

Rinyaszentkirály község szabályozási tervéhez

Előzmények:

Rinyaszentkirály szabályozási terve az épített környezet alakításáról szóló 2006 évi L. törvénnyel módosított 1997. évi LXXVIII. törvény 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 32/2005. (IV.19.) 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, 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.
- A területfelhasználás és 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 kül- és belterületi szabályozási terv, valamint a helyi építési szabályzat (HÉSZ) a településszerkezeti tervvel, az előzetes szakhatósági egyeztetések során kapott szakhatósági állásfoglalásokkal összhangban készült.

Rendezési tervi előzmények:

Rinyaszentkirály rendezési terve Görgetegével együtt került kidolgozásra, a terveket a SOMOGYTERV készítette el. Ezt a két község közös képviselőtestületi ülésén 6/1991.(V.30.) számú rendeletével fogadta el.

Regionális összefüggések:

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

- A 2003. évi XXVI. törvény az Országos Területrendezési Tervről (OTrT)

- A Somogy megyei Területrendezési Terv (SMTT)
- A Dél-Dunántúli Területfejlesztési Konceptió és Program (DDTF)
- Somogy megye Környezetvédelmi Programja
- Dél-Dunántúli régió Hulladékgazdálkodási Terve
- Nagyatád és Térsége Komplex Térségfejlesztési Programja

E tervek jelen tervezési feladatokhoz kapcsolódó előírásait a településszerkezeti terv leírása és a rendezési tervhez készült szakági munkarészek tartalmazzák.

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:

- Rinyaszentkirály településhálózati szerepkörének, kedvező táji-, természeti környezetének megfelelő minőségi fejlesztés biztosítása a cél, miközben a község meg kell, hogy őrizze jellegzetes szerkezetét, karakterét, az épített emberi környezet értékeit,
- le kell határolni az ökológiai zöld folyosó -, a kiemelten fontos érzékeny természeti területek, a természeti terület, a védett természeti területek, a Natura 2000-es területeket, a kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi, illetve a tájképvédelmi területeket,
- biztosítani kell a helyi vállalkozások fejlesztésének lehetőségét, meglévő telephelyeiken belül, figyelemmel környezeti hatásaikra,
- meg kell őrizni az értékes belterületi parkot,
- javaslatot kell adni a temető fejlesztésére,
- a kerékpárutak kiépítésének lehetőségeire,
- Javaslatot kell adni a község zsáktelepülés jellegének megszüntetésére, ennek érdekében a nagyatádi és a háromfai közúti kapcsolatok kiépítésére, ennek nyomvonalára,
- Figyelembe kell venni a meglévő- és tervezett infrastrukturális ellátottságot, biztosítani kell ezek fejlesztéséhez szükséges területeket,
- a terület felszín alatti vizek szennyezés érzékenységi besorolását, (Rinyaszentkirály "érzékeny területnek" minősül).
- Az örökségvédelmi hatástanulmányban fel kell tárni a település építészeti- és régészeti értékeit,

A község közigazgatási területe 30,56 km² melyből a belterület 0,74 km².

Az egyes területi egységek szabályozása:

A belterületi szabályozási terv a belterület egyes tömbjeinek beépítési lehetőségeit, ennek módját határozza meg. A rendezési terv a belterületi határ módosításával, a belterület növelésével lényegében nem számol, erre csupán a temető északi irányú bővítése érdekében tesz javaslatot.

A táj természeti értékeinek védelme érdekében a mély fekvésű patak völgyek megtartásával, beépítésük korlátozásával számol a rendezési terv.

Szerencsés adottsága a községnek, hogy a külterületen lévő gazdasági területek a belterülettől távolabb helyezkednek el, így azt zavaró környezeti hatásaikkal nem veszélyeztetik.

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK:

A beépítésre szánt területeken létesítendő ingatlanokat, a szennyvízcsatorna hálózat kiépítéséig legalább részleges közművesítéssel kell ellátni, ez azt jelenti, hogy csak teljes értékű szennyvíz-közműpótló berendezéssel épülhetnek ki, ami lehet zárt szennyvíztároló, vagy engedélyezett szennyvíztisztító kisberendezés. A szippantott szennyvizek azonban ez esetben is csak engedélyezett ürítőhelyeken helyezhetők el.

Lakóterületek:

A község belterületén ún. *Falusias lakóterületek* (Lf) kerültek kijelölésre, melyeket a meglévő adottságokhoz igazodóan Lf1-Lf2 jelű övezetekbe sorol a rendezési terv. Az Lf1 övezetbe a nagyobb telekmélységű ingatlanok, az Lf2 övezetbe a valamivel kisebbek tartoznak. A község lakóingatlanainak nagy részét az előzőek teszik ki, míg az utóbbiba kevesebb tartozik, a Hunyadi, a Rákóczi és a Petőfi utcában. Az Lf1 övezetben lévő lakótelkek minimális telekmérete 1000 m², az Lf2-ben 800 m² kell legyen. Tekintettel arra, hogy mindkét övezetben már vannak a megengedettnél is kisebb telkek ezek beépítését sem kívánja a HÉSZ korlátozni. Beépíthetőségük feltétele, hogy az épületek között az OTÉK oldalkertre vonatkozó előírásai biztosíthatók, és a beépítés nem sérti a szomszédos ingatlanok tulajdonosainak jogos érdekét. A községben kialakult beépítés jellemzően oldalhatáron álló, fésűs beépítés, az épületek földszintesek. Ezt a jellegzetes beépítési formát a jövőben is indokolt megőrizni, ezért mindkét övezetben az építhető maximális építménymagasságot,- a kialakult állapotnak megfelelően,- 4,5 m-ben határozza meg a HÉSZ.

A telekszélesség és a telekmélység nem kerül pontosan meghatározásra, de 12 m-nél keskenyebb telek kialakítására a HÉSZ nem ad lehetőséget, ugyanakkor nem korlátozza az ennél keskenyebb telkek beépítését sem, amennyiben azon az elő-, oldal- és hátsókertre vonatkozó OTÉK előírások betarthatók és a beépítés nem sérti a szomszédok jogos érdekét. Az egyes ingatlanok legfeljebb 30%-os beépíthetősége megengedett, ennek meghatározása a 80 m-ig terjedő telekterület és a beépített alapterület arányában határozandó meg.

Új lakóterületek kialakítására a rendezési terv nem tett javaslatot, az igények a meglévő foghíjtelkeken, illetve a bontandó lakóépületek helyén kielégíthetők.

A beépítés feltétele mindenütt a megfelelő infrastruktúra és ezen belül is kiemelten a csapadékvíz-elvezetés megoldása. Ez azonban telkenként nem oldható meg, ezért ezt az utak kiépítésével, korszerűsítésével egyidejűleg kell megoldani.

A belterületi szabályozási tervlapok lehatárolják az egyes ingatlanok beépíthető részét; az építési helyet, ahol ez nem történt meg (külterületi gazdasági területek esetében), ott az OTÉK oldalkertre, hátsókertre vonatkozó előírásait kell érvényesíteni az építési hatósági eljárásoknál.

Új lakóház csak 30-45^o-os tetőhajlásszögű magas tetővel, pikkelyszerű, vagy ehhez hasonló megjelenésű fedéssel építhető, piros, barna, grafitszürke, vagy cserép színben.

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, az oldalkert 4 m-ig csökkenthető legyen.

Azoknál a meglévő épületeknél, ahol az építménymagasság, vagy a beépítettség az övezeti előírásnál intenzívebb, a HÉSZ 1.§.(9),) bekezdése az eredeti paraméterekkel történő visszaépítésre, felújításra lehetőséget adnak.

Településközpont vegyes területek:

A polgármesteri hivatal ingatlanát sorolta a rendezési terv ebbe a területfelhasználási kategóriába. Az ingatlan várható beépítése esetén a lakóterületeken megengedhető 30%-nál nagyobb beépítettség kialakítása várható. Az önkormányzat tulajdonában lévő ingatlanok közül ilyen célra csak ez a terület jöhet szóba, ezért indokolt ennek településközpont vegyes területi besorolása. Az ingatlanok minimális telekmérete 600 m², beépíthetősége maximálisan 50% lehet. A megengedett legnagyobb építménymagasság 5,0 m lehet.

Gazdasági területek:

A gazdasági területek két kategóriába soroltak.

1. Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek (Gksz):

Ilyen besorolású gazdasági területek ott kerültek kijelölésre, ahol a gazdaság üzemszerű működése során nem keletkezhet környezeti ártalom, elsősorban a védendő területek (védett természeti területek, vizes élőhelyek, lakóterületek) közelsége miatt. Ilyen a belterületől északra, a halastó melletti található terület. Településközpont szempontokat is figyelembe véve, a legnagyobb beépíthetőség 40 %, a maximális építménymagasság 5 m, a kialakítható legkisebb telekméret 1000 m² lehet.

2. Mezőgazdasági-üzemi területek (Gipm):

A rendezési terv a mezőgazdasági üzemi területek körébe a belterületől távolabb fekvő mezőgazdasági üzemi területeket sorolta. E területeken olyan jelentős zavaró hatású tevékenység is megengedett, mint például az állattartás, raktározás. A kialakítható legkisebb telekméret 3000 m², a beépíthetőség max. 30%. A beépítési előírások lehetőséget adnak az üzemi területek rekonstrukciójára, a meglévő épületek felújítására. E területeken építhető épületek építménymagasságát a HÉSZ 5 m-ben maximálja, de az előírt építménymagasságnál magasabb építmények is építhetők, amennyiben ezt a sajátos építményszíntípusokra vonatkozó előírások, technológiai igények indokolják. A külterületi szabályozási terv kijelöli az ingatlanok beültetési kötelezettséggel érintett telekhatárait. A beültetési kötelezettség előírására és teljesítésére vonatkozó előírásokat a HÉSZ tartalmazza.

Különleges területek (Ks, Kt, Ksz):

A különleges területek között az alábbiak jelöltek:

Sport terület (Ks):

A sportpálya a Fő utca keleti szakaszán, annak északi oldalán helyezkedik el. E területen csak igen korlátozott feltételek mellett lehet építeni, elsősorban sportcélokra szolgáló épületeket. A terület 2000 m²-nél kisebb ingatlanokra

nem osztható, és 10%-nál nagyobb mértékben nem épülhet be. Az elhelyezhető épület maximális építménymagassága 4,0 m lehet.

Temető (Kt):

A sportpályától nyugatra és a Hunyadi utca déli részén található a községi temetők. E területeken csak a kegyeleti- és egyházi szolgáltatásokkal kapcsolatos építmények, emlékművek helyezhetők el, melyek építménymagassága a 4,0 m-t nem haladhatja meg. A temetők területe 3000 m²-nél kisebb nem lehet. Tervezett a Fő utcai temető területének északi irányú bővítése.

Gyökérszénás szennyvíztelep területe (Ksz):

Az önkormányzat alternatív megoldásként kérte, hogy a rendezési terv jelöljön ki egy gyökérszénás szennyvíztelep kialakítására alkalmas területet. A terv ennek lehetőségét a mezőgazdasági üzemi területtel szemben, a 03/9 hrsz-ú külterületi földrészleten jelölte ki. A távlati népességszámot is figyelembe véve a területen létesítendő gyökérszénás műtárgy területigénye 1000 m²-re becsülhető. Elhelyezésének lehetőségét a rendezési terv az építési hely kijelölésével adja meg; a telep műtárgyai a Babócsai Rinya partétől 100 m, a belterület határától 500 méteren túl helyezhetők el. A telep működtetéséhez kezelőépület kialakítható, maximálisan 4 m építménymagassággal. A kialakítható legkisebb telekméret 3000 m².

A terület jelentős részét borító futóhomokos összlet laza szerkezeténél és erózióérzékenységénél fogva felszínmozgásos jelenségek kialakulására hajlamos ezért a csapadékvíz-elvezetést mindenütt kiemelt gondossággal kell kezelni. Nyomatékosan fel kell hívni erre a figyelmet a külterületi vízvezetőárkok esetleges beszántása, a domborzati viszonyokat megváltoztató földmunkák, vagy a tervezett utak tartozéka-ként létesítendő csapadékvíz-elvezetés kapcsán.

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK:

A beépítésre nem szánt területek szabályozás szempontjából meghatározó értékelését az alátámasztó munkarészek tartalmazzák, ezért itt csak ezek fontosabb összefüggéseire térünk ki.

Közlekedési és közmű terület (KÖu.,KÖ):

Az utak (KÖu) szabályozási szélességeit és védőtávolságait,- a kialakult állapotnak megfelelően,- a szabályozási tervek tartalmazzák.

A község bekötő útját, -a 68125 számú közutat,- a Magyar Közút Állami Közútkezelő Fejlesztő Műszaki és Információs Kht. Somogy Megyei Területi Igazgatóságával történt egyeztetésnek megfelelően,- jelenlegi adottságaival szabályozza a rendezési terv. Az út külterületi szakaszán 30 m-es, belterületi szakaszain 16-18 m-es szabályozási szélesség biztosított. Ez megfelel az utak tényleges forgalmának, az OTÉK előírásainak. A rendezési terv az út tengelyétől számított 50-50 m-es sávot védőterületként jelöli ki, melyet az 1988 évi I. törvény előírásának megfelelően, beépítésmentes területként kell fenntartani.

A belterületről északi irányba a nagyatádi-, és attól nyugatra a háromfai összekötő út kiépítése tervezett, mindkét út 30 m-es szabályozási szélességgel és az útát tengelyétől számított 50-50 m-es védőtávolsággal jelöl a rendezési terv.

A belterületi utcák korrekciója általában nem tervezett, ezt a forgalmi viszonyok sem indokolják. Ez alól kivétel a tó partjához vezető út, mely gazdasági területek feltárását biztosítja, valamint a Petőfi és Rákóczi utcák keleti végét a Fő utcával összekötő út. Ezek az utak kiszolgáló útnak minősülnek, szabályozási szélességüket a terv 12 m-ben rögzíti.

A községet érintő országos és regionális kerékpárút a magasabb szintű területrendezési-, fejlesztési tervekben nem szerepel. A rendezési terv kistérségi kerékpárút megvalósítására ad javaslatot a 68125 számú út északi- és a nagyatádi összekötő út keleti oldalán. A külterületi részeken, önálló kerékpárútként,- elválasztott sávban,- a belterületen közös gyalog- és kerékpárútként,- az ÚT 4-1.203 számú műszaki ajánlásának megfelelően,- javasolt ezek kiépítése. A szabályozási szélesség elválasztott sávban 1,5 m, közös gyalog- és kerékpárút esetén min. 2,5 m kell legyen.

A közművek területigényes telephelyeit (vízmű, víztorony) a terv külön területi egységként kezeli.

Zöldterület (Z):

Rinyaszentkirály községképi szempontból is meghatározó értékes zöldterülettel rendelkezik. A református templomot körülvevő park megőrzése kiemelt jelentőségű, indokolt lenne azonban ennek átfogó kertészeti átgondolása, áttervezése. A HÉSZ ennek lehetőségét megadja.

Erdőterületek (Eg, Ev, Et):

A közigazgatási terület erdőterületei gazdasági-, védelmi-, és turisztikai hasznosításúak. A rendezési terv az Állami Erdészeti Szolgálat Kaposvári Igazgatóságától kapott információnak megfelelően tartalmazza az erdőterületeket, melyet az SMTT-ben szereplő, erdősítésre javasolt területekkel egészít ki. A védelmi erdők összefüggő nagy területei a védett természeti terület- és a Natura 2000-es terület övezetébe tartozó területeken jelöltek, de mellettük kisebb foltokban megtalálhatók a bel- és a külterületen egyaránt. A gazdasági erdők a belterülettől délre és nyugatra fekszenek. A turisztikai erdő a belterülettel közvetlen határos részen, a halastó mentén helyezkedik el, e terület idegenforgalmi hasznosításának lehetőségét teremti meg a rendezési terv ezzel az övezeti besorolással, mely 10 ha-nál nagyobb területen annak max. 5%-os beépíthetőségét teszi lehetővé.

Mezőgazdasági területek (Má, Má0, Mk0):

Az általános mezőgazdasági területek (Má) szántó, rét, művelési ágba tartoznak, nagyjából művelt mezőgazdasági területek, melyek beépítésére csak nagyon korlátozott keretek között van lehetőség.

A patak völgyekben lévő rét, legelő és nádas területeket, táj és vízvédelmi okokból Má0-ás, be nem építhető általános mezőgazdasági területek közé sorolja a rendezési terv.

A belterület beépítésre alkalmatlan ingatlanait a rendezési terv, tényleges használatuknak megfelelően; be nem építhető kertterületekként (Mk0) szabályozza, ilyenek találhatóak a Fő utca nyugati, református templommal szemközti részén a patak melletti területeken.

Vízgazdálkodási területek (V):

Vízgazdálkodási területekként kerültek meghatározásra a horgászto és a vízfo-lyások, melyek mentén, mindkét oldalon min.6-6 m széles beépítés-mentes, szabad

parti sávot kell biztosítani karbantartásuk érdekében, ezt a kötelezettséget a HÉSZ előírja.

Szennyezés-érzékenységi besorolás:

A 219/2004.(VII.21.) Kormány- és a 7/2005 (III.01.) KvVM rendelettel módosított 27/2004.(XII.25.) KvVM számú rendeletek szerint Rinyaszentkirály a felszín alatti vizek szennyezés érzékenysége tekintetében érzékeny területnek számít.

Kulturális örökség védelme:

A kulturális örökségvédelem külön alátámasztó munkarészben került kidolgozásra. A munkarész alapján történt a régészeti területek minősítése és lehatárolása. Rinyaszentkirály területén műemlék nem található. A külterületen négy, a belterületen kettő nyilvántartott régészeti lelőhely és a külterületen további négy régészeti érdekű terület található. Elkészült a helyi védelemre javasolt építmények és egyéb objektumok felmérése, a településen tizennégy lakóház, egy kereszt, és a református templom helyi védelmére tesz javaslatot az örökségvédelmi hatástanulmány. Külön is felhívja a figyelmet a református templom értékeire, ennek műemléki felülvizsgálatára.

Kaposvár, 2006. augusztus.

Dr Fazekas Sándorné
vezető településtervező
TT1-14-0282/02