

Kölkút Községi Önkormányzat Képviselőtestület

2/2000. (IV. 28.) számú

r e n d e l e t e

Kölkút Község helyi építési szabályzatáról

Kölkút 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 Kölkút 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 megfelelően szabad.

(3) Az igazgatási területen

- a bel- és külterületek tagozódását
 - a beépítésre szánt és a beépítésre nem szántterületek lehatárolását
 - a területfelhasználási kategóriákat és azok tagozódását
 - a területfelhasználási módok határait
 - az infrastruktúra hálózatok és létesítmények szabályozást igénylő elemeit
 - a szükséges védőtávolságokat és védőterületeket
 - a helyi védelem alatt álló és a védelemre javasolt természeti és építészeti értékeket
- a szabályozási tervek tartalmazzák.

- (4) Beépítésre nem szánt - erdő és mezőgazdasági - területen tervezett építést megelőzően az érintett területre vonatkozóan a földhivatali nyilvántartás szerinti és a tényleges művelési ág közötti megfelelést vizsgálni kell. Eltérés esetén a megfelelés vizsgálatát követően a művelési ágra is figyelemmel - az övezetre vonatkozó előírások alapján bírálható el az építési szándék.
- (5) Az épületeket, építményeket úgy kell elhelyezni és kialakítani, hogy azok együttesen feleljenek meg a településrendezési, a környezet-, a táj-, a természet- és az építészet-érték védelmi követelményeknek.
- (6) Az elvi építési és az építési engedélyezési eljárás során a Magyar Geológiai szolgálat szakhatóságként történő bevonása szükséges az alábbi esetekben:
- 4 beépített szintnél magasabb, vagy 7 méternél nagyobb fesztávú tartószerkezeteket tartalmazó, előregyártott vagy vázas tartószerkezeti épületeknél
 - 5 méternél nagyobb szabadmagasságú, földet megtámasztó építményeknél
 - 3 méternél nagyobb földvastagságot érintő tereprendezéssel járó építkezés esetén
 - azon esetekben, amikor a lakosság, a tervező vagy az építési hatóság kedvezőtlen, az általajjal összefüggő jelenségeket észlel
- (7) Állattartó épületet és trágyatárolót lakó és intézményi funkciójú épülettől 10 m-nél távolabb kell elhelyezni. Az állattartással és az állattartó épületekkel kapcsolatos egyéb szabályokat külön önkormányzati rendeleiben kell megállapítani.

II. FEJEZET

Településszerkezet, területfelhasználás

2.§.

- (1) A település igazgatási területének
- a./ beépítésre szánt területei - építési övezetei:
- aa/ falusias lakóterület(FL), ahol a megengedett legnagyobb szinterületstűrsűrűség 0,3.
- ab/ gazdasági terület, ezen belül
- kereskedelmi, szolgáltató(KG)
 - ipari, mezőgazdasági, üzemi(IG)
- terület lehet, ahol a megengedett legnagyobb szinterületstűrsűrűség 0,3
- ac/ különleges terület, ezen belül
- temető, kegyeleti park (KÜT)
 - sportterület (KÜs)
 - szociális otthon (KÜo), ahol a megengedett legnagyobb szinterületstűrsűrűség 0,4

b./ beépítésre nem szánt területei-övezetei:

ba./ közlekedési és közműterület (K)

bb./ erdőterület, ezen belül

- gazdasági (Eg)

- védelmi (Ev)

rendeltetésű

bc./ mezőgazdasági terület, ezen belül

- építési lehetőség nélküli (Mo)

- építési lehetőséggel bíró (M)

- mezőgazdasági kertes terület (Mk)

bd./ egyéb terület

- folyó és állóvizek medre és partja (Vt)

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

Falusias lakóterület 3.§.

- (1) A lakóterületre vonatkozóan az OTÉK 14.§. előírásait azzal az eltéréssel kell alkalmazni, hogy az (1) bekezdésben előírt 7,5 m helyett az épületmagasság legfeljebb 4,5 m lehet.

(2) A lakóterületen

a./ a részleges közművesítettség, és

b./ a burkolt út
biztosítandó.

- (3) A lakóterületen az új épületeket, építményeket a kialakult állapothoz igazodóan úgy kell kialakítani és elhelyezni, hogy azok a helyi építészeti karaktert megőrizzzék, illetve továbbfejlesszék, a szomszédos telkek beépítését ne akadályozzák, és rendeltetésszerű használatukat ne zavarják. Mindezek biztosítása érdekében:

a./ a központi belterületen és Alsótapadon:

aa./ a kialakítható legkisebb telekterület a szabályozási terv szerinti lehet, úgy hogy a telekszélesség 15 m-nél kevesebb nem lehet

ab./ a beépítési mód - a kialakult állapothoz igazodóan és hasonlóan - oldalhatáron álló lehet

ac./ az építési telek

-beépítettsége max. 30%
-zölddel való fedettsége min. 40%
lehet

ad./ az építési telken az OTÉK fogalom-meghatározásai között definiált melléképítmények létesíthetők

ae./ az elő-, oldal- és hátsókert előírásait a kialakult állapot figyelembevételével - esetenként- az építési hatóság állapítja meg az alábbi keretek között:

- az előkert a szomszédos beépítések által meghatározott kialakult helyzethez igazodó legyen

- az oldal- és hátsókertet a beépítési mód függvényében - a kialakult helyzet és az OTÉK 35.§. előírásai alapján - kell meghatározni azzal az eltéréssel, hogy a (6) bekezdésben előírtak nem csak az „elő- és oldalkert előírt legkisebb méretén belül” érvényesek, hanem az elő- és oldalkert egészére vonatkoznak

af./ az épületek tömeg- és homlokzatalakítása, anyaghasználata a kialakult állapothoz igazodó legyen

ag./ az épületek tetőidoma a kialakult állapothoz igazodó legyen. Az épületek tetőfedése cserép, betoncserép és színes síkpalta; a tető hajlásszöge 35-45° közötti lehet.

b./ Gyöngyöspusztán:

ba./ a kialakítható legkisebb telekterület a szabályozási terv szerinti lehet, úgy hogy a telekszelvény 20 m-nél kevesebb nem lehet

bb./ a beépítési mód - a kialakult állapothoz igazodóan és hasonlóan - oldalhatáron és szabadon álló lehet

bc./ az építési telek

- beépítettség max. 30%

- zölddel való fedettségé min. 40% lehet

bd./ az építési telken az OTÉK fogalom-meghatározásai között definiált melléképítmények létesíthetők

be./ az elő-, oldal- és hátsókert előírásait a kialakult állapot

figyelembevételével - esetenként- az építési hatóság állapítja meg az alábbi keretek között:

- az előkert a kialakult állapothoz igazodó, illetve a tervezett új lakóterületen a szabályozási terven jelölt építési hely által meghatározott lehet

- az oldal- és hátsókertet a beépítési mód függvényében - a kialakult helyzet és az OTÉK 35.§. előírásai alapján - kell meghatározni azzal az eltéréssel, hogy a (6) bekezdésben előírtak nem csak az „elő- és oldalkert előírt legkisebb méretén belül” érvényesek, hanem az elő- és oldalkert egészére vonatkoznak

bf./ az épületek tömeg- és homlokzatalakítása, anyaghasználata a kialakult állapothoz igazodó legyen

bg./ az épületek tetőidoma a kialakult állapothoz igazodó legyen. Az épületek tetőfedése cserép, betoncserép és színes síkpalta; a tető hajlásszöge 35-45° közötti lehet.

- (4) A lakóterületeken az építési övezettel kapcsolatos - a beépítési módra, a maximális építménymagasságra, a maximális beépítettségre, a minimális telekterületre vonatkozó - előírásokat a belterületek szabályozási tervei tartalmazzák.

Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület 4.§.

- (1) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen az OTÉK 19.§ előírásait kell alkalmazni azzal az eltéréssel, hogy a területen nem helyezhető el egyházi, oktatási egészségügyi, valamint egyéb közösségi szórakoztató épület.
- (2) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen:
a./ a részleges közmnűvesítettég és a burkolt út biztosítandó b./ az építési telek
- beépítési módja szabadonálló, beépítettsége max. 30%
 - zölddel való fedettsége min. 40%
- lehet
- c./ az építménymagasság max. 7,5 m lehet.
- (3) A belterületen létesíthető kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területtel kapcsolatos - a beépítési módra, a maximális építménymagasságra, a maximális beépítettségre, a minimális telekterületre vonatkozó - előírásokat a belterület szabályozási terve tartalmazza.

Ipari, mezőgazdasági üzemi terület 5.§.

- (1) Az ipari, mezőgazdasági üzemi területen az OTÉK 20.§.előírásait kell alkalmazni azzal az eltéréssel, hogy egyházi, oktatási és egészségügyi épületek nem helyezhetők el.
- (2) Az ipari, mezőgazdasági üzemi területen:
a./ a részleges közmnűvesítettég és a burkolt út biztosítandó b./ az építési telek
- beépítési módja szabadonálló, beépítettsége max. 30%
 - zölddel való fedettsége min. 40%
- lehet
- c./ az építménymagasság max. 7,5 m lehet.
- (3) Az ipari, mezőgazdasági üzemi területen üzemi méretű állattartás csak az illetékes ÁNTSZ és Környezetvédelmi Felügyelőség előírásai alapján, az általuk meghatározott feltételekkel történhet.

Különleges terület 6.§.

- (1) Az igazgatási területen különleges területek a temetők, kegyeleti parkok, a sportterületek és a szociális otthon területe.
- (2) A temetők területén csak a sírhelyek, a temetők üzemeltetéséhez szükséges építmények, egyházi építmények és parkolóhelyek létesíthetők. A temetők szabad területeit fásítani kell. A régi, használaton kívüli temetők kegyeleti parkként kezelendők.
- (3) A sportterületen a sporttal kapcsolatos építmények, létesítmények, vendéglátó és szállásférőhelyek, szolgálati lakások, valamint az ezeket kiszolgáló parkolók helyezhetők el.
- (4) A szociális otthonra vonatkozó előírásokat - beépítési mód, maximális építménymagasság, maximális beépítettség, minimális telekterület - a belterületi szabályozási terv tartalmazza. Fejlesztési szándék esetén a terület egészére vonatkozó - végállapot szerinti beépítést tartalmazó - elvi építési engedélytervet kell készíteni, mely alapján a végrehajtás szakaszosan megvalósítható. Az elvi építési engedélytervet a területi tervtanáccsal véleményeztetni kell.

- (5) A különleges területen:
 - a./ a részleges közmnűvesítetttség és a burkolt út biztosítandó
 - b./ az építési telek
 - beépítési módja szabadonálló, beépítettsége max. 20%
 - zölddel való fedettsége min. 60%
 - c./ az építménymagasság max. 7,5 m lehet.

Közlekedési és közmnűterület 7.§.

- (1) A közlekedési és közmnűterületekre vonatkozóan azOTÉK 26.§. előírásait kell alkalmazni, a (3) bekezdés 2,3,4 pontja kivételével.
- (2) A közlekedési területek rendeltetészerű, korlátozás nélküli szabad használatát biztosítani kell.
- (3) A közlekedési- és közmnű területen - a védőávolságokra is figyelemmel - a közmnű- és hírközlési vezetékeket úgy kell kiépíteni, hogy hosszú távon valamennyi közmnű- és hírközlési hálózat elhelyezhető legyen.
- (4) A közlekedési és közmnűterületeket a szabályozási tervek tartalmazzák.

Erdőterület 8.§.

- (1) Az erdőterületekre vonatkozóan az OTÉK 28.§. előírásai közül a védelmi és gazdasági rendeltetésű erdőkre vonatkozókat kell alkalmazni, azzal, hogy az építmények elhelyezéséhez az illetékes Állami Erdészeti Szolgálat hozzájárulása is szükséges.
- (2) Az erdőterületek övezetek szerinti tagolását a szabályozási tervek tartalmazzák.
- (3) A 0114/16 hrsz-ú - tervezett erdőterület rendeltetésű - ingatlanon meglévő lakóház és gazdasági épület adottságként megtartható, annak ellenére, hogy az erdőterületre vonatkozó előírásoknak nem felel meg. Az ingatlanon lévő épületek felújíthatók, korszerűsíthetők, a lakóház - egy alkalommal - nettó 25 m² alapterülettel bővíthető.

Mezőgazdasági terület 9.§.

- (1) Az igazgatási területen lévő mezőgazdasági területekre vonatkozóan az OTÉK 29.§. előírásait kell alkalmazni, az alábbiak figyelembevételével:
 - a./ az M0 jelű - jellemzően mélyfekvésű, rét, legelő, nádas művelési ágú - építési lehetőség nélküli mezőgazdasági területen épület nem építhető, a kialakítható legkisebb telekterület 3000 m² lehet
 - b./ az M jelű - jellemzően szántó, rét, legelő művelési ágú - építési lehetőséggel rendelkező mezőgazdasági területen:
 - ba./ a kialakítható legkisebb telekterület 3000 m² lehet
 - bb./ az OTÉK 29.§. (3) bekezdés szerint létesíthető lakóépület egyéb művelési ág esetén 6000 m² helyett 10000 m² telekterület felett helyezhető el, és a létesíthető lakóépület homlokzatmagassága 7,5 m helyett 4,5 m lehet
 - c./ az Mk jelű - jellemzően kert, szőlő, gyümölcsös művelési ágú - mezőgazdasági kerterületen a kialakítható legkisebb telekterület 1500 m² lehet
- (2) A mezőgazdasági területen az új épületeket, építményeket a kialakult állapothoz igazodóan - szabadon állóan - úgy kell elhelyezni és kialakítani, hogy azok a szomszédos ingatlanok rendeltetésszerű használatát ne akadályozzák, és megőrizzzék a hagyományos építészeti karaktert. Az épületek tetőfedése cserép, betoncserép és színes síkpaala; a tető hajlásszöge 35-45° közötti lehet
- (3) A mezőgazdasági területen az épületek, építmények elhelyezésekor figyelemmel kell lenni arra, hogy azok a környező területen a talajvédő gazdálkodás feltételeit ne rontsák. Az építkezés során biztosítani kell, hogy a környezeti hatások az érintett termőföld minőségében kárt ne okozzanak.

Egyéb terület 10.§.

- (1) Az igazgatási területen lévő egyéb területekre vonatkozóan az OTÉK 30.§. előírásait kell alkalmazni. Emellett figyelemmel kell lenni a parti sávok és a vízjárta területek használatáról és hasznosításáról szóló 46/1999. (III. 18.) Korm. Rendelet előírásaira is.
- (2) A vízfolyások jókarban tartásáról folyamatosan gondoskodni kell. Ennek végrehajthatósága érdekében a vízfolyások mellett 6-6 m szélességű parti sáv biztosítandó, melyen belül épületek, építmények nem helyezhetők el, fák nem telepíthetők.

Közüterületek használata 11.§.

- (1) Az igazgatási területen az állami és önkormányzati utak a közterületek, melyeken közlekedési, közmű- és hírközlési hálózatok, létesítmények és berendezések, valamint köztérnyak egyaránt elhelyezhetők.
- (2) A közterületeket rendeltetésének megfelelő célra bárki szabadon használhatja; a rendeltetésről eltérő használathoz a közterület tulajdonosának (kezelőjének) hozzájárulása, valamint az illetékes hatóság engedélye szükséges.

III.FEJEZET Közüműellátás, közmű- és hírközlési létesítmények 12.§.

- (1) A lakóterületeken, a gazdasági területeken és a különleges területeken a részleges közüzüvesítettséget úgy kell biztosítani, hogy ennek keretében legalább:
 - a./ a közüzüves villamosenergia-szolgáltatás
 - b./ a közüzüves ivóvíz-szolgáltatás (ennek részeként a külön jogszabályban meghatározott oltóvízintenzitás és oltóvíz mennyiség föld feletti tűzcsapokkal)
 - c./ a kommunális szennyvíz saját telken - zárt tárolóban - történő átmeneti tárolása, úgy, hogy környezetszennyezést nem idézhet elő
 - d./ a nyílt árkos csapadékvízvezetés megoldott legyen.

- (2) A zárt tárolóban összegyűjtött és szippantással eltávolításra kerülő szennyvizet a kádarkúti ürítőhelyre kell szállítani.
- (3) Az igazgatási terület csapadékvizeinek elvezetése vízjogi engedély köteles tevékenység, melyhez az engedélyt a DD. Vízügyi Igazgatóságtól kell megkérni a vonatkozó külön jogszabályok szerint.
- (4) Az igazgatási területen - település- és tájképvédelmi okok miatt - táv- és hírközlési célú magasepítványok (adó és átfutászó tornyok) csak a megyei és a területi főépítész előzetes szakvéleménye alapján, azok figyelembevételével létesíthetők, úgy, hogy belterületen nem, külterületen csak kedvező építészeti kialakítással építhetők.

Kommunális ellátás, kommunális létesítmények

13.§.

- (1) A településen a kommunális hulladék szervezett gyűjtése és elszállítása megoldott. A kommunális hulladék a csököllyi hulladéktartalmanító telepen kerül elhelyezésre.
- (2) A településen működő dögcút nincs. Az esetleges állati tetemeket a böhönyi ATEF telepre kell szállítani.

IV. FEJEZET

Környezetvédelem

14.§.

- (1) Az igazgatási területen a környezethasználatot úgy kell megszervezni és végezni, hogy:
 - a./a legkisebb mértékű környezetterhelést és igénybevételt idézze elő,
 - b./megelőzze a környezetszennyezést
 - c./kizárja a környezetkárosítást
- (2) A településen veszélyes hulladék keletkezését eredményező tevékenység csak úgy folytatható, hogy az üzemeltető köteles gondoskodni a veszélyes hulladék környezetszennyezést kizáró elhelyezéséről.
- (3) A település a „védett I.” levegőtisztaság-védelmi kategóriába tartozik. A területen csak olyan létesítmények helyezhetők el, amelyek e kategória előírásait kielégítik. A területre érvényes levegőtisztasági és a légszennyező anyagok kibocsátási határértékeit az 5/1990. (XII.6.) NM. rendelet írja elő.

Természet- és tájvédelem 15.§.

- (1) Az igazgatási területen országos védelem alatt álló természeti érték nincs. A helyi védelem alatt álló természeti értékekre vonatkozó szabályokat és előírásokat a 9/1998. (X.15.) sz. önkormányzati rendelet tartalmazza.
- (2) A helyi védelem alatt álló természeti területet és egyedi természeti értékeket - az építészeti és természeti értékek helyi védelméről szóló 9/1998. (X.15.) sz. önkormányzati rendelet alapján - a szabályozási tervek és az 1.sz. melléklet tartalmazza.
- (3) A helyi védelemre javasolt természeti értékeket a belterületi szabályozási tervek és az 1. sz. melléklet tartalmazza.
- (4) A helyi természetvédelem alatt álló területre hosszú távú parkrekonstrukciós és kezelési tervet kell készíteni.
- (5) A település helyi védelem alatt nem álló tájképi elemeinek megőrzése is fontos feladat. Ennek biztosítására az építési engedélyezési eljárások során kiemelt figyelmet kell fordítani.

Műemléki és helyi védelem 16.§.

- (1) Az igazgatási területen országos védelem alatt álló építészeti érték nincs. Helyi védelem alatt álló építészeti érték a szociális otthon - volt Fesztetics kastély - főbejárata.
- (2) A helyi védelemre javasolt építészeti értékeket a belterületi szabályozási tervek és a 2. sz. melléklet tartalmazza.
- (3) A helyi építészeti értékek védelmével kapcsolatos szabályokat és előírásokat - az építészeti és természeti értékek helyi védelméről szóló - 9/1998. (X.15.) sz. önkormányzati rendelet tartalmazza.

V. FEJEZET Sajátos jogintézmények 17.§.

- (1) A belterületeken meglévő és megvalósítandó épületek működéséhez szükséges utak és közművek létesítése érdekében az érintett ingatlanok tulajdonosai útépitési

és közművesítési hozzájárulás fizetésére kötelezhetők. A hozzájárulás mértékét és arányát külön önkormányzati rendeletben kell szabályozni.

(2) A Gyöngyöspusztán megvalósítani tervezett lakóutca 12 méteres szabályozási szélességének biztosítása érdekében a helyi közút céljára történő lejegyzés jogintézménye alkalmazható.

(3) A településkép javítása érdekében az azt rontó állapotú építmények meghatározott időn belüli helyrehozatali kötelezettsége előírható.

VI. FEJEZET

Záró rendelkezések

18.§.

- (1) Jelen rendelet csak a szabályozási tervekkel együtt érvényes, azokkal együtt értelmezendő és használandó.
- (2) Aki e rendeletben foglaltakat megszegi - amennyiben más jogszabályban meghatározott szabálysértést nem valósít meg - szabálysértést követ el, és 10000 Ft-ig terjedő, ismételhető pénzbírsággal sújtható.
- (3) E rendelet előírásait a hatályba lépésekor első fokú határozattal még el nem bírált, folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.
- (4) E rendelet 2000. május 1.-én lép hatályba, kihirdetéséről a jegyző gondoskodik.


jegyző



A rendelet kihirdetve:

Kadarkút, 2000. április 28.



Helyi természeti értékek listája

1./ Helyi védelem alatt álló természeti értékek

(A 8/1998. (X. 15.) sz. önkormányzati rendelet alapján)

a./ helyi védelem alatt álló terület:

- a 0124 és a 0125/1 hrsz-ú ingatlanok területe

b./ a fenti ingatlanokon lévő egyedi természeti értékek:

- 1 db hegyi mamutfenyő

- 3 db platán

- 2 db vöröstölgy

- 8 db kocsányos tölgy

- lucfenyők

- oregoni hamisciprusok

- szivarfa

- duglászfenyő sorok

- kéttörzsű duglászfenyő

- erdei fenyőfacsoport

c./ a Lad-Gyöngyöspusztai kocsányos tölgy fasor
(közel 180 db, 70-100 cm törzsátmérőjű fa)

1./ Helyi védelemre javasolt természeti értékek

- Kőkút belterület, Hősök tere (50/2 hrsz) védendő fa

- Gyöngyöspusztai belterület (0124/1 hrsz) védendő fa

- Gyöngyöspusztai belterület (0114/1 hrsz) védendő fa

Helyi építészeti értékek listája

1./ Helyi védelem alatt álló építészeti érték

(A 8/1998.(X.15.) sz. önkormányzati rendelet alapján)

- a Gyöngyöspusztai szociális otthon - volt Festetics kastély - főbejárata (0121/1 hrsz)

2./ Helyi védelemre javasolt építészeti értékek

- Alsótapazd utca 4. (073/56 hrsz) lakóépület
- Alsótapazd utca (073/58 hrsz) harangláb
- Gyöngyöspusztá (0114/30 hrsz) lakóépület
- Gyöngyöspusztá (0121/1 hrsz) lakóépület
- Gyöngyöspusztá (0125/16 hrsz) magtárépület

Köktút község településszerkezeti és szabályozási tervéhez.**Előzmények :**

Köktút község településszerkezeti és szabályozási terve az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban : Étv.) és az Országos Településrendezési és Építési követelményekről szóló 253/1997.(XII.20.) kormányrendelet (továbbiakban : OTÉK.) előírásai alapján készült.

E rendelkezések szerint az önkormányzat elkészítette és 85/1999. (XI. 18.) számú határozatával jóváhagyta a településfejlesztési koncepciót, amely foglalkozik a település jellegével, szerepével, a fejlesztést befolyásoló gazdasági háttérrel, a népesség alakulásával, foglalkoztatási, munkellátási körülményekkel.

Feltárta a település szerkezetét és környezetét, meghatározta a fejlesztéssel kapcsolatos főbb feladatokat, a lakásépítés, intézményellátás körét és a zöldvezeti fejlesztéseket. Számba vette az infrastrukturális fejlesztési igényeket és foglalkozott a táji és épített környezet védelmével, feltárta a regionális összefüggéseket, és a külterületi fejlesztési szempontokat.

Ezt követően a *településszerkezeti terv és a szabályozási terv a helyi építési szabályrendelettel* a településfejlesztési koncepcióra építve, azzal összhangban készült el.

A településszerkezeti terv m = 1 : 10.000 méretarányú térképen készült az igazgatási területre, tehát kül - és belterületre egyaránt, amely egyidejűleg a település külterületének szabályozási terve is. A település belterületeinek a szabályozási terv m = 1 : 2.000 méretarányú térképekre készült.

Tervi előzmények :

A település rendezési tervvel nem rendelkezett, így tervi előzményről nem lehet számot adni. A rendezési terv ezért a vizsgálatokra és a településfejlesztési koncepcióra alapozva készült.

Regionális összefüggések :

A település regionális kapcsolatrendszerét Hencse és Kadarkút községhez vonzódása határozza meg, amely elsősorban az ellátás körében érvényesül.

Településszerkezet, területfelhasználás :

A településszerkezet kialakulását a táji adottságok befolyásolták. A település síknak mondható, laza homokos talajú, erdő, szántó, legelő és rét területekkel kialakult táj, amelyre a további erdősülés a jellemző. Épített környezetére is a szétszórtság jellemző. A község központi belterülete mellett, Alsótápadz és Gyöngyös pusztá, a kastély körüli beépítésével együtt , beépített területnek minősíthető, ezért a rendezési terv készítése során belterületbe vonásuk javasolt.

Az alsótápadzi lakóterülethez szülő és kertetűlet csatlakozik közvetlenül, és ezen túl a épített környezetében szinte teljesen elpusztult Alsógyócs területe is kert és szőlőterületnek minősül.

A közúti közlekedési rendszer a Kaposvár - Barcsi főútvonalról Hencse községből kiindulva, nyugati irányban teszi megközelíthetővé a települést, amelynek központi belterületén át vezető út Alsótápadot és Gyöngyös pusztát egy félkör alakú nyomvonalal köti vissza a Kaposvár – Barcs főútra.

A tervezés során a kialakult településszerkezet megtartására volt a fő célkitűzés. A településfejlesztési koncepcióban a népességi vizsgálat eredményeként csak a meglévő lakos szám megtartásával lehet számolni. Ez a fejlesztési programot is behatárolja. A tervezett lakóterületi bővítés a jelenlegi belterületi határon belül, és a külterületi lakóterületek belterületbe vonásával kielégíthető. A szőlőhegyek kenterületi minősítése sem haladja meg a korábbi zártkeri területek mértékét.

A kialakult településszerkezet ugyanakkor indokolja, hogy a Hencse felől vezető út mentén a volt TSZ állattartó telep előtt lévő keskeny területsáv, és a központi belterület déli határán lévő mély fekvésű rét területek belterületből való kicsatolását a terv javasolja. A kicsatolás területi határait a belterületi szabályozási terv tartalmazza.

A külterületi patak völgyek és a mély fekvésű területek be nem építhető mezőgazdasági területekké minősülnek, a meglévő táj védelme érdekében is.

Alsótápad belterületbe vonása javasolt lakóterülete egy földhivatali rendezés szándékát is tükrözi, mert a lakótelkek egyetlen külterületi helyrajzi szám tört számai. Így ennek figyelembe vételével történhet a belterületbe vonás.

Gyöngyös puszta beépítésre szánt, belterületi bevonásra javasolt területénél a szociális otthon, az ehhez kapcsolódó lakóterület és gazdasági egységek lehatárolása, és egymástól történő elhatárolása volt a fő feladat. A kastély területéhez közvetlenül kapcsolódó állattartó telep (libatelep) külterületen marad, és a szociális otthon területétől védendő választja el, amelyet az állattartó telep területén belül kell kialakítani. A szociális otthon területén található az egész település vízellátását szolgáló kutak, amelyeket a szabályozási terven külön jelöltünk

A település szerkezete tehát a rendezési után az lesz jellemző, hogy az igazgatási területen belül szigetszerűen kialakított belterületi, beépítésre szánt területi egység lesz, amelyek a következők: Köktű község központi belterülete, Alsótápad és Gyöngyös puszta.

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

Lakóterületek:

A község igazgatási területén *falusias* meglévő lakóterületek kijelölése és szabályozása történt.

A lakóterület fejlesztésre Köktű központi belterülete, és Alsótápad területén új területek kijelölésére nincs szükség, az esetleges fejlesztés a meglévő területeken belüli további osztásokkal kielégíthető.

Gyöngyös puszta területén a meglévő lakóterület kijelölésén és lehatárolásán túl, a terület rendezése érdekében minimális újabb terület kijelölésére is sor került.

A beépítési előírásoknál a kialakult állapotoknak, és a mezőgazdasági jellegű tevékenységnek megfelelően a minimális teleknagyságot az OTÉK-ban megadott irányelveknél nagyobb méretekben minimalizálja a terv.

Vegyes területek:

A vegyes területek kijelölésére nem került sor. Az elszórtan elhelyezkedő, és az alapellátást célzó intézmények a kijelölést nem indokolják

Gazdasági területek:

A gazdasági területként a volt TSZ major - mint *mezőgazdasági állattartó telep* - Kőlkút területén a bekötő úttól északra, a szemben lévő területen pedig, az út déli oldalán, ipari területként programozott.

Gazdasági területként ezen túl Gyöngyös puszta területén a szociális otthon melletti területek jelöltek, részben kereskedelmi gazdasági területként, az ipari terület-felhasználási egység keretében pedig az állattartó telep került.

Különleges területek:

A különleges területek között a temetők, a sportterület és a szociális otthon szerepelnek a településszerkezeti és szabályozási tervben.

A temetők között a Kőlkút és Gyöngyös pusztához csatlakozó 2 db üzemel, ezen túl kegyeleti parkként az Alsógyöcsstől északra lévő, valamint a Gyöngyös puszta tervezett beltüreltétől délre lévő régi temetők kegyeleti parkként jelöltek.

A sportterületek körében az Alsótapazd területén lévő terület sorolt, amely külterületen marad.

A volt kastély épületből átalakított szociális otthon területe a különleges övezetek körében egyben helyi természetvédelmi minősítést is kap értékes parkja miatt. A területbe ékelődött lakóterületnek a szociális otthonhoz történő csatolását javasolja a terv. A területen rendezetlen viszonyok között folyt az építés, amelyet a kusza alapértékpi állapot is tükröz. Ezért a területre tervezett fejlesztések esetén elvi építési engedély és kertészeti terv készítési kötelezettséget ír elő a szabályozási terv.

BÉÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK:

Zöldterületek:

Önálló közparkként minősített területet a rendezési terv nem tartalmaz. A zöldterületek ezért az intézmény és lakó kertekhez kapcsolódóan, vagy az utak, terek mentén léteznek. Ezek között a Kőlkút területén lévő Hősök tere, Alsótapazd széles útjának fásítása és a szociális otthon helyi természet védelemre is kijelölt területe az említésre méltó.

Zöldterületi szempontból jelentőséggel bír még a sportpálya és a temetők területe is.

Erdőterületek:

A településszerkezeti tervben és a szabályozási tervben *gazdasági erdők és védérdők* jelöltek és szabályozottak.

A település nyugati, középponti és déli részét összefüggő erdők borítják, amelyek gazdasági erdőknek minősülnek. Az erdők közé beékelődő szántó és réti területek erdősfertősi folyamata is észlehető, amelyeket a külterületi településszerkezeti és szabályozási terv jelöl.

A védérdők a meglévő és beltürelti bevonásra javasolt, beépítésre szánt területek és temetők között előírtak, és az ipari, állattartó övezetek elválasztását a lakóterületektől és azok védelmét szolgálják.

Mezőgazdasági területek:

A mezőgazdasági területek körében az *általános ártermelő mezőgazdasági területek, a kert és szőlő területek*, valamint a *be nem építhető mezőgazdasági területek* soroltak

Az általános ártermelő mezőgazdasági területeken meghatározott földterületeken gazdasági épület létesíthető, és a meglévő tanyaépületek fenntarthatók. Új tanyaépületek létesítéséhez minimum 1,0 HA nagyságú területen lehetséges.

A kert és szőlőterületek között az Alsótapazd melletti korábbi zártkert területe került kijelölésre és Alsógyócs területe kapott kerterületi besorolást, miután a hajdani külterületi lakott hely szinte teljesen elpusztult.

A be nem építhető M0-al jelölt mezőgazdasági területek általában a folyó és patakmedrek völgyei, amelyek természetvédelmi és vízrendezési okokból sem beépíthetők.

Egyéb rendelkezési területek:

E fejezetben a vízügyi témák sorolódtak, vagyis a halastavak, patakokkal kapcsolatos szabályozások kerültek meghatározásra a kül- és belterületi szabályozási terveken egyaránt.

Alátámasztó munkarészek:

1./ Tájérendezés:

A tervkészítés során a meglévő táj védelmét kellett elsődlegesen figyelembe venni, és a tervezési javaslatok ezek továbbfejlesztését segítik elő.

A mezőgazdasági területeknél a folyó és patak völgyekben be nem építhető területek is a hagyományos táj megtartását célozzák.

A meglévő erdők védelme, valamint az erdősítési folyamat a természetes táj további kedvező irányú fejlesztését szolgálja.

A szőlőhegyek szabályozásánál figyelemmel kellett lenni arra, hogy a kialakult táji környezet megmaradjon.

2./ Környezetelalaktás, környezetvédelem.

Tájvédelem:

A tájvédelem szempontjai a meglévő természetes környezet védelmét szolgálják.

A helyi természetvédelmi értékek között a szociális othon volt kastélyépület körüli parkot jelöli a terv, valamint a pusztához vezető út menti fasort. Az erdőterületek megtartása és az erdősítési program a tájvédelem szempontjából is fontos tényező. Néhány egyedi fa is megvédésre került.

A szőlőhegyek kialakult növény kultúráját meg kell tartani, ezért a beépítés szabályozására oly módon került sor, hogy a területen a gazdasági épületek a természetes tájba illeszkedjenek. Az intenzív beépítést meg kell akadályozni, ennek azonban jelenleg nincs tényleges veszélye.

Építészeti és természeti értékek védelme:

A település jelentős építészeti értékekkel nem rendelkezik. Műemléke nincs. Ugyanakkor meg kell említeni, hogy a település a helyi építészeti és természeti értékek védelmére külön önkormányzati rendeletet alkotott 8/1998. (X.15.) számon. Ebben építményként a szociális otthon főbejárata szerepel. A további építményekre a szabályozási terv és helyi építési szabályrendelet 2. számú melléklete ad javaslatot.

A helyi természeti értékek a szociális otthon területe és azon levő egyedi fák, valamint a Lad – Gyöngyös pusztai út melletti kocsányos tölgy fasor szerepel a fent hivatkozott rendeletben. További faegyedekre a rendelet 1. számú melléklete és a szabályozási terv tartalmaz adatokat.

Vízvédelem, talajvédelem:

A vizek védelmét a patak völgyekben az "M0-ás" be nem építhető területek kijelölése is biztosítja. Ezen túl az újonnan beépülő területeken a zárt szennyvíztároló létesítése az előírás, amíg a szennyvízhálózat kiépítésére nem kerül sor. A szociális otthon szennyvíz tisztítása és elvezetése nem kielégítően megoldott, ennek felülvizsgálata és rendezése vízvédelmi szempontokat is szolgál.

Levegőtisztaság védelem:

A településen jelentős levegőt szennyező létesítmény nincs. A mezőgazdasági állattartó telepeknél a levegőtisztaság és a lakóterületek védelme érdekében véderdők létesítését írja elő a terv.

Zajártalom, zajvédelem:

A település helyzetéből adódóan a közutak átmenő forgalommal nem terheltek, így az egyébként általános közúti forgalomból adódó zajjal sem kell számolni. Zajvédelmet igénylő létesítmény tervezése nem programozott.

Hulladék kezelés:

A település szervezett háztartási hulladék gyűjtése biztosított és elszállítása a település igazgatási területén kívül Csököly hulladékgyűjtésre kijelölt helyére történik. Az állati hullákat elszállítják. Veszélyes hulladékot termelő létesítmény a község területén nem helyezhető el.

Összefoglalva megállapítható, hogy a rendezési terv készítése során végzett vizsgálat kritikus környezeti ártalmat okozó helyzetet nem tárt fel, és a környezetvédelem szempontjai a szabályozási tervben érvényesülnek.

3./ Közlekedés:

A tervezési terület közötti közlekedésének fő tengelye a Kaposvár – Barcs állami úttól Hencse községből leágazó állami út, amely Kőkút központi belterületére vezet. A község központjából kiágazó útvonal Alsótapazd és Gyöngyös pusztá területét is összekapcsolja, ahonnan ismét kiköt körülszerű nyomvonal vezetéssel a Kaposvár – Barcs főútra.

A lakóterületi utak egyébként kiépítettek. Gyöngyös pusztá belső forgalmának biztosítására egy újabb feláró út építése van folyamatban a szociális otthon és lakóterület között.

Az utak szabályozási szélességét a terv jelöli. A parkolás kielégítésére a telkeken belüli kertül sor.

4./ Közmű és energia ellátás :

A község *elektromos energiával* történő ellátása és a *vízellátás* teljes körűen, megfelelő kapacitással biztosított. A vízellátás a szociális otthon területén lévő kutakból történik.

A *szennyvízhálózat* kiépítésére a település területén távlatokban nincs lehetőség, és ez nem is programozott. A szociális otthon szennyvíz kezelési rendszere sem kielégítő.

A *gázvezeték* kiépítése sem tervezett. A szociális otthon - propán bután gázos ellátással működik

A *csepadekvíz* elvezetés nyíltárkos rendszerrel történik. A belvízvesztély elhárítására a Gyöngyös patak rendezése az elkövetkező években szükségsszerű.

5./ Hírközlés :

A község telefonhálózattal ellátott, a jelentkező igények kielégíthetők. Hírközléssel kapcsolatos torony a település területén nincs és a Dél-magyarországi Hírközlési Felügyelet sem jelentett be építési igényt az előzetes véleményében. A táj védelme érdekében a település igazgatási területén az adótorony építési lehetőséget a helyi építési szabályrendeletben korlátoztuk.

Az alátámasztó munkarészekben a fent leírtakat a településszerkezeti terv és a szabályozási terv tartalmazza.

Kaposvár, 1999. nov.29

for Stadler
Dr. Stadler József
Ép.kamara T4 - 0018

Virányi István
Ép.kamara 14 - 0075