

Kaposfő község szabályozási tervéhez

Előzmények:

Kaposfő szabályozási terve az épített környezet alakításáról 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 a képviselő testület 25/2004.(II.12.) Kt. számú határozatával jóváhagyta a *településfejlesztési koncepciót*, amely foglalkozik a település jellegével, szerepével, a fejlesztést befolyásoló gazdasági háttérrel, a népesség, a foglalkoztatási körülmények alakulásával. Feltárta a település szerkezeti adottságait, környezetét, meghatározta a fejlesztéssel kapcsolatos elvárásokat, a lakásépítés-, a gazdasági területek fejlesztése, az intézményi ellátottság terén. Számba vette az infrastrukturális fejlesztési igényeket és foglalkozott a táji-, a környezeti- és a kulturális örökség védelmével, vizsgálta a regionális összefüggéseket, és a külterületi fejlesztés lehetőségeit, szempontjait. Ezt követően elkészültek a településrendezési tervet megalapozó vizsgálatok, úgymint:

- A regionális összefüggések vizsgálata.
- A rendezési tervi előzmények-,
- a lakónépesség vizsgálata.
- Területfelhasználás, településszerkezet értékelése.
- A kulturális örökségvédelmi hatástanulmány és javaslat.
- A táji- és természeti környezet, valamint a zöldfelületi ellátottság vizsgálata.
- A környezetvédelmi és közlekedési vizsgálatok,
- a közmű, az energia, a hírközlés vizsgálatai és az ezekhez kapcsolódó szakági munkarészek.

A településszerkezeti terv a településfejlesztési koncepcióra építve, azal összhangban készült, a vizsgálati megállapításokra alapozottan. *A kül- és belterületi szabályozási terv és a helyi építési szabályzat (HÉSZ) a szerkezeti tervvel, a szakhatósági előzetes egyeztetések során adott szakvéleményekkel összhangban van, arra alapozott.*

Rendezési tervi előzmények:

Kaposfő és Kiskorpád összevont rendezési tervét a SOMOGYTERV 1984-ben készítette el, melyet 1994-ben módosítottak, tervezője a KOKAS és társa Bt. Jelen rendezési terv a korábbi szabályozások máig aktuális elemeit megtartotta.

Regionális összefüggések:

A településrendezést befolyásoló országos és regionális tervek, melyeket a terv kidolgozása során figyelembe vettünk:

- A 2003. évi XXIV. törvény az Országos Területrendezési Tervről
- A Somogy megyei Területrendezési Terv egyeztetési terv. (SMTT)
- A Dél-Dunántúli Területfejlesztési Konceptió és Program (DDTF)
- Somogy megye Környezetvédelmi Programja
- Dél-Dunántúli régió Hulladékgazdálkodási Terve

E tervek jelen tervezési feladatokhoz kapcsolódó előírásai a település-szerkezeti terv leírásában rögzítettek alapján kerültek figyelembe vételre.

A településszerkezet, szabályozás:

A településszerkezeti tervet, annak megoldásait leírása bemutatta. E szerint a szabályozás a meglévő települési adottságokon túl az alábbi fejlesztésekre és terület-felhasználási javaslatokra terjed ki:

- Kaposfő településhálózati szerepkörének (mikróközpont), megfelelő minőségi fejlesztés elérése a cél, miközben a község meg kell hogy őrizze jellegzetes szerkezetét, karakterét, táji-, természeti értékeit,
- a helyi kisvállalkozások számára új területeket kell kijelölni,
- a tervezett szabadidőközpont kialakításával, a sport-terület bővítésére, funkciójának kiszélesítésére kell javaslatot adni,
- az idegenforgalom fogadási feltételeinek javítására kell törekedni, a kerékpárút- hálózat fejlesztése, borút kialakítása tervezett,
- a településkép további javítása érdekében meg kell őrizni a meglévő zöldterületeket, zöldfelületeket,
- a lakóterület fejlesztésére vonatkozó, korábbi rendezési tervi javaslatot az új rendezési tervbe is át kell emelni, de figyelembe kell venni az időközben megtörtént telekalakításokat,
- az új rendezési terv tartalmazza a települést érintő országos és regionális közlekedésfejlesztési javaslatokat, a tervezett gyorsforgalmi út nyomvonalát, az új körforgalmú csomópontot,
- a település közigazgatási területét érintő középnyomású gázvezeték, az Adria kőolajvezeték, a nyersanyaglelőhelyeket (I-XV.tömb),
- a meglévő természeti területet, vizes élőhelyet és az ökológiai hálózattal érintet területeket fokozott védelemben, kell részesíteni,
- figyelembe kell venni a felszín alatti vizek szennyezés érzékenységi besorolását, (Kaposfő "érzékeny területnek" minősül),
- örökségvédelmi hatástanulmányban fel kell tárnai az építészeti értékeket, a régészeti területeket,
- javaslatot kell adni, az SMTT-vel összhangban, az erdőterületek fejlesztésére.

Kaposfő közigazgatási területe 27,26 km², melyből a belterület 2,14 km².

Az egyes területi egységek szabályozása:

A belterületi szabályozási terv tartalmazza a beépítési előírások közül a beépítési módot, az építmény magasságot, a megengedett legnagyobb beépítettséget, és a kialakítható legkisebb telekméretet, melyet a terv a kialakult állapotokhoz igazodóan határozza meg. Új beépítésre kijelölt területként került szabályozásra a 61-es és 610-es számú utak új körforgalmi csomópontja mellett kialakítható gazdasági terület, az Ady E. utca déli oldalán és a Dózsa Gy. utca déli részénél tervezett lakóterületek, valamint a Dózsa Gy. utca vasúton túli részén lévő gazdasági terület.

A rendezési terv a belterület mély fekvésű, beerdősült patak völgyeit meg kívánja őrizni, ezeket a település értékeinek tekinti, ezért beépítésükre sem tesz javaslatot. A belterület növelésére a rendezési terv csak igen korlátozott mértékben, a kialakult állapot figyelembevételével ad lehetőséget. A jelenleg is külterületen lévő gazdasági területeket nem tervezi belterületbe vonni, azokat külterületi beépítésre szánt területekként szabályozza, ezzel fejlesztésük lehetőségét biztosítja. A belterület bővítése tervezett:

- az Ady E. utcai lakóterületet érintően, ahol a belterülethez csatlakozó, többségében beépült ingatlanok státusza rendezhető ezzel (4,8 ha),
- a Dózsa Gy. utca déli részénél tervezett lakóterület kialakítása érdekében (5 ha),
- a szárítóhoz vezető út keleti oldalán, egy ingatlant érintően (03/2 hrsz. 2.100 m²).
- A Dózsa Gy. utca déli részén lévő lovardáknál (3,8 ha), a terület bővítésére.

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK:

A beépítésre szánt területek elsősorban a belterületen találhatóak, továbbá az előzőekben ismertetett külterületi gazdasági területeken. A rendezési terv a meglévő belterületi határvonalak módosításával, a belterület 13 ha 8100 m²-es növelésével számol.

Falusias lakóterületek:

A község belterületén ún. *Falusias lakóterületek* (Lf) kerültek kijelölésre, melyek a meglévő adottságokhoz igazodóan Lf₁-Lf₃ jelű övezetekbe sorol a rendezési terv. A három övezetből kettő; az Lf₁ és Lf₂ övezet a kialakult lakóterületeken kerül meghatározásra, a két övezet csak annyiban tér el egymástól, hogy a kialakítható legkisebb telekméret az előzőnél; 1200, az utóbinál 800 m². Kisebb telekméretek jellemzik a Dózsa Gy., a Ságvári, és a Zrínyi utcák melletti ingatlanokat, míg a község többi területén; a Kossuth és a Petőfi utcák mentén, hosszú telkek, nagy kertbelsőségek találhatóak.

Az új lakóterületen (Lf₃ övezet) a telekalakítás már megtörtént, ezt adottságként kezeli a rendezési terv, ennek megfelelően 760 m²-ben határozza meg a kialakítható legkisebb telekméretet.

A lakótelkek legnagyobb részén földszintes, oldalhatáros beépítés alakult ki, de találhatóak köztük kétszintes, épületek is. A meglévő állapothoz igazodóan a rendezési terv mindhárom lakóövezetben 5 m-ben korlátozza a legnagyobb építménymagasságot. Ezt azonban csak akkor lehet érvényesíteni, ha ezzel nem bontja meg a kialakult, egységes utcaképet.

A belterületi szabályozási tervlapokon feltüntetésre került az egyes ingatlanok beépíthető részét jelentő; az építési hely. Ennek, továbbá az OTÉK oldalkertre, hátsókertre vonatkozó előírásainak érvényesítése az építési hatósági eljárásoknál kötelező.

A lakóterületeken megengedhető legnagyobb beépítettség 30 % lehet, melyet a 80 m-es telekmélységet meghaladó telkeknél nem a teljes terület, hanem csak a 80 m telekmélységig számított telekterület arányában kell meghatározni.

A legkisebb telekszélesség és telekmélység méretét a rendezési terv csak az új lakóterületen határozza meg, míg másutt ezt a kialakult állapotnak megfelelően szabályozza.

A lakóépületek telken belüli oldalhatáros elhelyezését a rendezési terv a jövőben is meg kívánja tartani. Az ettől való eseti eltérés lehetőségét csupán az Lf₁ övezetben adja meg. Ebben az övezetben található a település régebbi építésű lakóházai, ahol a telekállapotok, a beépítés módja már korábban kialakult. Ez esetenként indokolhatja, hogy az oldalhatáros beépítéstől, kialakult állapot esetén el lehessen térni.

A meglévő adottságokhoz igazodva indokolt az OTÉK 25.§-ban, 35.-36.§-aiban foglalt előírások alóli felmentést kezdeményezni. Ez lehetőséget ad arra, hogy a 14 m-nél keskenyebb lakótelek esetén, - a tűzvédelmi szakhatóság hozzájárulásával, - az oldalkert 4 m-ig csökkenthető legyen.

A helyi hagyományokhoz igazodóan az új és felújításra kerülő lakóépületeket 32-45^o-os tetőhajlásszöggel kell kialakítani. A tető anyagaként a cserép, a betoncserép, a műemléki pala, a bitumenes zsindey alkalmazható. A cél a helyi építészeti értékek, hagyományok megőrzése, a vonzó településképp kialakítása.

Településközpont vegyes területek (Vt):

A kialakult telek állapotok szükségessé tették településközpont vegyes terület kijelölését. A katolikus templom, az iskola, a művelődési ház, az orvosi rendelő területét érinti az övezet. Ezen ingatlanok telkei ugyanis viszonylag kicsik, fejlesztésük lehetőségét sem szabad kizárni, ezért esetükben olyan övezeti előírásokat kell érvényesíteni, amelyek erre módot adnak. Ezen a területen a beépítettség felső határa 60%.

A település további intézményeinél az ingatlan nagysága, beépítettsége ezt a besorolást nem teszi szükségessé, azok a lakóövezeti előírásoknak megfelelően is elhelyezhetők.

Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek (Gksz):

Ilyen gazdasági területek ott kerültek kijelölésre, ahol a gazdaság üzemszerű működtetése során nem keletkezhethet jelentős környezet-zavaró hatás. Ezek általában lakóterülethez közel fekszenek, vagy besorolásukat környezet-és természetvédelmi szempontok indokolják. Ilyen területek kerültek kijelölésre a 61-es és 610-es közút csomópontjánál, a Dózsa Gy. utca

déli részén és a régi varrodánál. Ezeken a területeken környezetvédelmi, vízvédelmi, közlekedésbiztonsági és településképi szempontok együttes mérlegelésével került az építési hely lehatárolásra. Az egyes ingatlanok megengedhető legnagyobb beépíthetősége 60 %, a kialakítható minimális telekméret 2000 m². A településképi javítása érdekében a rendezési terv több helyen is javaslatot ad beültetési kötelezettség meghatározására, ezt a kötelezettséget az építési engedélyezési eljárás során kell előírni.

Mezőgazdasági-üzemi területek (Gipm):

A rendezési terv a mezőgazdasági üzemi területek körébe a volt TSZ majorok területét sorolta. Ilyen terület a község keleti részén és a Dózsa Gy. utca vasúton túli részén található. Ezeken a területeken szárítók, raktárak, gépműhelyek és állattartó épületek egyaránt elhelyezhetők, melyek működése jelentős zavaró hatással járhat. A technológiai igények indokoltá teszik e területeken az építménymagasság 10 m-ben történő maximalizálását építménymagasság. A minimálisan kialakítható telekméret 2000 m², ez lehetőséget ad a területek rekonstrukciójára, felújítására és saját területükön belüli fejlesztésükre. A rendezési tervben jelölt helyeken a helyi építési szabályzat beültetési kötelezettséget ír elő.

Különleges területek(Ks,Kt):

A különleges területek között az alábbi területek jelöltek:

Temető (Kt):

A településen jelenleg két működő temető van, a Kossuth utcában és a Petőfi utca végén. A Kossuth utcai temető a főút mellett, a belterületen, a másik a külterületen van. A rendezési terv mindkét temető fenntartásával és azonos módon történő szabályozásával számol. Az ingatlanokon csak a kegyeleti szolgáltatásokkal kapcsolatos építmények, helyezhetők el. Ezek magassága a 4,5 m-t nem haladhatja meg.

Sport terület (Ks):

A Dózsa Gy. utca vasúton túli részén van a község sport- és szabadidő központja. Ennek beépítésére és beültetésére vonatkozó tervek figyelembevételével készült el a rendezési terv; e területen sportolással, a szabadidő aktív eltöltésével kapcsolatos építmények helyezhetők el, 4,5 m-es maximális építménymagasság mellett. A rendezési terv a területet jelenlegi nagyságában tervezi megtartani, megosztását nem teszi lehetővé.

A beépítésre tervezett területeket teljes közművel kell ellátni, amíg azonban a szennyvízcsatorna nem épül ki, indokolt a HÉSZ-ben átmeneti rendelkezésként, megengedni a szennyvíz zárt tárolóban történő gyűjtését, illetve szennyvíztisztító kisberendezés beépítését. A szippantott szennyvizek azonban csak hatóságilag engedélyezett ürítőhelyekre kerülhetnek. Ezt a HÉSZ 19.§(8) bekezdése tartalmazza.

A területet borító kőzetösszlet erózióérzékeny és felszínmozgásos jelenségek kialakulására hajlamos, különösen a Kapostól délre eső területeken.

Ezeket a területeket a rendezési terv fejlesztési területként nem jelöli ki. A Magyar Geológiai Szolgálat Dél-Dunántúli Területi Hivatalának, kérésére, bizonyos építési munkák engedélyezési eljárásába, a hivatalt szakhatóságként be kell vonni.

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK:

A beépítésre nem szánt területek szabályozással kapcsolatos megoldásait az alátámasztó munkarészek is tartalmazzák, ezért itt csak ezek szabályozási összefüggéseinek leírására szorítkozunk.

Közlekedési és közmű terület (KÖu, KÖk, KÖ):

Az utak szabályozási szélességeit és védőtávolságait a szabályozási tervek tartalmazzák. Ezek a kialakult állapotnak megfelelnek.

A település közúti kapcsolatát a 61-es számú; Dunaföldvár-Nagykanizsa országos másodrendű főút biztosítja. A közigazgatási területen épült ki ennek a 610 számú és a Kaposfő-Kadarkút közötti 6616 számú utakkal közös csomópontja. A belterület nyugati kivezető szakasza előtt ágazik le a 61-es útról a Kisasszond irányába vezető 66163 számú közút. Az utak nyomvonalának korrekcióját a Somogy Megyei Állami Közútkezelő Kht nem tervezi, de kéri a rendezési tervben az új közúti csomópont rögzítését. A közúti csomópont melletti területeken gazdasági területek kialakítását elfogadta, az ingatlanok megközelítésére azonban csak a 610 számú útról történő lecsatlakozással lát lehetőséget. Az állami közutak nyomvonala mentén, az út tengelyétől számított 50-50 m védőtávolságot, a rendezési terv az 1988 évi I. törvény előírásának megfelelően rögzíti.

A rendezési terv jelöli, a közigazgatási terület északi részén, a tervezett M-9-es autópályát nyomvonalát, melynek védőtávolságát; 100-100 m-ben szabályozza a rendezési terv.

A településen belüli utcák korrekciója nem tervezett, szabályozási szélességüket a terv megtartja. Ez alól kivétel a Petőfi utca végén, a belterület határán lévő utca, ahol jelenleg rendezetlen körülmények mellett, igen rossz állapotban lévő lakások találhatók. A terület rendezése esetén itt is kívánatos az OTÉK-ban előírt 12 m szabályozási szélességű út kialakítása.

Az új lakóterületen az elkészült megosztási munkarészek 20 m szabályozási szélességgel tervezték az utca kialakítását, ezt a rendezési terv figyelembe vette.

Az utak meglévő szabályozási szélessége az OTÉK előírásainak, és a forgalmi viszonyoknak megfelel. A szükséges parkoló igények a településen mindenütt a telkeken belül megoldhatók, a közintézmények előtt pedig még a közutak mentén is biztosítható a leálló sáv.

A közművek területigényes telephelyeit (vízműkút és hidroglobusz) a terv külön területi egységként kezeli. A vízmű területét a terv védőterületként határolja le.

Zöldterület (Z):

A Petőfi utca elején az egykori temető helyén és a Zrínyi utca végén vannak olyan zöldterületek, melyek önálló ingatlanokon fekszenek. E mellett azonban több olyan intézményterület is található, melyek szépen gondozott közforgalom előtt megnyitott parkokkal rendelkeznek. Ilyen a polgármesteri

hivatal kertje, a művelődési ház melletti közpark. Jó adottsága a községnek, hogy a viszonylag széles utak mellett gondozott zöldfelületek kerültek kialakításra. Nem tartoznak a kifejezetten zöldterületnek minősített területek közé a község belterületén átvezető erdős patak völgyek, de értékük, községképi jelentőségük igen nagy, gondozottabb formában üde színfoltjai lehetnének Kaposfőnek.

Erdőterületek (Eg, Ev.):

Az erdőterületek gazdasági- és védelmi erdők körébe soroltak. Ezeket a meglévő állapotoknak megfelelően, az Állami Erdészeti Szolgálat Kaposvári Igazgatóságától kapott információ szerint tartalmazza a terv. Az SMTT az igazgatási területen erdőtelepítéssel számol ezt a rendezési terv, jelöli.

Mezőgazdasági területek (Má, M0, Mk, Mk0):

Az általános mezőgazdasági területek szántó, rét, művelési ágba tartoznak. A belterülettől délre fekvő szőlőterületek I. és II. osztályú szőlőkaszteri területbe sorolt, értékes területek (Mk). Beépítésük feltételeit a HÉSZ 14.§.-a tartalmazza. Az Má területek, nagyüzemileg művelt mezőgazdasági területek, melyek beépítésére nagyon korlátozott keretek között van lehetőség.

Az erdők között a patak völgyekben lévő főleg rét, legelő és nádas területeket, táj és vízvédelmi okokból M0-ás, be nem építhető mezőgazdasági területek közé sorolja a rendezési terv.

A belterület beépítésre alkalmatlan ingatlanait a rendezési terv, tényleges használatuknak megfelelően; be nem építhető kerterületek körébe sorolja. Ilyenek elsősorban a vasút mellett találhatóak.

Vízgazdálkodási területek (V):

Vízgazdálkodási területekként kerültek meghatározásra a Kapos, a Cingető patak és a Malom árok. A vízfolyások mentén, mindkét oldalon 6-6 m széles beépítés-mentes, szabad parti sávot kell biztosítani karbantartásuk érdekében, ezt a kötelezettséget a HÉSZ előírja.

Egyéb területek:

A település külterületén hulladéklerakó nincs, döngkút azonban, mely már nem üzemel,-van. A hulladék szervezett gyűjtése megoldott a községben, a kikerülő kommunális hulladék a közigazgatási területről kiszállításra kerül. Az elhullott állatok egyelőre a kiskorpádi döngkútba kerülnek.

Szennyezés-érzékenységi besorolás:

A település szennyezés-érzékenységi besorolását,- a 219/2004.(VII.21.) Kormány számú rendeletnek megfelelően,- a HÉSZ tartalmazza, ez a tervlapokon feltüntetésre került.

Kulturális örökség védelme:

A kulturális örökségvédelem külön alátámasztó munkarészben került kidolgozásra. A munkarész alapján történt a régészeti területek minősítése és lehatárolása. Műemlék a településen nincs, az örökségvédelmi hatástanulmány azonban javaslatot tett a katolikus és a református templomok fe-

lülvizsgálatára, műemléki védelem alá helyezésükre. Elkészült a helyi védelemre javasolt építmények és egyéb objektumok felmérése, értékelése.

Védelmi övezet:

A Duna-Dráva Nemzeti Park Igazgatóságának tájékoztatása alapján a rendezési terv rögzíti az ökológiai hálózattal érintett területeket és az ennek részét képező természeti területet és vizes élőhelyet.

Alátámasztó munkarészek leírása:

Az alábbi alátámasztó munkarészek leírását a településszerkezeti terv leírása tartalmazza. Ezek a fenti kiegészítésekkel a szabályozás alapját is jelentik.

Alátámasztó leírások:

1. Tájtervezés és környezetvédelem
2. Közlekedés
3. Közmű és energia ellátás, hírközlés
4. Kulturális örökségvédelmi hatástanulmány és javaslat

A HÉSZ szabályozási körében, az alátámasztó munkarészeket érintő kérdésekben is tartalmaz előírásokat (HÉSZ 17-22.§-i). A szabályozási terveken a területek és védőtávolságok jelöltek.

Kaposvár, 2004. december

Dr Fazekas Sándorné
településrendező vezető tervező
TT1-14-0282/02