

KISTÓTFALU

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE

Jóváhagyva a 84/2004 (VI. 15.) határozattal

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

ÖSSZEFOGLALÓ HELYZETÉRTÉKELÉS

ADOTTSÁGOK

Kistótfalu a Villányi-hegy északi lábánál a Pécs-Villány vasútvonal mellett viszonylagos elzártságban fekszik. A táj felszíne erősen tagolt; a Villányi-hegy kiemelkedéseit a Baranyai-dombság övezi. A mészkő alapkőzetre észak felé egyre vastagodó üledékes talajok, lösz rakódott. Az erdősültség aránya a hegyvidéki területeken magas. A település északi határában lévő termőterületek jó termőképességgel bírnak. A hegylábaknál lévő enyhébb északi lejtőkön a szőlőtermesztésnek van elsődleges szerepe.

A hegyvidéki erdőterületek és a Villány-Pogányi-patak környezete az országos ökológiai hálózat és a Natura 2000 területek része. Az Országos Területrendezési Terv által meghatározott ökológiai hálózatok övezete beépítésre szánt területté nem minősíthető. Kistótfalu déli és nyugati erdőterülete a tervezett Tenkes-hegy Természetvédelmi Területhez tartozik. A természetvédelmi oltalomban részesülő területeken az erdők elsődleges rendeltetése védelmi kell legyen.

A település területének egy része geológiai és morfológiai adottságai miatt erózió érzékeny és felszínmozgásra hajlamos.

Kistótfalun a Kossuth u. 44. számú lakóház országos védelem alatt áll.

A település térségében gyorsforgalmi út nem található. A meglévő utakon a forgalom a motorizáció fejlődésével párhuzamosan fog nőni. A megyeszékhelytől való távolság 30 km, Siklós 9 km-re található. Kistótfalu zsáktelepülés, teljes mértékben megoldatlan a kelet-nyugat irányú közlekedési kapcsolata. A térségben a Baranya Megyei Területrendezési Terv szerint több

kistérségi kerékpárút is halad majd és az országos közutak nyomvonalát követik. Kistótfalu térségében halad a Pécs-Villány-Mohács vasútvonal, Baranya megye egyik fontos vasútvonala.

A település vízellátása és a vezetékes gázellátás megoldott. A szennyvíz elhelyezése szakszerű közműpótlók létesítésével történhet. A szennyvízhálózat megvalósulása várat magára. A településen az elektromos energia ellátás megoldott, a rendszer üzembiztos. Vezetékes telefonhálózat kiépült, a hálózat még további igényeket is ki tud elégíteni. A mobil távközlés ellátottsága közepes.

Kistótfalu a Karasicába folyó Villány-Pogányi-patak vízgyűjtőjén helyezkedik el. Ez tekinthető a területen összegyűlt csapadékvizek fő befogadóinak.

A lakásellátottság a településeken Baranya megye más községeihez hasonlóan jó, de nagyon alacsony az új építésű lakások aránya.

Az általános iskolai, óvodai ellátást Vókány, Siklós és Pécs nyújtja. A lakosság alapellátása helyben biztosított. Az alapszintet meghaladó intézményi ellátást többségében Pécsen és Siklóson veszik igénybe. A vókányi körjegyzőséghez tartozik.

Siklós a szükséges urbánus háttérrel csak részlegesen képes nyújtani. A fiatal városok Villány és Harkány közelsége számottevő jelentőséggel nem bír. A KSH kistérségi besorolásában a Siklósi kistérséghez tartozik, de a Tenkes Vidéke Önkormányzati Társulásnak és a Tenkestől a Mecsekig Egyesületnek is tagja. A településközi együttműködések közül a borút áll a legnagyobb jövő előtt.

A török megszállás alatt jelentősen csökkent a lakosság száma, de folyamatosan lakott hely volt. Kistótfaluban az 1960-as években a jelenlegi lakosságszám csaknem másfélszeresét tartották nyilván. Az 1960-as évek végétől a jobb munkalehetőség miatt megindult a városba áramlás, amely napjainkban megtorpan. A jelenlegi népesedési adatokban kismértékű csökkenés figyelhető meg, melynek oka a városból való kiáramlás. Jelenleg az aktív lakosságának 3/4-e megélhetése érdekében napi ingázásra kényszerül.

A környező szőlőket I. osztályú termőterületként tartják nyilván. Megfelelő hasznosítás mellett ezek a földterületek jelentős helyi energiák.

A települések méretüknél fogva a környező településekkel együtt képesek csak szolgáltatások és munkalehetőségek biztosítására. A gazdaság szerveződése sem értelmezhető már települési léptékben.

F E S Z Ü L T S É G E K , K O R L Á T O K

Felértékelődött az ökológiai folyosók és az ökológiai regenerációra alkalmas területek szerepe. Ilyen folyosó húzódik a patakok völgyében, ahol számos vizes élőhely található. Ezeken a területeken az intenzív mezőgazdasági tevékenység veszélyeztetheti a természeti környezetet.

A települést érinti az Európai Unió Natura 2000 hálózata, amelynek jogi alapját Élőhely-, és Madárvédelmi Irányelvek képezik. Az előírások értelmében a populációk és élőhelyeik védelmét biztosítani kell, a területhasználatokat extenzív irányba kell változtatni, amelyhez a Duna-Dráva Nemzeti Park Igazgatóságának engedélye szükséges.

A településrendezési tervek készítésénél figyelembe kell venni azt, hogy az Országos Területrendezési Terv által meghatározott ökológiai hálózatok övezete beépítésre szánt területté nem minősíthető.

A természetvédelmi oltalomban részesülő területeken az erdők elsődleges rendeltetése védelmi kell legyen, melynek értelmében a körzeti erdőtervek is módosításra kerülnek.

Mostanáig a beépíthetőség feltételeit az általános, országos szabályok szerint határozták meg, mely nem vette/vehette figyelembe a helyi sajátosságokat.

A meredek partú vízfolyások környezetében épület csak költséges építéstechnológiával vagy jelentős terep- illetve vízrendezéssel valósítható meg. A morfológiai adottságokat a beépítések tervezésénél célszerű figyelembe venni.

A táj használatában a termelési és természetvédelmi igények kielégítésének hosszútávú egyensúlyára kell törekedni. Azokon a területeken, ahol termelési érdek előtérbe helyezését a jó termőhelyi adottságok indokolják és különös természetvédelmi érdek azt nem korlátozza, intenzív - korlátozatlan - mezőgazdasági termelés folytatható. Azokon a területeken, ahol a nem különösebben jó termőhely mellett jogos természeti érdekek is megjelennek, csak extenzív - korlátozott - gazdálkodás javasolható. A védelemre javasolt természeti területeken gazdálkodás csak a természetvédelem érdekének alárendelten jelenhet meg. A területhasználatok ilyen értelmű szabályozásával a tájszerkezet eredeti karakterét kell erősíteni.

A területen áthaladó közművezetésektől kötelezően megtartandó védőtávolságok és a számukra biztosítandó közműátvezetési szolgálat korlátozást jelent az érintett ingatlanokra nézve. A kistótfalui dögkút megtelt, a probléma megoldásra vár.

A nyilvántartásba vett régészeti lelőhelyeken az építési tevékenységek végzése előtt az illetékes Megyei Múzeumot értesíteni kell. Előfordulhat az is, hogy régészeti munkálatokat rendelnek el, melynek okán az építési tevékenység késnet.

A nyilvántartott régészeti lelőhelyek területén minden az eddigi használattól eltérő hasznosításhoz, építkezéshez, földmunkához a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal szakhatósági hozzájárulása szükséges.

A felszínmozgásos és erózió érzékeny területeken építési korlátozásokat, illetve a földtani adottságokhoz való nagyfokú alkalmazkodást kell megkövetelni.

A boridegenforgalom által a környékre vonzott vendégek számára hiányzik a kiegészítő turisztikai kínálat. Hiányoznak a különböző színvonalú szállásférőhelyek, valamint a kerékpáros, lovas és bakancsos turizmus létesítményei.

Ma még nem látható, hogy Kistótfalu zártkertjeit hogyan érintik az utóbbi évek társadalmi, gazdasági változásai, de általános tapasztalat, hogy folyamatosan kiürülnek, elhagyottá válnak, ha nincs, vagy nem lehet rekreációs funkciójuk, vagy speciális adottságaik – például az, hogy a szőlőkataszter szerint I. osztályba tartoznak – továbbélésüket nem segíti.

A JÖVŐT BEFOLYÁSOLÓ HATÁSOK ÉS TÖREKVÉSEK

Az EU csatlakozás után várható, hogy a jelentős természeti, vagy táji értékkel és gyenge termőhelyi adottsággal rendelkező területek termelésből való kivonását, vagy az intenzív termelés extenzívre váltását támogatják.

A település viszonylagos elzártságából adódóan könnyebben megőrizhető a hagyományos épített és természeti környezete, mivel elkerülik azok a beruházások, fejlesztések, amelyek a jobb elérhetőséggel bíró településeknél végbemennek.

Az ország népesedési viszonyaira jellemző folyamatos fogyás és előregedés mellett megfigyelhető a lakosság területi átrendeződése, a városi térségek és a nemzetközi közlekedési folyosók irányába történő vándorlása.

Az informatikai rendszereket az infrastruktúra alaphálózat részének kell tekinteni. Középtávon számolni kell az informatikai fejlesztések igényével, a lakossági és oktatási célú felhasználók számának növekedésével. Ez növeli az ingázás nélküli munkalehetőségeket.

A szabadidős tevékenységek iránti igény folyamatosan nő, ezzel párhuzamosan felértékelődnek az épített és a természeti környezet helyi sajátosságai.

A lakóhellyel kapcsolatos elvárások kiegészülnek a szolgáltatások megfelelő színvonalával és az igényes települési környezettel.

A település esetében megoldásra vár a szennyvízkezelés, amit térségi összefogással kell megvalósítani.

A Pécs-villány-országhatár vasútvonal – az V/C európai közlekedési folyosó elemeként – átsorolódik a nemzetközi törzshálózati elemek közé és villamosításra kerül. A pályarehabilitáció során 120 km/h sebességet kell a vonalon biztosítani.

A Baranya Megyei Területrendezési terv szerint Kistótfalu mellett halad el az a térségi jelentőségű kerékpárút, amelyen a közeli városokba – Pécsre, Siklósra, Villányba illetve Bólyon keresztül Mohácsra - el lehet majd jutni.

Megjelenik külföldiek, városi és alföldi népek részéről házvásárlási, vagy építési igény nyaraló céljára. A befektetési célú ingatlanvásárlás a jó minőségű szőlőterületeket is érinti. A környéken gyorsan fejlődő középbirtokoknál új borászati technológia kerül bevezetésre és megjelenik az igény új pincészetek építésére. Ezek többsége komplex létesítmény, az üzemi funkción kívül magába foglalja a borturizmust szolgáló kóstolót és szálláshelyet is. A borturizmus erősödésével a forgalmas helyen lévő kisebb pinceépületek a környékbeli borászatok vendéglátóhelyeivé alakulnak, illetve külső befektetői tőke célterületévé válnak.

A település elkötelezte magát a hagyományos épített környezetének védelme mellett, így a jelentős értéket képviselő épületállománya, településszerkezete megőrizhető a jövő generációk számára.

A korszerű szennyvízelhelyezés megoldása égető feladat. A szőlőtermesztéshez jó adottságokkal rendelkeznek.

A szőlőhegy sok felhagyott parcellájának újraélesztése fontos a település jövője szempontjából. Ezért mindkét területre a feljáró utat egész évben járhatóvá kell tenni.

Megoldásra vár a falusi turizmusra épülő vendégfogadás, a szelídturizmus fejlesztése, a zártkerti részek rendbetétele és a borturizmusban rejlő lehetőségek kiaknázása. Fontos a közutak felújítása, a közterületek virágosítása, valamint a turizmust élénkítő rendezvények szervezése. Az Internet szélesebb körű hozzáférhetőségének megteremtése, a zsáktelepülés jelleg megszüntetése - a megyei tervben szereplő, a települést Bissével összekötő út megépítése. Építési telkek kialakítása település északi részén,

valamint az odavezető út megépítse a lakóköörülmények jelentős javulását eredményezné.

CÉLOK ÉS PROGRAMOK

A települési környezet minőségének javítása

- El kell készíteni az önkormányzat környezetvédelmi programját.
- Szükséges az állattartási rendelet módosítása.
- Meg kell oldani a korszerű szennyvízelhelyezést.
- Fel kell számolni az illegális szemételepeket.

A természeti és táji értékek védelme

- Korlátozott mezőgazdasági tevékenység elősegítése az ökológiailag érzékeny területeken.
- A gyepes területek és az egyedi tájértékek védelme.
- A patak völgyi rétek helyi védelem alá helyezése.

Az épített örökség védelme

- Helyi védelem alá kell helyezni a település hagyományos építészetének még fellelhető emlékeit.

A település népességmegtartó erejének javítása

- Új lakóterület kialakítása.
- Az Internet hozzáférés kiterjesztése.

A megközelíthetőség javítása

- A települést Bissével és Átával összekötő út megépítése.
- Támogatni kell regionális és kistérségi kerékpárút megépítését.
- Szorgalmazni kell a tömegközlekedés javítását.

A településközi együttműködések fejlesztése

- Az ellátó-rendszert ésszerűen kell kialakítani és működtetni, figyelembe véve a környező települések kapacitásait és igényeit.
- A pályázati rendszerben a területfejlesztési támogatások minél hatékonyabb megszerzése érdekében térségi szemlélet megjelenítése.
- Közös lépések a térség turisztikai képességének növelése érdekében.

A turizmusban rejlő lehetőségek kihasználása

- Az első osztályú szőlőterületeken a szőlőtermesztés folytatásának támogatása.
- A Borút programjaiban való aktív részvétel.
- A pincékhez vezető út rendbetétele.
- A minőségi szálláshely-kínálatot bővíteni kell.
- A közterületek virágosítása.
- A bakkancsos turizmus elősegítése.

JÓVÁHAGYÁSRA KERÜLŐ MUNKARÉSZ

A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV LEÍRÁSA

A TERV CÉLJA

Az önkormányzati határozattal jóváhagyott, így az önkormányzat képviselőtestülete számára kötelező településszerkezeti terv a szakhatóságok véleményének figyelembevételével rögzíti a településfejlesztési koncepcióban meghatározott fejlesztések térbeli elhelyezését.

Mint a szabályozási terv megalapozó tervfázisa, a magasabb szintű elhatározások figyelembevételével meghatározza a település alakításának, védelmének területi lehetőségeit és fejlesztési irányait, ennek megfelelően az egyes területrészek felhasználási módját, a település működéséhez szükséges műszaki infrastruktúra elemeinek a település szerkezetét meghatározó térbeli kialakítását és elrendezését, valamint a helyi védelemre érdemes értékek körét.

A települési önkormányzat gondoskodik arról, hogy a településszerkezeti tervet legalább tízévenként felülvizsgálják.

A TELEPÜLÉSRENDEZÉS ÁLTALÁNOS ELVEI

A települések fejlődése során mindenkor törekedni kell az ökológiai és ökonómiai oldal egyensúlyára. Az expanzív területhasználat, a természeti környezet szennyezése és szűkítése büntetlenül nem folytatható. Az újabb és újabb területek bevonása helyett az elavult, kihasználatlan épületek és területek újrahasznosítását kell előnyben részesíteni.

Meg kell állítani azt a folyamatot, amelyben folyamatosan csökken a hagyományos és természetes - a nem reprodukálható - környezet. Meg kell őrizni a település és a táj még megmaradt sajátos egyediségét, identitását.

Sem a gazdaság, sem az ellátás nem értelmezhető települési léptékben. A kisebb-nagyobb településcsoportokra kiterjedő együttműködés, az összefüggő rendszerekben való gondolkodás elkerülhetetlen.

A települési funkciók keverhetőségével, környezetvédelmi követelményeken alapuló, a lehető legtöbb még ismeretlen tulajdonosi szándékot befogadni

képes, keretjellegű szabályozással kell elősegíteni a település szerves fejlődését.

A közérdek terheit a közösségnek kell viselni, mindemellett a magánérdek indokolatlanul nem akadályozhatja a közérdek érvényesülését.

NÉPESSÉGPROGNÓZIS

A község népességének korösszetétele kedvezőtlen, ezért a természetes szaporodás negatív tendenciája megmarad. A községből való elköltözés megszűnni látszik, helyette a beköltözések, városi és külföldi letelepedők válnak jellemzővé. Az elkövetkező 10-15 évben Kistótfalu lakosság száma hozzávetőlegesen 10 %-kal fog növekedni.

A TERÜLETIGÉNYEK PROGNÓZISA

A beköltözésekből és a generációk különéléséből adódó új lakásigények kielégítésére a még meglévő foghíjtelkeken kívül az Arany János utca végén lehet telket biztosítani, illetve hosszú távon a falutól délre a Hosszúföld dülőben a jelenlegi igényeket jóval meghaladó tartalék építési hely adott.

A bakancsos, illetve iskolás turizmus fogadására a Hosszú réten és a Berek réten lehet területet biztosítani.

TERÜLETFELHASZNÁLÁS A KÜLTERÜLETEN, TÁJRENDEZÉS

A terv a jelenlegi területhasználatok érvényes jogszabályokban meghatározott területfelhasználási kategóriákba sorolásán túl az alábbi új területhasználatokat írja elő.

A természetvédelem érdekeinek megfelelően az egymástól elszigetelt természetes élőhelyek között kapcsolatot biztosít a terv azzal, hogy az élő vízfolyások partvonalától számított 50-100 méteres sávon belül csak korlátozott mezőgazdasági tevékenységeket tesz lehetővé. Az így kialakított ökológiai folyosókban a területhasználat a jelenleginél csak extenzívebbé tehető, azaz a szántóföldi művelés helyén gyep vagy erdőgazdálkodás kívánatos.

A BELTERÜLET TERÜLETFELHASZNÁLÁSI RENDSZERE

Kistótfaluban az intézményhálózat nagysága nem indokolja, hogy külön településközponti terület kerüljön kialakításra. A beépítésre szánt területek egyéségesen falusias lakóterületbe sorolhatók.

A lakásépítési igények a belterületen meglévő foghíjtelkeken kielégíthetők.

ÉRTÉKVÉDELEM

A Duna-Dráva Nemzeti Park Igazgatósága a Kopasz hát és a Gergely cser nevű külterületi részeket természeti területté fogja nyilvánítani. A tervezett „Tenkes-hegy Természetvédelmi Terület” a község délnyugati részét érinti. A Berek-réttől nyugatra és délre lévő területek a Natura 2000 és az országos ökológiai hálózat részei. A települést körülölelő vízfolyások környezetét helyi jelentőségű természetvédelmi területként definiálja a terv.

Kistótfalu közigazgatási területén található régészeti érdekű terület, amely esetében az Örökségvédelmi Hivatal korlátozásokat rendelhet el. A legkülönbözőbb korok és kultúrák leletei a kulturális örökség védelméről szóló törvény értelmében védelmet élvez.

A község hagyományos építészeti karakterének megőrzése céljából összegyűjtésre kerültek a helyi védelemre érdemes épületek, illetve építmények, amelyeket H1 vagy H2 védelmi kategóriába soroltunk. Területi védelem illeti meg a falu történetileg beépített területét. A terv lehatárolja az országosan védett műemlék környezetét.

KÖRNYEZETVÉDELEM

Kistótfalut ellátó vókányi vízbázis sérülékeny. Szennyeződésérzékenység alapján a „A” fokozottan érzékeny, illetve nitrátérzékeny területen helyezkedik el. A szennyvizet háztartásonként gyűjtik és Kistótfaluról Vókányba szállítják. Hamarosan megtörténik a 0115-ös hrsz-ú terület kijelölése az építési törmelék elkülönített módon történő lerakására. A csapadékvíz elvezetés nem megoldott. Az elhullott állatok tetemeit szabálytalan módon a pécsudvardi bekötőút melletti dögkútba szállítják.

A vizek mezőgazdasági eredetű nitrátszennyezésének megelőzése, csökkentése érdekében be kell tartani a jó mezőgazdasági gyakorlat szabályait.

KÖZLEKEDÉSI ÉS KÖZÜZEMI HÁLÓZAT

A terv a meglévő úthálózati elemeken kívül újat javasol a szőlőhegy jobb megközelíthetősége, valamint Bisse irányában a zsáktelepülés jelleg feloldása érdekében.

A dűlőutak közül a mezőgazdasági gépek által használt legfontosabb utakat ábrázolja a terv.

A közüzemi infrastruktúrából a gázellátás és a szennyvízelvezetés hiányzik, megoldása csak a távlatban várható.