

## **Kadarkút nagyközség szabályozási tervéhez.**

### **Előzmények :**

Kadarkút nagyközség 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 a nagyközség képviselő testülete 1/2004.(I.28.) számú határozataival jóváhagyta a *településfejlesztési koncepciót*, amely foglalkozik a település jellegével, szerepével, a fejlesztést befolyásoló gazdasági háttérrel, a népesség alakulásával, foglalkoztatási, munkaellátási körülményekkel. Feltárta a település szerkezetét és környezetét, meghatározta a fejlesztéssel kapcsolatos főbb feladatokat, a lakásépítés, szabadidő eltöltés, idegenforgalom, intézményellátás körét és a zöldövezeti fejlesztéseket. Számba vette az infrastrukturális fejlesztési igényeket és foglalkozott a táji és épített környezet védelmével, feltárta a regionális összefüggéseket, és a külterületi fejlesztési szempontokat.

A településfejlesztési koncepcióra alapozva elkészült a nagyközség településszerkezeti terve, ennek államigazgatási és lakossági egyeztetése megtörtént, jóváhagyására a szabályozási tervvel egyidejűleg kerül sor.

### **Településrendezési tervi előzmények :**

A nagyközség területére korábban készült településrendezési tervet és ahhoz tartozó szabályrendeletet a Kadarkút Nagyközség Közös Tanácsa 3/1985.(IX.25.) számú rendeletével hagyott jóvá. A rendelethez a SOMOGYTERV 84-12 jelzszámú szabályozási terve kapcsolódott. A rendeletet Kadarkút Nagyközség Képviselőtestülete 7/1991.(XI.20.) számú rendeletével módosította.

Kadarkút Nagyközség Önkormányzatának 11/2001. (V.17.) Kt. Számú rendeletével a sportpálya melletti területre készült szabályozási terv az 1997 évi LXXVIII. törvény alapján.

E szabályrendeletek az 1997. évi LXXVIII törvény alapján érvényüket veszítették.

### **Regionális összefüggések :**

A regionális összefüggések körében Somogy Megye Területrendezési Terve (továbbiakban SMTT) az irányadó. Ennek alapján Kadarkút nagyközség a KSH Statisztikai Kistérségek körében a Kaposvári kistérséghez sorolt. A megye településrendszer hierarchiájában hosszútávon részleges kistérségi központnak jelölt

A népességi prognosztizációban 2020-ra stagnálás, kritikus esetben maximum 20-os népességfogyás található.

A nagyközség a szennyezettség szempontjából érzékeny területnek minősül.

A talajviszonyoknál a szántó (0-12 AK) és legelő (0.3 AK) területek gyenge, a gyümölcsös (12-22 AK) és a szőlő ( 0-22 AK) közepes minőségűnek mondhatók. Az erdőterületek a község nyugati és északi területén található, ahol erdő fejlesztési javaslatot is ad a terv. A termőföld a Kadarkút- Szigetvár országos úttól keleti irányban dombos agyagos, nyugati irányban sík és homokos. A nagyközség északi részén húzódó Szent Imre-i erdők nemzeti ökológiai hálózat megnyíló folyosójához tartozónak, a Mike felé eső erdők pedig a Nemzeti Ökológiai Hálózat magterületéhez tartozónak javasoltak.

A nagyközség területén erózióknak kitette területek annak délkeleti részén jelöltek, ahol beépítésre szánt terület jelenleg nincs és nem is tervezett. Felszínmozgásra veszélyes területek Körmend puszta és Hódos puszta környékén található.

Az ipari fejlesztés szempontjából a település nem szerepel a megye kiemelt fejlesztési térségei között.

A turizmus megyei szintű fejlesztési programjai között a hencsei golf pálya vonzáskörzeteként tartható számon a nagyközség. Ennek részletesebb feldolgozása a koncepció későbbi fejezetében található.

Közlekedési rendszerében új fejlesztésként a Kadarkút - Hódos - Hedrehely összekötő út szerepel. E mellett a Bárdudvarnok - Kadarkút - Mike irányába tervezett kerékpárút regionális jelentőségű.

Vízbázisa a szomszédos községekkel együttes vízbázison alapul (Kadarkút, Hencse, Hedrehely, Visnye.) Szennyvíz elvezetés a terv szerint a kaposvári szennyvíztelep befogadására javasolt. Megjegyzés : a valóságban Kadarkút és Vóta puszta önálló vízbázissal rendelkezik

Az elektromos energia ellátás 120 kV-os alapvezetése az igazgatási területtől északra húzódik. A nagyközségben mikrohullámú MATÁV és mikrohullámú ANTENNA-HUNGÁRIA állomás telepített.

### **Településszerkezet, szabályozás :**

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

- A helyi lakosság, és az idegenforgalom kapcsán várhatóan megnövekedő lakosok részére az ütemezett lakásépítési területek kijelölése.
- A gazdasági fejlesztés részére iparterületek kijelölése
- Az idegenforgalomból adódó kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó, turisztikai ellátás létesítményeinek a terület biztosítása a nagyközség központjába, és a Fő utca mögötti kertekben tartalékterület kijelölése..
- A mezőgazdasági területek gazdaságos műveléséhez szükséges infrastruktúra és létesítményi háttér megvalósításának elősegítése.
- A közlekedési rendszerben a Kadarkút – Hódos – Hedrehely-i út kiépítésének programozásához a nyomvonal kijelölése.
- A regionális kerékpárúthoz való csatlakozás és a területen történő továbbfejlesztés a volt vasútvonal területén déli irányban is és Bárdudvarnok-Bánya felé Vóta pusztán keresztül közvetlen kerékpárút kiépítése
- Az infrastrukturális háttér megteremtése oly módon, hogy az a környező községek területén tervezett idegenforgalmi fejlesztéseket is kiszolgálja
- ( közlekedés, vízi közművek, energia ellátás, hírközlés stb.)
- A természeti és építészeti értékek feltárása és megőrzése.
- A golf pálya centrum szomszédos területein turisztikai erdő, sportterület és a Tüttösi halastó mellett üdülőterületek kialakítása.

### **Az egyes területi egységek szabályozása :**

A belterületi szabályozási terv tartalmazza a beépítési előírások közül a beépítési módot, az építmény magasságot, beépítettséget és a kialakítható legkisebb telekterületet, az újonnan beépítésre kerülő területeken a telkek minimális szélességi és mélységi méreteit.

A külterületen lévő beépítésre szánt területek és a belterületi terveken nem szereplő beépítési előírásokat a helyi építési szabályrendelet tartalmazza.

Az egyes területi egységek övezeti tagolását a szabályozási terv és a szabályozási előírások rendelete tartalmazza.

#### BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK :

A beépítésre szánt területek a meglévő belterületi határon túl elsősorban a lakásépítés gazdasági területek fejlesztését szolgálják és emiatt szükséges a belterületi határ bővítése.

A területek kialakításánál a terv számol a hencsei golfpálya idegenforgalmi fejlesztésével kapcsolatos esetleges igényekre is.

A belterületi bevonásra az alábbi területek javasoltak :

#### Belterületi bevonásra tervezett területek :

##### *Iparterület céljára :*

1./ Kerék puszta út mentén :	
HRSZ : 0149/4, /19, 0152	14,4 HA
0217/5, /6, /22, /23	14,0 HA
össz :	28,4 HA
Ebből beépített :	3,3 HA
2./ Körmendi úttól északra lévő terület :	
HRSZ : 0129/1, /2	6,0 HA
Ebből beépített :	2,0 HA
3./ Vóta puszta :	
Gesztenye üzem HRSZ : 067/2	5,0 HA
Mezőgazd. üzem HRSZ : 094/1, /2, /3	4,0 HA
össz :	9,0 HA
Ebből beépített :	9,0 HA
4./ Hencsei út melletti ip. ter	
HRSZ : 05, 06/4	3,9 HA
Ebből beépített :	3,4 HA
<i>Iparterület össz :</i>	47,3 HA
<i>Beépített és kivont össz :</i>	- 17,7 HA
<i>Beépítetlen bevonás :</i>	29,6 HA

##### *Lakóterület céljára :*

1./ Körmendi úttól északra major mellett	
Kertterületből	5,0 HA
2./ Hencsei út és Hódospuszta köz. terület	
HRSZ : 02/3, /4, /6, /7, /8, /9, 06/3	9,2 HA
3./ Bárdudvarnok-Bányához	
csatlakozó lakóterület :	
HRSZ : 083/7-16, 084/3-62	11,1 HA
<i>Lakóterület össz :</i>	25,3 HA

##### *Üdülőterület céljára :*

1./ Tüttösi halastavak menti terület :	
HRSZ : 031/ 27, /30, /31, 035/1, 034/3,	

036/10, 048/38, 013/2, /3, /4, /5.	8,8 Ha
Üdülőterület össz :	8,8 Ha

*Temető bővítés :*

1./ Körmendi úti temető :	
HRSZ :048/1, /28.	2,0 HA

<i>Belterületbe vonás összesen :</i>	$47,3 + 25,3 + 8,8 + 2,0 = 83,4$ HA
<i>Ebből beépített és kivont :</i>	<u>- 17,7 HA</u>
<i>Belterületbe csatolás kivonással :</i>	65,7 HA

Külterületen lévő és maradó beépítésre szánt területek :

*Iparterületek :*

1./ Mikei útnál vágóhíd és környéke	
HRSZ : 0273/39, /40	1,6 HA
2./ Szent Imre puszta mezőgazd. ip.	5,6 HA
Ebből kialakult beépített terület.	<u>7,2 HA</u>
Össz :	7,2 HA

*Szabadidő és turisztikai sportterület :*

1./ Kenéz puszta mezőgazd. major	
HRSZ : 0300/4, 0301/7	17,9 HA
Ebből kialakult beépített terület	12,0 HA

*Temetők :*

1./ Mikei úti temető	
HRSZ : 048/1 /28	5,9 HA
Ebből kialakult beépített terület :	<u>1,4 HA</u>
Összes terület :	31,0 HA
Ebből beépített :	<u>-20,6 HA</u>
Bővítés :	10,4 HA

A fenti adatközlésből megállapítható, hogy a belterületi becsatolásoknál számtalan olyan beépített kialakult terület van amelynek mezőgazdasági kivonása megtörtént, de a belterületbe vonás földnyilvántartási részét nem végezték el. Ezek rendezését a településszerkezeti és szabályozási terv javaslata alapján kezdeményezni kell. A további belterületi bevonásokat és a külterületen újonnan javasolt beépítésre szánt területi kijelöléseket ütemezetten a tényleges fejlesztési igények megjelenésekor kell kezdeményezni. Ezek indokoltságát az egyes fejezetek tartalmazzák.

Lakóterületek :

A nagyközségterületén a szabályozási tervben a következő lakóterületi egységek kijelölésére került sor :

Kertvárosias lakóterületek (Lke)  
Falusias lakóterületek (Lf)

A meglévő lakóterületek a következő helyeken alakultak ki :

**Kertvárosias lakóterületek :**

- Árpád utca és környéke központ felé eső része
- Kossuth és Petőfi utcák központ felé eső része
- Körmendi utca déli oldala

**Falusias lakóterületek :**

- Árpád utca vége
- Kossuth, Petőfi utcák vége
- Hódosi, Nagy utcák
- Körmendi út északi oldala
- Körmend és Vóta területe

**Tervezett lakásépítési területek :**

**Kertvárosias (Lke) :**

1./ Fő utca nyugati oldala mögötti út keleti oldala :	30 db
2./ Hódosi-Nagy utcák mögötti területen :	120 db
összesen :	150 db

Ezen túl nagytávon a Kossuth u- volt vasútvonal közötti területen, szabályozási terv készítési kötelezettsége mellett tovább 45 –50 db telek alakítható ki.

Bárdudvarnok község határán Bánya külterületi lakott helyhez kapcsolódóan lakás és üdülő vegyes építési övezet alakul ki, amelynek telekalakítása megtörtént.

**Falusias lakóterületek :**

1./ Sportpályától délre lévő felparcellázott új lakóterület	54 db
2./ Fő utca nyugati oldala mögötti út nyugati oldala	30 db
3./ Körmendi utcától északra lévő belterületi kertek	140 db
4./ Hódosi - Nagy utcák mögötti területen :	280 db
5./ Körmendi részen lévő beépítetlen belterületi kertek	60 db
6./ Hencsei út-Hódos puszt <u>közötti út melletti terület</u>	70 db
összesen :	514 db

Mind összesen :  $150 + 514 = 614$  db telek

A fentiekén túl Bárdudvarnok - Bánya határánál kialakított telkek száma 50 db.

A fenti területek közül egyedül a 6. pontban felsorolt terület amely belterületbe való bevonással jár, a további területek a község belterületén vannak.

A telkek száma tehát lehetővé teszi a nagyobb – hencsei golfpályához kapcsolódó – igényű fejlesztést, amely nyilvánvalóan a fejlődés függvénye.

**Településközpont vegyes területek (Vt) :**

A településközpont vegyes területek a nagyközségnek az intézményekkel és lakásokkal beépített részei, amelyek jelentősebb területei a következők :

- Hősök tere északi része
- Kossuth utca központhoz csatlakozó része
- Árpád utca déli oldala
- Fő utca-Hódosi út közötti rész

A Fő utca – Hódosi út közötti részen az idegenforgalmi fejlesztéseknek nyit teret a terv, ahol igény esetén lakóépületek, intézmények vegyesen épülhetnek egy központi park köré.

Központi vegyes terület (Vk) :

A központi vegyes területi besorolást a tisztán intézmény jellegű területek kaptak. Ezeken a területeken tehát lakótelkek kialakítására nem kerülhet sor. A szolgálati és egyéb intézményhez kapcsolódó lakásépítési lehetőség a szabályozási előírásokban fogalmazódik meg. E területek nagyközségeen belüli elrendeződése a következő :

- Hősök tere intézmény területei
- Fő utca nyugati oldala a központhoz csatlakozó részen
- Petőfi utcában a ref. templom környéke
- Vóta puszta szociális otthon .

Gazdasági területek :

*A gazdasági területek körében az alábbi területek tervezettek :*

Kereskedelmi szolgáltató gazdasági területek (Gksz)

Ipari gazdasági területek ( Gip)

Mezőgazdasági ipari területek (Gipm)

A kereskedelmi gazdasági területek (Gksz) a következők :

- A volt vasútállomás és környéke
- Árpád út- volt vasútvonal melletti terület
- Hencsei út keleti oldala
- Körmendi úttól északra a lakóterület és major közti terület
- Benzinkút és környéke.

Az ipari gazdasági területek (Gip) :

- Kerék pusztai út menti területek
- Vóta pusztai gesztenye üzem
- Mikei úttól délre lévő terület.

A mezőgazdasági ipari területek (Gipm) :

- Szent Imre puszta
- Körmendi úttól északra lévő major
- Vóta pusztai mezőgazdasági üzem.

A meglévő gazdasági területek fejlesztése mellett a Kerék pusztai út menti iparterületen van nagyobb fejlesztési lehetőség.

A gazdasági területek szabályozását a szabályrendelet és tervek tartalmazzák.

### Üdülőterületek (Üh)

A Tüttösi halastó északi részén a golf centrum szomszédságában a tó és környezet adottságaihoz igazodva üdülőterület kijelölése történt a Hedrehelyre vezető tervezett út mentén. A területen korábban külterületi lakott hely volt, és néhány épület még található. A terület közművesítése is gazdaságosan megoldható.

A terület beépítése a hétvégiházás üdülőterületi előírások alapján lehetséges. A területen a teljes körű közművesítése és az utak kiépítése után 50-60 db üdülőtelek alakítható ki.

### Különleges területek ( Kt, Ktk, Ksp, Kst)

A különleges területek között két működő temető jelölt ( Kt) a Körmendi úti, és a Mikei úti mindkét terület bővítésével számol a terv. A nagyközség igazgatási területén lévő több kisebb temető kegyeleti parkként jelölt, (Ktk) ahol már csak néhány sírhely utal a régi időkre. Ezek a temetők a következők :

	HRSZ :
Szent Imre pusztai temető	0103
Kerék pusztai temető	0209
Vóta pusztai temető	096
Izraelita temető	0228/1
Körmend pusztai temető	057
Hódos pusztai temető	044

Megőrzésük településtörténeti emlékként is szükséges.

A sportterületek körében (Ksp) a nagyközség kialakult sportpályája jelölt a volt vasútállomással szembeni területen.

A Kenés pusztai volt TSZ telep szabadidő központként és turisztikai sportterületként (Ksp) alakul át a horgászat, lovas túrizmus és egyéb programok szervezésére.

A strandterület (Kst) a Tüttösi halastavaknál kerül kialakításra az üdülőterületek mellett.

### **BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK :**

A beépítésre nem szánt területek megoldásait a településszerkezettel együtt készült alátámasztó munkarészek részletesen is tartalmazzák, ezért itt csak az összefüggésekre és a szabályozással kapcsolatos megoldásokra szorítkozik a leírás.

### Közlekedési és közmű területek ( KÖu, KÖ) :

A közlekedési és közmű területeket a szabályozási terv tartalmazza, az ezekkel kapcsolatos beépítési előírások a helyi építési szabályrendeletben található.

A közlekedéssel és közmű ellátással kapcsolatos alátámasztó munkarészek a településszerkezeti terv mellékletei, amelyek változatlanul érvényesek.

### Zöldterületek (Zkp) :

A zöldterületek körébe a közparkok jelöltek. Meglévő közparkként a Hősök tere vehető figyelembe. A tervezett lakóterületeken tervezett közparkok mellett a volt körmendi téglagyár területe van figyelembe véve. Ezen túl a nagyközség központja mellett a református templomtól déli irányú völgy – amely az idegenforgalmi fejlesztésekkel kapcsolatos – tervezett közparkként szerepel a tervben.

A tervezett közparkok kialakítására a környező területek beépítésének programozása esetén kerül sor.

#### Erdőterületek ( Eg, Ev, és Ee)

Az erdő területek a terv az építés és telekalakítások szempontjából szabályozza. Az erdő gazdálkodásával, fenntartásával üzemelésével kapcsolatosan az Állami Erdészet az illetékes. Az erdő területek e szempontból gazdálkodási, védelmi és turisztikai erdő körébe soroltak. A beépíthetőségükre a szabályrendelet előírásai vonatkoznak.

Az erdőterületek a település igazgatási területének nyugati és északkeleti részét szinte összefüggően alakultak ki és e területek gazdasági erdőnek minősülnek. A nagyközség délkeleti részén a patak völgyekben szalagszerűen települtek erdők. A védőerdők a nagyközség nyugati részén a temető környékén és az iparterület és lakóterület között jelölt.

A hencsei golf centrumhoz kapcsolódó, szomszédos területek turisztikai erdők kialakítására tervezett.

#### Mezőgazdasági területek ( Má, Mk, M0)

Az általános mezőgazdasági területek (Má) körébe a szántó rét területek tartoznak elsősorban.

A kertterületek (Mk) a telekkönyvileg „zártkertnek” minősített területek, ahol a szőlő, gyümölcsös és kertgazdálkodás a jellemző.

A patak völgyek, mély fekvésű területek és a védett erdők között területek be nem építhető mezőgazdasági területként (M0) minősítettek a talajviszonyok, természetvédelem miatt.

Az általános mezőgazdasági területek uralják a külterület nagy részét, és a belterületet a - déli rész kivételével - körül határolják. Kertterületek a Mikei út mentén, és a Körmendi úttól északra alakultak ki, és ezek változatlanul fennmaradnak azzal, hogy a Körmendi út menti kertterületnek egy része a belterülethez kapcsolva lakóterületi fejlesztésre javasolt. A be nem építhető mezőgazdasági területek a település délkeleti részén lévő patak völgyek és a nyugati, valamint északi erdők között lévő foltszerűen előforduló szántó és rét területek.

#### Vízgazdálkodási területek (V)

A vízgazdálkodási területek körében a patakok és tavak soroltak. A tavak közül a Tüttösi tó a hencsei golfpályával határos és az szabadidő eltöltés programjainak a befogadására is alkalmas. Északi határán üdülőterület tervezett. A tótól nyugatra lévő tervezett turisztikai erdő súlypontjában egy tervezett tó jelölt, amelynek engedélyezése megtörtént. Számottevő még a kenéz pusztai tavak léte, amely egy nagyobb szabadidő és sportterülethez kapcsolódik.

A vízgazdálkodási területek mentén a karbantartási sávot mindenütt biztosítani kell.



### **Kulturális örökségvédelem :**

A kulturális örökség védelem külön tervben került kidolgozásra a szabályozási tervvel együtt. A munkarész alapján a régészeti területek , a műemlékek és a helyi védett épületek jelölése a szerkezeti terven és szabályozási terven is megtörtént.

Országosan védett műemléki épület csak egy van a nagyközség területén amely a következő :

Rk templom Hősök tere 6 HRSZ : 365 Nyvt. szám : 4471.

A műemlékek, régészeti területek és helyi védett épületek listáját a melléklet a szabályrendelet külön is tartalmazza.

### **ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK :**

Az alátámasztó alábbi munkarészek terveit és leírását a településszerkezeti terv tartalmazza, egyeztetésük a tervvel együtt megtörtént. Ezek a szabályozási tervben változatlanul beépülnek és a szabályozás alapját is képezik

- 1./ Tájtervezés és környezetvédelem.
- 2./ Közlekedés.
- 3./ Közmű és energia ellátás, hírközlés.

### **Egyéb :**

A szabályozási terv a BM DD. Területi Főépítész Iroda által működtetett Területi Tervtanácsra bemutatásra került és azt a Tervtanács 02-13/2004 számú szakvéleményével további egyeztetésre elfogadta.

Az államigazgatási szervek, a lakosság és a szomszédos önkormányzatokkal a terv egyeztetése megtörtént, az egyeztetésről készült jegyzőkönyv a terv mellékletei között szerepel, az észrevételek a terven és a HÉSZ-ben átvezetésre kerültek.

Kaposvár, 2005.05. 28.

Dr. Stadler József  
településrendező vezetőtervező  
TT1 – 14-0018/2001

Stadler Péter  
építész munkatárs  
É-3 14-0172