régészeti területeinek kataszterezése

Sorszám	Régészeti terület megnevezése	Régészeti terület helyrajzi száma és fedettsége	
1.	Törölve		
2.	Bükki dűlő	067/1 068 071 069/11 070 067/21 067/25 067/26 067/15 067/2	Mg. Terület (szántó) út Mg. Terület (szántó) Mg. Terület (szántó) Út Mg. Terület (szántó) Mg. Terület (szántó) Mg. Terület (szántó) Mg. Terület (szántó) Mg. Terület (szántó) Mg. Terület (szántó)
3.	Csillagói hegy	015/46 015/5 015/4	Mg terület (erdő) Mg terület (erdő) Mg terület (erdő)
4.	Úrrét	052/11	Mg. Terület
5.	Pintér-tag	066 067/1	Mg. Terület (szántó) Mg. Terület (szántó)
6.	Aszó-völgy	098/6	Erdő
7.	Evangélikus templom környéke	342 332 338 341 333	Részben beépített Részben beépített Részben beépített út út
8.	Homoki dűlőtől keletre, a hegyoldalban	055/2	Mg terület (szántó)
9.	Póca-pusztá	0119/1 0119/2 0119/3 0105/3 0105/5	Mg terület (gyep) Mg terület (gyep) Mg terület (gyep) Mg terület (szántó) Mg terület (szántó)
10.	Oltványiskola	056 057 055/2 058/4	Út Út Mg terület (Szántó) Mg terület (Szántó)

11.	Szóládi út 12.	307	Részben beépített
		308	Részben beépített
		309	Részben beépített
		296	Út
12.	Vásártéri út	125/1	Részben beépített
		152/2	Részben beépített
		153	Részben beépített
		56/3	Út
		147	Hősök tere (közter.)
		84	Részben beépített
13.	Kossuth L. u.	83	Részben beépített
		82	Részben beépített
		339	Részben beépített
		196	Részben beépített
		195	Részben beépített
		194	Részben beépített
		193	Részben beépített
		152	Részben beépített
		297	Út
		340	Út
14.	Evangélikus templomtól északra (Felső Kötőse?)	335	Részben beépített
		337	Út
		336	Temető
		368	Részben beépített
		367	Részben beépített
		366	Részben beépített
		369	Részben beépített
		365	Részben beépített
		364	Részben beépített
		363	Részben beépített
		362	Részben beépített
		361	Részben beépített
		344	Részben beépített
		343	Részben beépített
15.	Református imaház és régi temető közötti terület	331	Beépítetlen
		332	Beépítetlen
		333	Beépítetlen
		334	Beépítetlen
		335	Beépítetlen
		330/2	Részben beépített
16.	Lúdfészek	Nem azonosítható	
17.	Kossuth L. u. 20.	318	Részben beépített
18.	Kossuth Lajos u. 22.	317	Részben beépített
19.	Vásártér 18.	60	Részben beépített
20.	Vásártéri út 22.	57	Részben beépített
21-22.	Keleti pócza	0121/1	Mg terület (Szántó)

L. Szabó Tünde