

## **ÉPÍTETT KÖRNYEZET**

### **Bevezetés**

Az építési törvény, és a hozzá kapcsolódó jogszabályok 1998. január 1.-től módosultak, amely következtében megváltozott a településrendezési tervek készítésének menete és formája. Az új jogszabályok előírásai alapján a településeknek új településrendezési tervet kell készíttetniük.

A településrendezési terv több fő részből tevődik össze, településfejlesztési koncepcióból, településszerkezeti tervből és szabályozási tervből. Ez utóbbihoz kell megalkotni a település helyi építési szabályrendeletét.

A településszerkezeti terv formáját és tartalmát a vonatkozó jogszabályok állapítják meg. A településszerkezeti terv határozza meg a település alakításának, védelmének lehetőségeit és fejlesztési irányait, ennek megfelelően az egyes területek felhasználási módját, a település működéséhez szükséges infrastruktúra elemeinek a település szerkezetét meghatározó térbeli kialakítását és elrendezését. A tervhez különböző alátámasztó szakági tervek kapcsolódnak. Ilyenek a közlekedési, tájrendezési, környezetalakítási, a közmű és a hírközlési szakági munkarészek.

A szabályozási terv a település közigazgatási területének felhasználásával és beépítésével, továbbá a környezet természeti, táji és épített értékeinek védelmével kapcsolatos sajátos helyi követelményeket, jogokat és köteleességeket megállapító építési előírásokat térképen, rajz formájában ábrázolja. A helyi építési szabályzattal együtt ez az a terv, amely alapján az építésügyi hatóság feladatát végzi.

## **Előzmények**

Pápakovácsi község területére rendezési terv 1985-ben készült. Az időközben bekövetkezett társadalmi, gazdasági, műszaki, jogszabályi változások és az újabb településfejlesztési elképzelések, továbbá a település kiegyensúlyozott fejlődésének elősegítése indokolttá teszi a község területére új rendezési terv készítését. Ezért Pápakovácsi község Önkormányzata elhatározta, hogy elkészítteti a település új rendezési tervét. A kitűzött cél szerint olyan tervet kell készíteni, amely teret biztosít a település fejlesztési koncepciójában megfogalmazott céloknak.

Pápakovácsi Községi Önkormányzat Képviselő-testülete ezért megbízta irodánkat Pápakovácsi Településrendezési Tervének, illetve Helyi Építési Szabályzatának elkészítésével a hatályos építési jogszabálykeretnek megfelelően.

A településen elvégzett feltáró vizsgálatok, valamint a Képviselő-testület által elfogadott településfejlesztési koncepcióban megfogalmazott irányelvek alapján került összeállításra a településrendezési terv és a helyi építési szabályzat tervezete.

A rendezési terv elkészítése folyamán nagyon fontos szempont, hogy az abban foglaltak összhangban legyenek a település vezetése és lakossága, valamint az érintett államigazgatási szervek és közműkezelők véleményével. Ennek érdekében többszintű egyeztetésekre, lakossági fórumra van szükség, hogy minden, a rendezési tervet, és így a település fejlesztését szolgáló információ a tervezők rendelkezésére álljon.

## **Településfejlesztés**

Jelenleg Magyarországon különböző pályázati lehetőségek segítségével juthatnak a települések a költségvetésüket kiegészítő forrásokhoz, fejlesztési elképzeléseik megvalósítása érdekében. Ezen pályázatok beadásának egyik feltétele a kidolgozott településfejlesztési koncepció, amelyben rögzítésre kerül a település rövid, illetve hosszú távú fejlesztési stratégiája. Ezért fontos, hogy minden településnek legyen elfogadott, és hatályban lévő településfejlesztési koncepciója.

A településfejlesztési koncepcióban kerülnek meghatározásra a település fejlesztési lehetőségei, amik majd a településrendezési tervben kerülnek részletes kidolgozásra. A településfejlesztési koncepciónál, illetve az utána készülő településrendezési tervek-nél nagyon fontos feladat, hogy olyan anyag készüljön, amely az adott település adottságaira épül, az ott élők igényei szerint

kerül kialakításra, így a település lakóihoz szól. Ezen felül természetesen figyelembe kell venni az államigazgatási szervek, illetve közműkezelők szakvéleményét is, amelyet a megfelelő színvonalú rendezési dokumentáció kidolgozásához adtak, illetve a településrendezésről szóló különböző jogszabályokat is át kell tekinteni.

### **Általános ismertető**

Pápakovácsi község Veszprém megye északi részén Pápától 9 km-re délre Veszprémtől 48 km-re északnyugatra található.

Pápakovácsi a Bakony északnyugati nyúlványain, a Séd patak völgyében helyezkedik el, amely egyúttal a Bakony és a Kisalföld találkozási vonalát is jelenti. A kellemes táji környezetben található, területe 1392 ha, melynek belterülete 54 ha-t tesz ki. A 170 m magasan fekvő település határát a Séd két részre osztja. A homokos, területen extenzív mezőgazdasági területek találhatók. A települést a szántóföldek, délre pedig ezek mellett erdők, füves, fás legelők és szőlők jellemzik.

A középkori kovácsi falut a mai helyén lehetett. A helyi hagyomány szerint a falu régi temetője a belterület délkeleti sarkán volt, itt embercsontokat is találtak. A neve alapján Árpád - kori települést először 1315-ben említik, amikor Nóráp és Kovácsi határát járták be. A falunév a kovács szó -i képzőjű származéka, mely utal arra, hogy a községben iparral foglalkoztak.

A települést a térségbe 8402. sz. Pápa - Devecser összekötő út kapcsolja be.

Az út átkelési szakasza a Devecseri utca nevet viseli. Ebbe az utcába csatlakozik be a Nórápi, fejlesztésre javasolt összekötő út, valamint a Ganna - Döbrönte összekötő út, a falu hajdani főutcája és a volt TSZ - majorhoz vezető út. A Fő utca devecseri útra történő csatlakozása kissé nehézkes, buszfordulóval és egyirányúsítással kombinált. Ez az utca fűzi fel a közintézmények nagy részét.

A településen vasúti vonal nem halad át. Legközelebbi megállóhely Pápán (9km) találhatóak. Pápa vasútállomása a Győr - Celldömölk vasúti fővonal része.

Pápakovácsi területén számos szépen karbantartott porta, felújított, illetve új lakóépület található, de előfordulnak erősen leromlott állagú épületek is. A lakóterület beépítés falusias jellegű, ez a beépítési jelleg továbbra is megtartandó.

A településen egyre több új lakás épül, kerül átalakításra. Pápakovácsi belterületén jelenleg mintegy 180 lakóház található.

Pápakovácsi lakossága vegyesen katolikus és református vallású, ezért a településen két templom található. A település Fő utcájában található római katolikus templom Pápakovácsi egyik műemléke, mely késő klasszicista stílusban épült 1787-93 között. A berendezés: szószék, padok copf stílusúak 1790 körülről. További műemlékek: Nepomuki Szt. János - szobor, Szt. Vendel - szobor, valamint a volt Somogyi - kastély épülete, melyben jelenleg az általános iskola működik. Az épület a XVIII. sz.-ban épült barokk stílusban.

A 60-as évek elejétől a hetvenes évek végéig nagyobb arányú népességcsökkenés volt megfigyelhető a településen, melynek oka a mezőgazdaság nagyfokú gépesítésében, valamint Pápa iparosodásában rejlik. Így a községből megindult az elvándorlás az ipari települések, főként Pápa felé. Később a településen és környékén létesített TSZ-i mellékküzemágakban sokan találtak munkát és az elvándorlások száma teljesen lecsökkent. Jelenleg a lakosság szám 615 fő körül alakul. A lakosság helyben, vagy kis utazási távolságra talál munkahelyeket.

Pápakovácsion az intézményellátottság megfelelő. Óvoda, általános iskola megtalálható a településen. A község iskolájába jár a nórápi, kupi, valamint a gannai és döbrönte gyerekek nagy része is. A jelenlegi népességszerkezet következtében az iskola fennmaradása nagy jelentőséggel bír.

Az alapfokú egészségügyi ellátást az orvosi rendelőben rendszeresen rendelő háziorvos és védőnő biztosítja. Gyógyszertár Pápán található, de helyben is működik kihelyezett gyógyszertár az iskola szomszédságában. Kórház legközelebb ugyancsak Pápán van.

A további alapellátást a kiskereskedelmi egységek és vendéglátó egységek szolgálják (1 PB gázcsere lehetőség, 2 vegyesbolt, 2 italbolt). Posta a településen megfelelően üzemel. A kulturális igényeket a művelődési ház, könyvtár tudja kiszolgálni.

Szálláshely szolgáltatást a településen a falusi turizmus keretein belül lehetne biztosítani, azonban eddig erre nem volt jelentős igény.

A település külterületein a művelésre alkalmas földrészleteken mezőgazdasági tevékenységet folytatnak. Pápakovácsi külterületén található Gyula-puszta területen korábban tehenek tartásával foglalkoztak, azonban mára az ingatlan magán vállalkozó kezelése alatt áll, aki lótartással foglalkozik. További állattartó telep a volt major területén található csirketelep.

Pápakovácsion az ivóvíz hálózatra szinte minden lakóház rá van kötve, a szennyvízcsatorna-hálózat kiépült, a rákötések aránya 90%-os, a szennyvíz befogadója a Kupon megépült szennyvíztisztító telep. A tisztított szennyvíz a Bitva - patakba kerül. Az összes lakóház elektromos árammal való ellátása megoldott. A vezetékes telefon ellátottság 90%-os, a mobil telefonok vételi lehetősége megfelelő, valamennyi mobilhálózat elérhető a település nagy ré-

szén. A településen a földgázhálózat kiépült, bekötések aránya 90%-os. A kommunális hulladék gyűjtése a belterületen kisedényes megoldással történik. A hulladékot a Győri Kommunális Szolgáltató Kft. szállítja saját lerakó telepére.

### **Pápakovácsi történeti áttekintése**

A település első említése 1352-ből való, Koachy néven. Magyar falunév, a településen élt lakók foglalkozására utal. A XVI. században nemesi családok által lakott falu beékelődött a hatalmas Esterházy uradalomba. A XVII. században a Somogyi grófok kezére került, később – a régi nemesekkel együtt – az Esterházyakkal osztják meg a birtokot. A XVIII. századra főként zsellérek lakják, akik a pápai Esterházyak, a Somogyiak és a század végén a Vallis grófok földjein dolgoznak. A falu lakossága ekkor megközelelti az 500 főt. 1920 és 1930 között 106 fő vándorolt el a faluból, a lakók egy ötöde.

A község külterülete volt Attya – puszta, Ó – Döbrönte, Gyulamajor valamint Kup – Külsőerdészlak. Attya – puszta papi birtok volt a második világháború előtt. A középkorban kisbirtokos nemesek lakták, s 1544-ben pusztult el a török pusztítások következtében. 1945-ben a karmeliták kápolnát és remeteséget építenek itt. Később el kellett hagyniuk a vidéket, de a közelmúltban a szerzetesrend visszatelepült.

1945-től körjegyzőség székhelye. Hozzá tartozott Kup, Nóráp, Ganna, Döbrönte. 1991-ben a körjegyzőségről levált Ganna és Döbrönte, de a másik két település ma is a körjegyzőség tagja.

1698-ban református anyaegyház van a településen, csupán 9 katolikus vallású lakót írnak össze. Középkori temploma a török hódítások alatt elpusztul. Hatvan évvel később már katolikus anyaegyház 307 hívővel. Jelenlegi barokk stílusú plébániatemplomát Esterházy Károly egri püspök építtette 1787 és 1793 között, és Szent Anna tiszteletére szentelték fel. A templomban barokk szószék és keresztelőkút látható. Ugyancsak a XVIII. században épült a Somogyi kastély, melyet 1816-ban építettek át klasszicista stílusban.

## Program

Pápakovácsi község településfejlesztési koncepciója a fejlesztés irányelveit a következő pontokban foglalta össze:

- Új lakótelek kialakításának meg kell teremteni a feltételeit, vizsgálatok eredményétől függően a belterületi ingatlanokon, a Séd patak mellett, illetve a település belterületétől nyugatra a nórapi összekötő út melletti területeken, továbbá a Papkert utca meghosszabbításával. Vizsgálni kell továbbá a gannai bekötő úttól délre fekvő területek beépíthetőségét is. Lehetőséget kell teremteni a letelepedni vágyók számára, megfelelő számú lakótelkek biztosításával, amely mintegy 70 telek kialakítását jelentené. A meglévő lakóterületek minőségi fejlesztésére is kell fordítani az erőforrásokból, az utak fejlesztésével, a közműhálózat teljes kiépítésével.
- A település területén biztosítani kell a lehetőségét annak, hogy bárki kereskedelmi vagy szolgáltató tevékenységet folytathasson, amennyiben azzal nem zavarja környezetét.
- A jelenleg is működő vállalkozások bővítésének és az esetlegesen új vállalkozások indításának lehetőségét továbbra is biztosítani kell, alkalmas (kereskedelmi, szolgáltató) terület kijelölésével.
- A telephelyek kialakításának másik fontos feltétele a település megfelelő gazdaságpolitikája, amely által alkalmassá válik a település megfelelő vállalkozásokat vonzani. Ez megfelelő adópolitika, és támogatás politika útján érhető el.
- A mezőgazdaság területén meg kell teremteni a hatékony piacorientált termelés feltételeit, valamint a működő mezőgazdasági telephelyek fejlődési lehetőségeit biztosítani kell, úgy, hogy az ne zavarja az egyéb települési funkciókat.
- A község környezeti állapotának megőrzését biztosítani kell, és javítását elő kell segíteni.
- Az új közművek építéséhez helyet kell biztosítani a közterületeken, és figyelmet kell fordítani a műtárgyak településképet legkevésbé zavaró kialakítására.
- Kerékpárút javasolt nyomvonalának kijelölése a környező települések irányába.
- Színvonalas közösségi terek, játszótér, sportpálya, park helyének kijelölése.
- Külön meg kell említeni a szomszédos településekkel történő együttműködés bővítését a természeti és egyéb értékek közös kihasználása érdekében.

- A meglévő intézmények a mennyiségi igényeknek megfelelnek, az építészeti állaguk javítására és megőrzésére kell törekedni.

## **Településszerkezet**

A településszerkezeti terv legfőbb feladata a település szerkezeti elemeinek illusztrálása, összefüggéseik, valamint a település érrendszerének is nevezhető közlekedési hálózat ábrázolása. A tervfajta nevéből is adódik, hogy a települést különböző településszerkezeti egységekbe sorolja.

A település közigazgatási területe belterületre és külterületre osztható. A jelenleg hatályban lévő építési törvény már nem ad olyan nagy hangsúlyt a belterületnek, illetve a külterületnek, mint a korábbi jogszabályok. Jelenleg beépítésre szánt, illetve beépítésre nem szánt területek a szabályozás szempontjából a mérvadóak. Ennek ellenére a tervlapokon jelölésre kerül a jelenlegi, illetve a tervezett belterület határvonala.

A település szerkezetileg beépítésre szánt építési övezetekre, illetve beépítésre nem szánt övezetekre osztható fel.

A *beépítésre szánt terület* (építési övezet) a település közigazgatási területének a beépített, illetve további beépítés céljára szolgáló területrésze.

A *beépítésre nem szánt terület* (övezet) a település közigazgatási területének a zöldterületi, a közlekedési, a mezőgazdasági, az erdőgazdasági, illetőleg a vízgazdálkodási területei.

*A településszerkezeti egységek:*

### A beépítésre szánt terület egységei:

- lakóterület
  - falusias lakóterület
- gazdasági
  - kereskedelmi, szolgáltató terület,
  - ipari terület
    - jelentős mértékben zavaró hatású ipari terület
      - mezőgazdasági üzem
    - egyéb ipari terület
      - ipar
      - településgazdálkodás
- különleges
  - temető terület
  - egészségügyi terület

A beépítésre nem szánt területek:

- közlekedési és közműterület
- zöldterület
- erdőterület
- mezőgazdasági terület
- vízgazdálkodási terület

**Beépítésre szánt területek*****Lakóterületek***

A lakóterületek a település azon szerkezeti egységei, ahol elsősorban a lakófunkció dominál. A település beépítése falusias jellegű, ez a beépítési jelleg továbbra is megtartandó. A tervfajta övezetes jellege miatt a lakóövezetekbe a lakóépületeken kívül különböző intézmények (igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató funkció, stb.), kis kiterjedésű zöldfelületek is elhelyezhetők.

Pápakovácsiban a népesség lassú növekedése következtében az elmúlt tíz esztendőben számos új lakóházat, építettek, illetve alakítottak át.

A korábbi rendezési tervben kijelölt lakóterületek beépültek. Az új lakóépületeket elsősorban helyi fiatalok építették. A régebbi épületek közül mára több átalakult, valamint pár külföldi is vásárolt ingatlant szabadidős céllal.

Az önkormányzat tulajdonában lakótelkek kialakítására alkalmas, értékesíthető telek kevés van. A további beruházásoknak azonban az építési telkek hiánya akadályt jelent, valamint a település pápához való közelsége megfelelő vonzerőt kínál a letelepedéshez.

Pápakovácsin jelenleg mintegy 180 lakóépület található.

A lakóterületek infrastruktúrája hiánytalan. A belterületi utak szilárd burkolattal ellátottak, azonban azok folyamatos, karbantartása, felújítása továbbra is szükséges.

Tanulmányozva a kialakult beépítési szerkezetet, megállapítható, hogy döntően az utcaszerkezetre merőleges telekszerkezet alakult ki. Pápakovácsion az oldalhatáron álló beépítési mód a jellemző, amelyet továbbra is meg kell őrizni, és a szabályozásban az oldalhatáron álló beépítést kell támogatni. A lakótelkeken utcára merőleges, a telek tengelyével párhuzamos, vagy arra merőleges tetőgerincű épületek helyezhetők el. Az épületállományt vizsgálva a jellemző építménymagasság a 4,5 métert nem haladja meg. A tetőformát tekintve a nyeregtető, míg a héjazat tekintetében a cserép dominál. A szabályozási előírások megfogalmazásánál a ki-



alakult állapotoknak megfelelően kell megfogalmazni a szabályozási elemeket, így új épületek kialakítása, illetve a meglévő épületállomány felújítása esetén a településképbbe illeszkedő, harmonikus beépítés érhető el.

A településen elhelyezhető épületek szigorú szabályok alapján épülhetnek csak fel, mely irányelveket a helyi építési szabályzat tartalmazza. Az épületek magassági és szélességi korlátjai szigorúan betartandók. Az épületek tetőformálása, héjazat anyaga csak, a megengedett lehet.

A fentiek alapján új lakóterületeket jelöltünk ki, illetve szabályoztunk:

A település jelenlegi belterületén:

- A hatályos rendezési tervben is jelölt, Devecseri út és Ilona út közötti új kiszolgáló út megépítésével, és annak kétoldali beépítésének biztosításával 17 telek kialakítására van lehetőség.
- A Nórápi út déli oldalán, a korábbi belterületbe vonásoknak megfelelően és az 1985-ös rendezési tervben már mint tartalék lakóterület kialakítására kijelölt területeken. A Nórápi útról merőlegesen lecsatlakoztatva 3 kisebb új út épülhetne ki, melyekre kétoldali beépítés biztosítása mellett 6-6 építési telek kijelölése biztosítható.

A település jelenlegi külterületén:

- A Pápakovácsi - Nóráp összekötő út külterületi meghosszabbítása mentén, a belterületi lakótelkektől északra további 18 lakótelek alakítható ki.
- A Papkert utca nyugati meghosszabbításával, a 063/1 hrsz-ú terület felhasználása mellett, 2 lakótelek alakítható ki.
- A település Fő utcájának keleti meghosszabbításával, kétoldali beépítés mellett 6 telek alakítható ki.

A kijelölt lakóterületeket ütemezetten kell beépíteni. Első ütemben a belterületi ingatlanok beépítésének lehetőségét kell biztosítani, ezek közül is a Nórápi összekötő út déli oldalának beépítésének van legnagyobb realitása a községben. A Nórápi útra merőlegesen felfűződő új lakó utak kiépítése is már ütemezetten történhet a ráfűződő 6-6 lakóterület kijelölésekkel együtt. Így három szakaszban 12-12 építési lehetőség biztosítható.

A feltáró út és a műszaki infrastruktúra kialakításával kell kialakítani a lakóterületeket.

A belterületi lakóingatlanok kijelölését követően lehetséges a település külterületén jelölt lakóterületi hasznosítások megvalósítása.

***Gazdasági terület****Kereskedelmi, szolgáltató terület*

A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület, a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások, igazgatási, egyéb irodaépületek, üzemanyag-töltő, sportlétesítmény helyezhetők el, de nem helyezhetők el a környezetre jelentős hatást gyakorló tevékenységek.

A település belterületének déli határában, a 182/4.hrsz-ú ingatlanon kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területet jelöltünk az esetleges beruházók számára.

A létesítmények telepítésének engedélyezésekor figyelembe kell venni a vonatkozó környezetvédelmi előírásokat, valamint a vonatkozó jogszabályban előírt határértékeknél nem nagyobb zaj-, illetve rezgésterhelést.

A létesítmények parkolási igényét a területeken belül kell megoldani.

*Ipari terület*

Az ipari terület olyan gazdasági célú ipari építmények elhelyezésére szolgál, amelyek más beépítésre szánt területen nem helyezhetők el.

*Jelentős mértékben zavaró hatású ipari terület**Mezőgazdasági üzem*

A mezőgazdasági üzem, építési övezetben a növénytermesztés és állattartás, és azokat kiszolgáló létesítmények, a mezőgazdasági üzemi tevékenységgel összeegyeztethető ipari építmény, üzemanyag-töltő helyezhetők el.

Jelentős mértékben zavaró hatású ipari terület mezőgazdasági üzemi terület övezetébe a belterülettől északkeletre, a 0184/3. hrsz-ú ingatlan, mint működő csirketelep, továbbá a Gyula-pusztai 0104/2.-0104/8. hrsz-ú területek (lótartás) kerültek.

*Egyéb ipari terület*

Egyéb ipari területen nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek helyezhetők el.

A gazdasági létesítmények telepítésének engedélyezésekor figyelembe kell venni a környezetvédelmi előírásokat. Olyan létesítmények üzemeltethetők, amelyek nem okoznak a vonatkozó jogszabályban a lakóterületekre előírt határértékeknél nagyobb zaj-, illetve rezgésterhelést.

A létesítmények parkolási igényét a területeken belül kell megoldani.

#### *Egyéb ipar*

Egyéb ipar építési övezetbe a belterület keleti határában fekvő, 08/2., 08/3., 08/4. hrsz-ú ingatlan területe került.

Tervezett egyéb ipari területet jelöltünk az elkerülő út védőtávolságába eső ingatlanokon. További ipari termelőüzem telepítésével a településen nem kell számolni.

#### *Településgazdálkodás*

Az egyéb ipar - településgazdálkodás övezetében az energiaszolgáltatás és településüzemeltetés épületei és építményei helyezhetők el.

Az övezetbe a település gázfogadó állomásának területe (063/23. hrsz.) tartozik, valamint Kup, Nóráp és Pápakovácsi települések számára létesített hulladékgyűjtő udvar területe, mely a 0135/8. hrsz-ú ingatlanon kapott helyet.

### **Különleges terület**

#### Temető terület

A településnek egy temetője van, mely a Devecseri út délnyugati oldalán található, a belterület szomszédságában. A temető magába foglalja a 01. hrsz-ú ingatlant. A temetőben ravatalozó is van. A temető hosszú távú kapacitásokkal rendelkezik.

#### Egészségügyi terület

A község közigazgatási területének Attya - pusztai részén található, Megyei Önkormányzat kezelésében lévő időskorúak otthona és a karmelita rendház területe egészségügyi, különleges területbe sorolandó. A kellemes természeti környezetben fekvő egészségügyi terület megóvására kiemelt figyelmet kell fordítani.

## **A beépítésre nem szánt terület egységek**

### **Közlekedési és közmű területek**

A közlekedési és közműterület a település azon beépítésre nem szánt területe, amely a közlekedési felületek (utak, járdák, kérekpárutak, vasút), valamint a közművezetékek elhelyezésére szolgál.

Közlekedési és közmű területbe kerül a 8402 sz. Pápa - Devecser összekötő út, amely Pápa, illetve Devecsernél a 8. sz. főútra ad kapcsolatot. A Devecseri utcába csatlakozik be a Nórápi (84109. jelű Kéttornyúlak-Pápakovácsi bekötőút) fejlesztésre javasolt közút, valamint a 8409. jelű Pápakovácsi-Döbrönte összekötő út. A települési kezdeményezésre tervezett a Tapolcafői összekötő út a 83 sz. főúthoz biztosíthat közvetlen kapcsolatot. A község Fő utcájának devecseri útra történő csatlakozása kissé nehézkes, buszfordulóval és egyirányúsítással kombinált.

Közlekedési terület közé sorolandó továbbá a belterületi úthálózat területe. Itt kell megemlíteni az Attya - pusztai idősorúak otthonhoz vezető út felújításának sürgősségét is, mely a terület turisztikai hasznosítása miatt is időszerű.

A közlekedési és közmű terület a szabályozási vonalakkal kerül lehatárolásra, a területen belül kell elhelyezni az utak elemeit (forgalmi sávok, zöldsáv, csapadékelvezető árok, járda), valamint az egyes föld feletti és föld alatti közművezetékeket. A közművezetékeket a vonatkozó szabvány szerint, az egyes védőtávolságok betartásával kell elhelyezni. (Egyes közművezetékek - kábeltelevízió, távközlő vezeték, stb. - hely hiányában, vagy technológia miatt, illetve a kialakult állapot alapján a magántulajdonú ingatlanokon is vezethetők, szolgalmi jog bejegyzése mellett.)

Az utak mentén található árkok folyamatos karbantartásáról gondoskodni kell. Az út menti árkokat legalább két évente, illetve szükség esetén ki kell ásni, továbbá az útpadkát le kell tolni, hogy az útfelületről a csapadékvíz szabadon az árokba folyhasson.

Az utak szabályozási szélességét a kialakult állapot, illetve az OTÉK előírásainak figyelembe vételével kell megállapítani. Új utat csak az OTÉK szerint meghatározott minimális szabályozási szélességgel lehet kialakítani.

Az utak szabályozási területébe eső, illetve a szabályozási vonal korrigálása következtében a közlekedési területbe került épületrészek - az utak fejlesztésének várható idejét, az épületnek az út szabályozási területében elfoglalt helyét, az épület sajátosságait (eszmei és gazdasági értékét) mérlegelve, - csak karbantartás, felújítás jellegű munkálatok hajthatók végre. Ezen épületek bővítése az utak szabályozási területén belül nem lehetséges.

**Zöldterület**

A zöldterület állandóan növényzettel fedett közterület, amely közvetlenül közútról, köztérről megközelíthető. A zöldterületek a település rekreációs területei, elsősorban a helyi lakosság pihenésének, kikapcsolódásának tere.

A településen jelenleg kiépített közpark nem található. Községi célú zöldterület a községben a sportpálya és környéke, mely már a külterületi 06/5. hrsz-on fekszik.

A meglévő és tervezett intézmények körül célszerű nagyobb zöldterületet kialakítani. A tervbe újabb zöldterület nem került kijelölésre. A belterület közvetlen határában, de már a külterületen található sportpálya és környezete szabadidős zöldterületet biztosítására, ad lehetőség a lakosság számára.

A zöldterületen változatos növénytelepítés, feltáró útrendszer, különböző korcsoportok számára játszó és sportterületek, egyéb egyedi funkciók és díszek helyezhetők el későbbi részletesebb kertészeti tervek alapján. A zöldterületen csak a fenntartáshoz szükséges épületek, pihenést és testedzést szolgáló építmények helyezhetők el, maximum 2 %-os beépítettséggel.

**Erdőterület**

A községben az erdőterületek nagysága 199,9 ha, amiből 18,8 ha védelmi, 171,7 ha gazdasági, 2,4 ha egészségügyi-szociális rendeltetésű, 7,5 ha egyéb részlet. Az erdőterületek 16%-a rendezetlen tulajdoni viszonyú, 53%-án a Pápai Erdészeti Gazdálkodási Társaság, 13%-án az Agroprodukt Rt gazdálkodik, 18%-án magán erdőgazdálkodás folyik.

A település területén elszórva találhatunk kisebb - nagyobb kiterjedésű erdőfoltokat.

A gazdasági- és belterület mellett, valamint a vízfolyások partjainál elsődleges rendeltetésük szerint védett vagy védő erdők találhatóak. A védelmi erdők területe 171,7 ha-t tesz ki a településen.

Az Állami Erdészeti Szolgálat javaslata alapján erdősítéssel jelöltük a 06, 08, 020, 063, 080, 082, 084, 087, 089, 093, 097, 099, 0101, 0103, 0201, 0219, 0214, 0224 hrsz-ú területeket. Az erdős, ligetes területek megóvandók, az erdőgazdálkodást a továbbiakban is fenn kell tartani. A tájjelleg megőrzése és környezetvédelmi okok miatt erdő hosszú távon sem szűnhet meg. Az erdőfelület mérete inkább növekszik gazdasági célú erdőtelepítésekkel, védelmi erdősávokkal. Az új telepítéseket tájhonos, lombos fákkal javasoljuk megvalósítani.

**Mezőgazdasági terület***Általános mezőgazdasági terület*

Pápakovácsi mezőgazdasági művelésű területeinek jellemző művelési ága elsősorban a szántó, továbbá legelő rét és gyep is található.

A nagy kiterjedésű mezőgazdasági területek a szabályozási tervben és a helyi építési szabályzatban részletezett módon építhetők be:

**Má<sub>0</sub>** övezeti jelű területeken, melyek a belterülettől keletre kerültek kijelölésre, épületek nem helyezhetők el. Mivel ezek a területek tájképi szempontból érzékenyek, illetve nagyrészt gyep művelési ágú természeti területek, nem javasoljuk az építési tevékenység engedélyezését.

**Má<sub>1</sub>** jelű általános mezőgazdasági övezetben szántóföldi művelés esetén, 10 ha-nál nagyobb telken, a terület rendeltetésszerű használatát szolgáló és a lakófunkciót is kielégítő épület építhető, és a beépített alapterület a telek a 0,1%-át, illetve a 500 m<sup>2</sup>-t nem haladhatja meg; gyep, rét és legelő művelési ágú, 5 ha-nál nagyobb telken, hagymányos, almos állattartó épület építhető, és a beépített alapterület a telek 0,5%-át, illetve a 400 m<sup>2</sup>-t nem haladhatja meg;

**Má<sub>2</sub>** jelű általános mezőgazdasági övezetben A területen elsősorban tanyasi jellegű gazdálkodással, ló, szürke marha tartással foglalkoznak. A területen 6000 m<sup>2</sup>-nél nagyobb telken, a terület rendeltetésszerű használatát szolgáló gazdasági épület, lakóépület, továbbá a falusi turizmus szolgáló épület építhető, és a beépített alapterület a telek a 3%-át nem haladhatja meg.

A területen Aranypatkó néven panzió is működik. A tanyasi és lovas turizmust kedvelők számára a térség számos még kiaknázatlan lehetőséget tudna biztosítani. Éppen ezért a fejlesztési lehetőségeket is biztosítva került a terület kijelölve.

A területen különös figyelmet kell fordítani a szabadban élő állatok biztonságos bekerítésére és őrzésére, illetve hogy az itt élő állatokat zaj és egyéb kellemetlen környezeti hatások ne érhessék.

A területek beépítésének tisztázása érdekében elvi építési engedélyezési eljárást kell lefolytatni, melyhez a teljes telektömbre vonatkozó beépítési helyszínrajzot kell készíteni, amely tartalmazza az épületek, létesítmények nagyságrendjét, elhelyezését, járulékos létesítményeit, a növényzet kialakítását és táji vonatkozását, a közlekedés hálózatát és elemeit, továbbá környezetvédelmi hatástanulmányt kell készíteni a terület terhelő hatásainak tisztázása érdekében. Az elvi építési engedélyezési eljárásba be kell vonni az OTÉK 3. sz. melléklet 1.-12. pontjában felsorolt államigazgatási szerveket.

**Mk** jelű kertes mezőgazdasági övezetbe a település korábbi zártkerti területeit soroltuk. A kertes mezőgazdasági terület kijelölésének célja a településen olyan terület biztosítása, ahol lehetőség nyílik a kertművelésre (szőlő, gyümölcsös, kiskert), továbbá hely biztosítható a szőlőtermesztés és tárolás gazdasági épületeinek, és további feltételekkel lakóépületek kialakítására.

### **Vízgazdálkodási terület**

Vízgazdálkodási területbe került a település élővizeinek (Séd patak) területe, továbbá a vízbeszerzési területek és azok védőterületei.

A Séd patak mindkét partján a 6-6 méter széles fenntartó sávot szabadon biztosítani kell. A fenntartó sávban csak rét, legelő gazdálkodás folytatható, a fás növényzet megtartásával, a természetvédelmi hatósággal egyeztetett módú kezelés biztosításával.

**Biológiai aktivitásérték számítás**

A változtatással érintett területek eredeti (változtatás előtti) biológiai aktivitásértékei:

TERÜLETHASZNÁLAT	TERÜLETNAGYSÁG HA	ÉRTÉKMUTATÓ	BIOLÓGIAI AKTIVITÁSI ÉRTÉK
<b>BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK</b>			
lakóterület			
falusias lakóterület	47.77	2.5	119.425
vegyes terület			
településközpont vegyes terület	0	0.7	0
gazdasági terület			
kereskedelmi, szolgáltató terület	0	0.3	0
jelentős mértékű zavaró hatású ipari terület	9.31	0.4	3.724
egyéb ipari terület	3.43	0.3	1.029
különleges terület			
temető terület	1.63	3.5	5.705
bányaterület	0	0.1	0
egészségügyi terület	8.53	3.5	29.855
<b>BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK</b>			
közlekedési és közmű területek			
autópályák, autóutak, főutak a kísérő zóldsáv keskenyebb mint a burkolt felületek 1/3-a	0	0.5	0
országos mellékutak, helyi gyűjtőutak a kísérő zóldsáv keskenyebb mint a burkolt felületek 1/3-a	27.37	0.6	16.422
vasúti pályák a kísérő zóldsáv keskenyebb mint a pályatest szél. 1/3-a	0	0.8	0
zöldterület			
3 ha felett		8	
3 ha alatt	0.9	6	5.4
erdőterület			
védelmi rendeltetésű	74.39	9	669.51
gazdasági rendeltetésű	86	6	516
mezőgazdasági terület			
szántó	786.21	3	2358.63
rét, legelő, gyepek	319.62	6	1917.72
szőlő, gyümölcsös, kert	22.66	6	135.96
Vízgazdálkodási terület			
folyóvizek, állóvizek medre	4.18	6	25.08
Természetközeli terület			
láp, mocsár, nádas	0	7	0
<b>ÖSSZESÍTÉS</b>	<b>1392</b>		<b>5804.46</b>



A változtatással érintett területek módosult biológiai aktivitás-értékei:

TERÜLETHASZNÁLAT	TERÜLETNAGYSÁG HA	ÉRTÉKMUTATÓ	BIOLÓGIAI AKTIVITÁSI ÉRTÉK
<b>BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK</b>			
lakóterület			
falusias lakóterület	47.44	2.5	118.6
vegyes terület			
településközpont vegyes terület	0	0.7	0
gazdasági terület			
kereskedelmi, szolgáltató terület	2.51	0.3	0.753
jelentős mértékű zavaró hatású ipari terület	9.31	0.4	3.724
egyéb ipari terület	5.19	0.3	1.557
különleges terület			
temető terület	1.63	3.5	5.705
bányaterület	0	0.1	0
egészségügyi terület	8.53	3.5	29.855
<b>BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK</b>			
közlekedési és közmű területek			
autópályák, autóutak, főutak			
a kísérő zóldsáv keskenyebb mint a burkolt felületek 1/3-a	0	0.5	0
országos mellékutak, helyi gyűjtőutak			
a kísérő zóldsáv keskenyebb mint a burkolt felületek 1/3-a	37.11	0.6	22.266
vasúti pályák			
a kísérő zóldsáv keskenyebb mint a pályatest szél. 1/3-a	0	0.8	0
zöldterület			
3 ha felett		8	
3 ha alatt	0.9	6	5.4
erdőterület			
védelmi rendeltetésű	166.57	9	1499.13
gazdasági rendeltetésű	215.78	6	1294.68
mezőgazdasági terület			
szántó	588.53	3	1765.59
rét, legelő, gyepek	281.66	6	1689.96
szőlő, gyümölcsös, kert	22.66	6	135.96
Vízgazdálkodási terület			
folyóvizek, állóvizek medre	4.18	6	25.08
Természetközeli terület			
láp, mocsár, nádas	0	7	0
<b>ÖSSZESÍTÉS</b>	<b>1392</b>		<b>6598.26</b>

**Intézményellátottság**

A településen a nevelési, oktatási és kulturális igényeket szolgálja az óvoda, általános iskola, könyvtár és kultúrház. A 8 osztályos általános iskola ellátja Kup, illetve Nóráp községeket is.

Az orvosi rendelőben rendszeresen tart rendelést az orvos és a védőnő. Fogorvosi ellátás nincs a településen. Gyógyszertár az iskola szomszédságában megtalálható.

A településen 2 vegyesbolt, 2 italbolt működik. Lehetőség van Pápakovácsion a PB gáz cseréjére is. A vállalkozói üzemeltetésű kereskedelmi egységek a piac bővülésével, illetve a piaci viszonyoknak megfelelően bővíthetnek, azonban elsősorban színvonaluk emelésére kellene nagyobb hangsúlyt fektetni.

A településen jelenleg számtalan háziipar jellegű gazdálkodó, különböző szolgáltatásokat kielégítő vállalkozó található.

**Intézménymérleg**

Igazgatási létesítmények  
Községháza:helyben megfelelő  
Rendőrség:körzeti megbízott

Egészségügyi létesítmények:  
Szakorvosi rendelő:  
házi orvos 1 fő  
gyermekorvos nincs  
fogorvos nincs  
Kórház: Pápa  
Gyógyszertár:helyben megfelelő

Oktatási, kulturális intézmények:

Óvoda: helyben meglévő  
Általános Iskola helyben megfelelő  
Kultúrház helyben meglévő  
Könyvtár helyben meglévő

Ellátó létesítmények:  
Élelmiszerüzlet 2 db  
Tűzép nincs  
Vendéglátó egység 2 db  
Benzinkút nincs  
Posta helyben megfelelő  
Iparcikk nincs

## **Tűzvédelem**

Az építési jogszabályok, a kötelező nemzeti szabványok vonatkozó tűzvédelmi előírásain túlmenően figyelembe kell venni és értelem-szerűen alkalmazni kell a többször módosított az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet, a 2006. évi XCIV. Törvénnyel módosított, a tűz elleni védekezésről, a műszaki mentésről és a tűzoltóságról szóló 1996. évi XXXI. Törvény, a 9/2008 (II. 22.) ÖTM rendelettel kiadott Országos Tűzvédelmi Szabályzat előírásait, ezek közül különös figyelemmel:

A tűzoltóság vonulása és működése céljára az építményekhez olyan utat, illetőleg területet kell biztosítani, amely alkalmas tűzoltógépjárművek nem rendszeres közlekedésére és működésére. (OTSZ 5. rész I/5 fejezet 1.1. pont)

Az utak szélességének tervezésekor figyelembe kell venni, hogy a tűzcsapokról a tűzoltó gépjárművek részére úgy kell felállási helyet biztosítani, hogy azok mellett legalább egynyomsávú közlekedési út szabadon maradjon. (OTSZ 5. rész I/5 fejezet 5.3.11. pont))

Tűzoltás céljára a településen a mértékadó tűzszakasz területére meghatározott vízmennyiséget kell biztosítani. Időszakos vízszerezési lehetőség nem vehető oltóvízként figyelembe (OTSZ 5. rész I/5 fejezet 5.1.9. pont)

A vízvezeték hálózatot úgy kell méretezni, hogy az a településen a kommunális átlagos, a létesítményben pedig a technológiai víz mellett a meghatározott oltóvíz mennyiséget egyidejűleg biztosítsa. (OTSZ 5. rész I/5 fejezet 5.1.8. pont)

A település, illetve létesítmény létesítése, bővítése esetén az oltóvizet az egyes szakaszok használatba vételével egyidejűleg kell biztosítani. (OTSZ 5. rész I/5 fejezet 5.1.9. pont)

A településen és a létesítményben az oltóvizet, vezetékes vízellátás esetén földfeletti tűzcsapokkal kell biztosítani. (OTSZ 5. rész I/5 fejezte 5.3.4. pont))

A tűzcsapokat a védendő építménytől (pl.: lakóépülettől) megközelítési útvonal mentén 100 m-nél távolabb és egymáshoz 5 m-nél közelebb elhelyezni nem szabad. (OTSZ 5. rész I/5 fejezet 5.3.8. pont)

A tűzcsapok tervezett telepítési helyét a területileg illetékes hivatásos önkormányzati tűzoltósággal egyeztetni kell. (OTSZ 5. rész I/5 fejezet 5.3.6. pont)

A település belterületén meglévő tűzvízcsap hálózat biztosítja a tűzoltáshoz szükséges oltóvizet. A településen található tűzcsapok átmérője NA 150, és NA 100-as. Típusukat tekintve: vegyesen föld alatti és föld feletti kialakításúak. A tűzcsapok száma 17 darab, melyek egymáshoz viszonyítva maximum 200m-re vannak. A szükséges vízmennyiség a település NA 100-as vízvezetékéről biztosítható, melyet a Pápai Víz és Csatornamű Rt. üzemeltet.

Tűzcsapok elhelyezése:

- o Devecseri út 3db.
- o Fő utca 9db.
- o Nórápi út 2 db.
- o Ilona utca 2db
- o Kis utca 1 db.
- o Séd utca 3 db.
- o Iskola udvar 1db.

Ezekben az utcákban a tűzcsapok kiépítése az NÁ 100-as vízvezetékéről biztosított.

A településen nagy alapterületű intézmények nem találhatók. A polgármesteri hivatal 202 m<sup>2</sup>, a posta 35 m<sup>2</sup>, orvosi rendelő 76 m<sup>2</sup>, gyógyszertár 38 m<sup>2</sup>, a többcélú tornaterem 663 m<sup>2</sup>, az óvoda 78 m<sup>2</sup> és az iskola, két épülete 606 és 156 m<sup>2</sup> bruttó alapterületű, mindegyikhez 100 méteren belül található tűzcsap, melyek az NÁ 100-as átmérővel rendelkező vízvezetékre vannak felfűzve.

Az utcákban található védendő épületek közül egy sem található 100 méternél távolabb a legközelebbi tűzcsaphoz.

A belterületi úthálózat keresztmetszete alapján alkalmas tűzoltójárművek közlekedésére. A tervezett utak min 12 méter szélességűek, kielégítik az OTSZ vonatkozó előírásait.

**Veszprém Megye Területrendezési Szabályzata érintettsége**

Pápakovácsi község Veszprém Megyében helyezkedik el. A jelenleg hatályos Veszprém Megye Területrendezési Terve (VMTRT) és Veszprém Megye Területrendezési Szabályzata (VMTSZ) a település területre vonatkozó rendelkezései, és azzal való egyezősége az alábbiakban foglalható össze:

***Kiemelten fontos érzékeny természeti terület övezete***

A település közigazgatási területén *kiemelten fontos érzékeny természeti területek* övezetébe sorolt területek nem találhatók.

***Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete***

A település közigazgatási területén *kiváló termőhelyi adottságú szántóterületek* övezete nem lett kijelölve.

***Komplex tájrehabilitációt igénylő terület övezete***

A település közigazgatási területén *komplex tájrehabilitációt igénylő területek* övezetébe sorolt területek nem találhatók.

***Kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi terület övezete***

*Kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi területek* övezete alá tartozó területek a település dél-keleti részén lettek jelölve.

***Felszíni vizek vízminőség-védelmi vízgyűjtő területének övezete***

A település közigazgatási területén a *felszíni vizek vízminőség-védelmi vízgyűjtő területének* övezetébe tartozó terület nem található.

***Védett természeti terület övezete***

Védett természeti terület övezete a település belterületétől nyugatra és a dél-keleti településhatár mellett került kijelölésre.

***Védett természeti terület védőövezete***

A település közigazgatási területén védett természeti terület védőövezete, nem került kijelölésre.

***Természeti terület övezete***

*Természeti területek* övezete a település dél-keleti részén találhatóak.

**Ökológiai (zöld) folyosó övezete**

Ökológiai folyosó övezete a település területén átfolyó Séd partak medrét ökológiai folyosó kíséri.

**Térségi tájrehabilitációt igénylő terület övezete**

A településen térségi tájrehabilitációt igénylő területek övezete alá tartozó területek nem találhatók.

**Tájképvédelmi terület övezete**

A településen tájképvédelmi területek övezete alá tartozó területek a Gannával és Döbröntével szomszédos délkeleti külterületrészekre találhatók.

**Térségi hulladék-lerakóhely kijelöléséhez vizsgálat alá vonható terület övezete**

A település közigazgatási területén térségi hulladék-lerakóhely kijelöléséhez vizsgálat alá vonható terület nem került kijelölésre.

**Hullámtér és nyílt ártér övezete**

A település közigazgatási területén hullámtér és nyílt ártér övezete nem került kijelölésre.

**Csúszásveszélyes terület övezete**

Csúszásveszélyes területek övezete a település közigazgatási területén nem került kijelölésre.

**Vízerózióknak kitett terület övezete**

Vízerózióknak kitett területek övezete a település belterületétől dél-nyugatra kerültek kijelölésre.

**Szélerózióknak kitett terület övezete**

Szélerózióknak kitett területek övezete a település közigazgatási területén nem lett kijelölve.

**Honvédelmi és katasztrófavédelmi terület övezete**

A település közigazgatási területének nyugati, délnyugati határát érinti a Kup területén lévő honvédelmi érdekeltségű ingatlan (laktanya, radarállás) védelmi övezete.

## **Zárszó**

Az átfogó és következetes jövőkép megalkotásának kerete a településrendezési terv. Ez a terv magában foglalja a fejlesztés szociális, gazdasági, kulturális és térbeli vonatkozásait, a települést, mint összetartozó egységet tekintve.

Meghatározza az infrastruktúra fejlesztését, az új fejlesztések térbeli elhelyezését, kijelöli a különböző funkciókat befogadó épületek helyét a településen.

A településrendezési terv egyes akcióterületeihez célszerű a későbbiekben (a gazdasági lehetőségek és fontossági sorrend figyelembevételével) alátámasztó megvalósíthatósági elemzéseket is készíteni, melyekben a település által szükséges pénzügyi, szolgáltatásbeli hozzájárulásokat is tisztázni lehet.