

Ordacsehi Község

Településszerkezeti Terv és Helyi Építési
Szabályzat módosítása

7. számú módosítás

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68.§ szerinti egyszerűsített eljárás
keretében

véleményezési szakaszra előkészített
dokumentáció

CityPlan Iroda – Székely Nóra e.v.
Hornják Szabolcs e.v.
2024. január

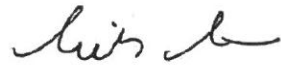
ORDACSEHI

Településszerkezeti Terv és Helyi Építési Szabályzat módosítása 7. számú módosítása MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

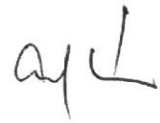
a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68.§ szerinti egyszerűsített eljárás
keretében
véleményezési szakaszra előkészített
dokumentáció

Megrendelő: Ordacsehi Község Önkormányzata
8635 Ordacsehi, Fő utca 54.

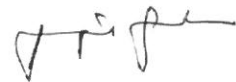
Főépítész: Mikus Melinda
okl. településmérnök
8000 Székesfehérvár, Újvidéki utca 11.
főépítési vizsga nyilvántartási száma:
FM/3/2015.



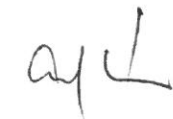
Tervező: CityPlan Iroda
Székely Nóra e.v.
okl. településmérnök
8000 Székesfehérvár, Gáz utca 9/C.
tel: +36-20/415-9131
e-mail: sznori73@gmail.com



Hornyák Szabolcs
építészmérnök
8000 Székesfehérvár, Gáz utca 9/C.
tel: +36- 30/9775-795
e-mail: hornyak.szabolcska@gmail.com



Településtervező: Székely Nóra TT 07-0346
okl. településmérnök



Megalapozó vizsgálat

Tartalom

Tartalom.....	3
Tervezői nyilatkozat.....	3
1. A MÓDOSÍTÁS CÉLJA.....	5
2. Környezeti vizsgálat szükségessége.....	10
3. Partnerségi egyeztetés.....	10
4. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT – HELYZETFELTÁRÓ MUNKARÉSZ.....	11
4.1. Településhálózati összefüggések, a település helye a településhálózatban, térségi kapcsolatok.....	11
4.2. A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata.....	15
4.3. A hatályban lévő településrendezési eszközök.....	27
4.3.1. A hatályos településfejlesztési koncepció.....	27
4.3.2. A hatályos településszerkezeti terv megállapításai.....	27
4.3.3. A hatályos helyi építési szabályzat és szabályozási terv megállapításai.....	28
4.4. Az épített környezet vizsgálata.....	32
4.4.1. Területfelhasználás vizsgálata.....	32
4.5. Változtatás által érintett területek funkcióvizsgálata.....	32
4.5.1. Telekstruktúra vizsgálat.....	33
4.5.2. Régészeti terület, védett régészeti terület, régészeti érdekelttségű terület.....	38

Tervezői nyilatkozat

Buzsák Község településrendezési eszközeinek módosításához

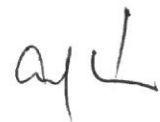
Alulírott Székely Nóra településtervező nyilatkozom, hogy a tervezői munkám során az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) és a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet és a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet előírásai szerint jártam el.

Nyilatkozom, hogy a 266/2013.(VII.11.) Korm. rendelet szerinti településtervezési tevékenységhez tervezői jogosultsággal rendelkezem, a Magyar Építész Kamara tagja vagyok. (Illetékes területi kamara: Fejér Megyei Építészek Kamarája, Tagszám: TT 07-0346)

A településrendezési eszközök módosításával kapcsolatos tervdokumentáció készítésénél a fent hivatkozott Étv.-ben és kormányrendeleten kívül az alábbi jelenleg érvényes jogszabályokba foglalt követelményeknek tettem eleget:

- Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény,
- A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet
- Somogy Vármegye Területrendezési tervéről szóló Somogy Megyei Közgyűlés 11/2023.(II.14.) önkormányzati rendelete
- Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet

Székesfehérvár, 2024. január 10.



Székely Nóra
okl. településmérnök

1. A MÓDOSÍTÁS CÉLJA

A tervezési feladat témában a településszerkezeti terv és a HÉSZ (szabályozási terv) módosítása.

- a) 1. terület: 417/5 helyrajzi számú terület Gksz -kereskedelmi, gazdasági övezetbe tartozik, míg a 418 hrsz-ú ingatlan Lf 1 lakóövezet. A 418 hrsz-ú terület telekvégét szeretnék összevonni a 417/5 hrsz-ú ingatlannal, ezért övezeti határ módosítás szükséges. A GKSZ terület alövezete kerül meghatározásra a környező lakóterületi védelem érdekében.
A funkciók nem változnak, a volt magtár területe kereskedelmi, gazdasági övezetben maradna. A szabályozási terv és szerkezeti tervi összhang nincs meg, mert a 417/2 hrsz-ú ingatlan a szerkezeti terven lakóterületbe, a szabályozási terven Gksz övezetbe került. Az ellentmondás feloldása is a terv tartalma, a szabályozási tervvel összhangba a szerkezeti terv korrigálásra kerül.
- b) 2. terület: Ordacsehin a telekméretetek elég nagyok, melyeket az idősek nem szeretnék művelni. A település belterületi növelése nem cél, ugyanakkor igény van a kisebb beépíthető telkekre. Lakossági igény, hogy az Lf2 övezetben a telekmélység paraméter megszüntetése kerüljön és a telekméret minimális értékének 600 m² csökkenjen. Ezzel a szabályozással, ahol lehetséges új telkek tudnának kialakulni a meglévő utcákra úgy, hogy az elő-, hátsó és oldalkert méretei biztosítottak.
- c) 3. terület: Dózsa György – Bajcsy-Zsilinszky – Bartók Béla – Agarászi utcák által határolt tömbben az Lf1 övezet megszüntetése, Lf2 övezetként való szabályozása: övezethatárok és beépítési mélység törlésre kerül.

Az egyeztetési eljárás a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Eljr.) 68.§ szerinti egyszerűsített egyeztetési eljárás keretében történhet az E-TÉR rendszeren keresztül.

Tervezők a településszerkezeti terv és HÉSZ módosítását az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet, valamint az egyéb vonatkozó jogszabályok előírásainak megfelelően készíti el. A módosítás a Elj. 45. § (2) bekezdés a) pontja szerint, az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos tartalmi követelményei és jelmagyarázata alkalmazásával készül.

Ordacsehi Község Önkormányzat Képviselő-testületének 80/2023.(XI.28.) számú Kt. határozata az a tervezési területekre a településrendezési eszközök módosítását indítványozta elő.



KIVONAT

Ordacsehi Község Önkormányzat Képviselő-testületének 2023. november 28-i nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből

Tárgy: Ordacsehi község Településrendezési terv módosítás indítása

Ordacsehi Község Önkormányzat Képviselő-testületének 80/2023.(XI.28.) számú Képviselő-testületi határozata:

Ordacsehi Község Önkormányzat Képviselő-testülete a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában biztosított feladatkörében eljárva, valamint a *településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendeletben foglaltak alapján az alábbi döntést hozza:

- 1) Ordacsehi Község Önkormányzat Képviselő-testülete hozzájárul Ordacsehi Község Helyi Építési Szabályzat megállapításáról szóló 23/2004. (X.27.) önkormányzati rendelet módosításának –
 - a) a 418 hrsz-ú terület telekvége a vele szomszédos 417/5 hrsz-ú Gksz területhez kerülne, övezeti határ módosítással
 - b) az Lf2 övezeti paraméterei közül a telekmélység paraméter megszüntetése és a telekméret minimális értékének 600 m² történő szabályozása
 - c) Dózsa György – Bajcsy-Zsilinszky – Bartók Béla – Agarászi utcák által határolt tömbben az Lf1 övezet megszüntetése, Lf2 övezetként való szabályozása: övezethatárok és beépítési mélység törlésemódosításhoz.
- Ordacsehi Község Önkormányzat Képviselő-testülete a településrendezési eszközök módosítását egyszerűsített eljárás keretében készítteti.
- 2) A beépítésre szánt terület növelésére nem kerül sor.
- 3) Ordacsehi Község Önkormányzat Képviselő-testülete a 417/5, 418 hrsz-ú, a Dózsa György – Bajcsy-Zsilinszky – Bartók Béla – Agarászi utcák által határolt tömb és az összes Lf2 övezet által érintett területét kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja.
- 4) A tervezéssel Székely Nóra és Hornyák Szabolcs tervezőket bízza meg.
- 5) A tervezési díjat és a főépítési tevékenység díját a kérelmezők finanszírozzák, településrendezési szerződés keretében.
- 6) A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. § (8) bekezdése alapján a tervezéssel megbízott településtervező által előkészített 1. mellékletben foglalt feljegyzést elfogadja.

Felelős: Horváth Gyula polgármester
Határidő: értelem szerint

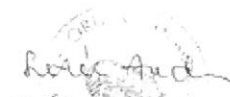
kmf.

Horváth Gyula sk.
polgármester

Dr. Markó Péter sk.
jegyző

A kiadmány hitelül:

Ordacsehi, 2023. november 29.


Szekér Andrea
ügyintéző

FELJEGYZÉS

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7.§ (7) bekezdése alapján

Tárgy:

ORDACSEHI KÖZSÉG MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT, ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ ÉS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZ MÓDOSÍTÁSA

Tervezési terület és feladat meghatározása:

- a) 417/5 helyrajzi számú terület Gksz -kereskedelmi, gazdasági övezetbe tartozik, a 418 hrsz-ú ingatlan Lf 1 lakóövezet. A 418 hrsz-ú terület telekvége összevonásra kerülne a 417/5 hrsz-ú ingatlannal, ezért övezeti határ módosítás szükséges.
- b) Az Lf2 övezeti paraméterei közül a telekmélység paraméter megszüntetése és a telekméret minimális értékének 600 m² történő szabályozása
- c) Dózsa György – Bajcsy-Zsilinszky – Bartók Béla – Agarászi utcák által határolt tömbben az Lf1 övezet megszüntetése, Lf2 övezetként való szabályozása: övezethatárok és beépítési mélység törlése.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rend.) és az épített környezet alakításáról szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) előírásai alapján szükséges a településszerkezeti terv és helyi építési szabályzat módosítása.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerint egyszerűsített eljárás szerinti egyeztetési eljárás kerül lefolytatásra.

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet 121.§ (1) bekezdése alapján:

„A 2012. augusztus 6-án hatályos településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia és településrendezési eszközök 2023. december 31-ig megvalósítható módosítása során a települési önkormányzat a módosítást e rendelet

- a) 2012. augusztus 6-án hatályos II. fejezete, valamint 1. számú melléklete és
- b) koncepció, stratégia vagy településrendezési eszköz módosításakor hatályos III. fejezete figyelembevételével készíti el.”

A Korm.rendelet 7.§ (7)-(8) bekezdése szerint

„(7) A megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát, továbbá az (5) bekezdés szerinti megalapozó vizsgálat, alátámasztó javaslat és településterv módosításához készült telepítési tanulmányterv felhasználhatóságát - ide nem értve a települési környezeti értékelést -

- a) a település önkormányzati főépítésze vagy
- b) a települési önkormányzati főépítész egyetértésével a településtervezés felelős tervezője vagy az önkormányzat által a településtervezéssel megbízott településtervező (a továbbiakban együtt: tervező)

határozza meg az (1)-(6) bekezdés alapján, a képviselő-testületnek címzett feljegyzésben.

(8) A (7) bekezdés szerinti feljegyzést a képviselő-testületnek jóvá kell hagynia, és az a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat mellékletének részét képezi. A feljegyzésben szereplő tartalom a tervezés során csak a tervezési feladat változása vagy a tervezési terület csökkenése miatt csökkenthető, ugyanakkor a (2) bekezdésben foglalt követelmények teljesülése érdekében, a tervező által a feljegyzés módosítása nélkül kiegészíthető.”

A főépítész az alábbi megalapozó és alátámasztó munkarészeket kéri:

TARTALOMJEGYZÉK – önkormányzati főépítészti javaslat

Megalapozó, helyzetfeltáró munkarész

1. Településhálózati összefüggések, a település helye a településhálózatban, térségi kapcsolatok
2. A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata
3. A hatályban lévő településfejlesztési döntések bemutatása
4. A hatályban lévő településrendezési eszközök
5. Tervezési területek bemutatása

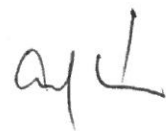
ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT TARTALMI KÖVETELMÉNYEI

1. A módosítások célja
2. Alátámasztó javaslat
3. Szabályozás célja, megbízási igények
4. Településszerkezeti terv és HÉSZ módosítás

Fontosnak tartom, a tervezési területekre a fent meghatározott témák összefüggéseiben kerüljenek vizsgálatra.

Szerkezeti terv, HÉSZ és szabályozási tervmódosítás kidolgozása során a szerzett jogok nem sérülnek.

Székesfehérvár, 2023. november 24.



Székely Nóra
településtervező

2. Környezeti vizsgálat szükségessége

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet (továbbiakban. Kr.) 1. § (3) bekezdés a) pontja, 4. § (2) bekezdése, valamint 3. számú melléklet II. pontja alapján 2021. decemberében megkeresésre került a jogszabályban meghatározott összes államigazgatási szerv, hogy mondjanak véleményt a módosítási pontokra vonatkozóan szükséges-e környezeti vizsgálat lefolytatása. [REDACTED]

Ordacsehi Község Önkormányzata ezért nem tartja szükségesnek a módosítási pontokkal kapcsolatos környezeti vizsgálat lefolytatását.

3. Partnerségi egyeztetés

[REDACTED]

4. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT – HELYZETFELTÁRO MUNKARÉSZ

4.1. Településhálózati összefüggések, a település helye a településhálózatban, térségi kapcsolatok

Ordacsehi Somogy megye északi térségében található, a Balaton középső szakaszánál, a parttól 3 kilométerre. Ezer főt meg nem haladó népességszámával a tó déli partjának kisebb települései közé tartozik. Ordacsehi Balatonboglártól délnyugatra, Fonyódtól keletre található, a két város közötti útszakasról leágazva közelíthető meg. Területén áthalad az M7-es autópálya, aminek a faluba külön lehajtója is van.

Elhelyezkedéséből adódóan speciálisnak mondható helyzetben van, mivel a balatoni turisztikai térséghez tartozik, azonban a tóval nincs közvetlen kapcsolata. Ebből kifolyólag elsősorban nem a parti településekre jellemző intenzív turizmus, hanem a háttértelepülési szerepköre a jellemző.



Ordacsehi tágabb térsége

A település különleges térségi-regionális léptékű adottságokkal nem rendelkezik. Ordacsehit délről Szőlősgyörök és Lengyeltóti, nyugatról Fonyód, keletről Balatonboglár, települések közigazgatási területe határolja. A közigazgatási területének nagysága 23 km².

A település Balatonboglár és Fonyód közötti útszakasról leágazó 67101. számú térségi összekötő útról közelíthető meg. Területén áthalad az m7-es autópálya, aminek a településen külön lehajtója is van. Ordacsehit szilárd útburkolattal ellátott úton csak az említett északi irányból lehet megközelíteni. Vasúton a balatonboglári vasútállomásról közelíthető meg, ahová az összeköttetést naponta több buszjárat is biztosítja. A Lengyeltóti vasútállomás a település számára csekély jelentőségű.

A település távolsága közúton Budapeستől 145 km, Kaposvár a 67-es főút irányába 65 km, Siófoktól az M7-es autópályán keresztül 45 km, Marcalitól 39 km. A szomszédos Balatonboglár központja 7km, míg Fonyódtól 9km közúton. Szőlősgyörök település déli irányba közvetlenül csak földúton közelíthető meg.

Vasúti kapcsolata két irányban is biztosított: Lengyeltóti vasútállomása a Fonyód-Kaposvár vonalon, míg Balatonboglár a Székesfehérvár-Gyékényes MÁV 30-as számú villamosított, felújított vonalon. Ez a kapcsolat igen fontos, mert összeköti a Balaton déli partját Budapesttel. Önálló vasútállomással nem rendelkezik. Az autóbusz közlekedéssel elérhetők a környező települések. Kiépített kerékpárúton Balatonboglárról megközelíthető a település.

A járási rendszer kialakítása után Ordacsehi Somogy megyében, a Fonyódi Járásban található település.

A két szomszédos város, Balatonboglár és Fonyód közelsége, vonzása meghatározó. Egyes szolgáltatások esetében más nagyobb települések, mint Marcali, Kaposvár a vonzásközpont. Az infrastruktúra hálózat teljeskörű Ordacsehin.

Ordacsehi két település egyesülésével jött létre. A két őse Orda és Csehi települések a 13. században már plébániás helynek számítottak. A török időkben mindkét településen állt egy-egy vár, melyek védelmi céllal szolgálták a településeket. A 18. században Csehi településen épült a ma is álló templom elődje. A 19. századi vízrendezés során az addig a Balaton partján álló települések távolabb kerültek a parttól. 1970-ben egy addig Ordacsehihez tartozó 500 méteres Balaton-parti szakaszt Fonyód és Balatonboglár osztott fel egymás között.

Ordacsehi fejlődését meghatározza a M7-es autópálya elvágóhatása a partmenti sávtól és a '70-es években elvesztett partszakaszának hiánya. Az idők folyamán lezajlott fejlődés során a két magtelepülés egyenletesen terjeszkedett egymás irányába, míg a szerkezeti elemek egymáshoz nem csatlakoztak. A település ezután a belső telekszerkezetét kezdte felparcellázni és így egyre inkább kompakttá vált.

Külterületen az adottságok a tájszerkezet és a tájhasználat szervesnek mondható. Ordacsehi bel- és külterületeinek kapcsolatát a mezőgazdaság határozta meg. Az utcákra merőleges keskeny szalagtelkek végéből egyből a szántóra jutottak ki egykor. Napjainkban is szorosan kapcsolódik a külterületi mezőgazdasági terület belterületi telkekkel, azonban ma már többnyire csak fizikai kapcsolat van köztük. A külterületen jellemzően szántók helyezkednek el, illetve a település északi részén futó autópálya egy véderdősávval van elválasztva a belterülettől.

Belterületen a beépített terület két részre osztható fel,

A történeti települések főutcáikra és a közöttük létrejövő utcák szövedékére. Ezek az utcák beépítése is tradicionálisan az oldalhatáron álló beépítési módot alkalmazza, de itt megjelennek már a sátozott és többszintes családi házak is. A település ezért egységes arculattal rendelkezik, jelenleg nincs kimondottan olyan településrész, ami kifejezetten el szeretne különülni a falu hagyományos struktúráitól. Jelenleg Ordacsehi belterülete cca. 167 hektár.

Mivel a település szerkezeti kialakultnak és kompaktnak mondható, a jelenlegi település bővítése nem cél, ugyanakkor az előregedő népesség már nem képes a nagy telkek művelését, ezért a teleksűrítést más eszközökkel kell biztosítani. Ilyen a telkek minimális telekméretének és telekmélységének csökkentése és a telkek jelenlegi utcarendszerre történő átosztása. Ezen felül jelentősebb változtatásokra a szabályozás során nem került sor, azonban kisebb területfelhasználási és övezeti módosítások és szabályozási beavatkozások szükségesek a felmerült igények alapján a fejlődés figyelembevételével.

A második számú módosítás a település egész belterületét érintő Lf2 övezet, övezeti paramétereinek módosítása. A településre jellemző, telkenként önálló családi házas beépítést továbbra is meg kívánják őrizni, ezért az övezet beépítési módját a falura jellemző oldalhatáron álló beépítés nem változna. A telek mélységre vonatkozó előírások korlátozó jellegűek a telekhatár rendezéshez, ezért ennek törlését kezdeményezték a tulajdonosok. A telekméret csökkentésével a meglévő utcákra esetlegesen kialakítható telkek száma növelhető a belterületi határ és új beépítésre szánt terület kijelölése nélkül úgy, hogy a közművek rendelkezésre állnak. A harmadik módosítás ezzel összefüggésben áll. Övezeti határok törlése szükséges annak érdekében, hogy újra oszthatók legyenek a telkek.

Az első módosítás a meglévő magtár terület és környezetét érinti. Jelenleg Gksz övezetbe tartozik az ingatlan. Maga a magtár épület teljesen átalakult, ezért a helyi védett érték már megszűnt. A jelenlegi tulajdonos reklám eszközöket gyárt a magtár földszinti részében. Ez a tevékenység a mai

technológiának köszönhetően teljesen automatizált, digitális eszközökkel történik, tevékenységét akár egy családi házban is folytathatná. Autós forgalma heti 1-2 3,5 t kisteher autó. Hosszú távon közösségi térként is szeretné használni a területet, reklám területen művészeti táborokat szeretne tartani. Fontos, hogy a lakóterület védelme érdekében – egyeztetve a tulajdonossal – szigorú előírásokat tennék a HÉSZ területet érintő részére, hogy a lakóterületet zavaró tevékenységet ne (esetleges tulajdon váltás után se) lehessen folytatni.

Új a szerkezetet továbbfejlesztő jelentősebb elemek:

- magtár és környezetének rendezése
- új igényként megjelenő új telkek és családházak kialakítása a település területén a településképbbe illeszkedő módon.

A fenti elemek változatos lehetőséget biztosítanak Ordacsehi területi fejlődésének miközben a település kompaktságát megőrzik, illetve kikerekítik.

Ordacsehi településszerkezete beállt, így nagyobb beavatkozásokra nem volt szükség a szabályozás során. Fontosnak tartjuk, hogy a település megtartsa eddigi kialakult településképét, település- és telekszerkezetét, illetve ezt fejlessze tovább, valamint az itt található építészeti értékek, természeti adottságok fejlesztését, védelmét és hasznosítását továbbra is szem előtt tartsa és biztosítsa.

A módosítás helyszín településen belül megtalálható helye:



A rendezéssel érintett 1. terület Ordacsehi belterületének északi határánál belterületen helyezkedik el, míg a 3. terület szintén a belterületen a település középső részén található. Mindegyik terület településen belüli közlekedési kapcsolata megfelelő. A 2. módosítás, azaz az övezeti paraméterek változása a település (zölddel körbe határolt rész) jelentős részét érinti.

4.2. A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: MATrT) és az általa szabályozott Balaton Kiemelt Üdülőkörzet alapján Ordacsehit az alábbi területfelhasználási elemek érintik:

- 67101 j. térségi szerepű összekötő út – meglévő elem
- mellékút hálózat fejlesztés 6711 j. út Szőlőgyörök összekötése
- Energetikai hálózat egyedi építmény
- Vízgazdálkodási térség
- Erdőgazdálkodási térség
- Mezőgazdasági térség
- Sajátos területfelhasználási térség
- Települési térség
- Szőlő, gyümölcs és kertművelésű térség

Tervezési területek mindegyike települési térségbe tartozik.



A MATrT Ökológiai hálózat, magterületének övezete, ökológiai folyosójának övezete érinti Ordacsehi területét, de a rendezéssel érintett területeket közvetlenül egyik sem. Az Ökológiai hálózat pufferterületének övezete nem érinti Ordacsehi területét.

A MATrT Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete részben érinti Ordacsehit, de a rendezéssel érintett területet közvetlenül egyik sem.



A MATrT Erdők övezete részben érinti Ordacsehit, de a rendezéssel érintett területet közvetlenül egyik sem.



A MATrT övezeti tervei közül, a Világörökség várományos területek övezete nem érinti Ordacsehi község közigazgatási területét és így a tervezési területre se közvetett, se közvetlen hatása nincs.





Honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett települések. A konkrét érintettség nem ismert.

Balaton Kiemelt Üdülőkörzet MATrT-ben nevesített övezetei – Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelt terület övezete
Részben érinti Ordacsehit, de a rendezéssel érintett területet közvetlenül egyik sem.



Balaton Kiemelt Üdülőkörzet MATrT-ben nevesített övezetei – Tómeder övezete
Nem érinti Ordacsehi község közigazgatási területét és így a tervezési területre se közvetett, se közvetlen hatása nincs.

Balaton Kiemelt Üdülőkörzet MATrT-ben nevesített övezetei – Kertes mezőgazdasági terület övezete nem érinti Ordacsehi területét.



Balaton Kiemelt Üdülőkörzet MATrT-ben nevesített övezetei – Borszőlő termőhelyi kataszter terület övezete részlegesen érinti Ordacsehi területét. A tervezési területeket közvetlenül nem érinti az övezet.

A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019.

(VI.14.) MvM rendeletben megállapított országos övezetek

Jó termőhelyi adottságú szántók övezete

A tervezési területek az övezet által nem érintettek.



erdőtelepítésre javasolt terület övezete

A tervezési területek az övezet által nem érintettek.



Tájképvédelmi terület övezete részlegesen érinti Ordacsehi területét. A tervezési területek közül egyiket sem érinti közvetlenül a tájképvédelmi terület övezete.



vízminőség-védelmi terület övezete

A 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet 5.§ (2) bekezdés szerint a vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédellemmel érintett területeket.

Dél-Dunántúli Vízügyi igazgatóság adatszolgáltatása alapján a település a Balaton részvízgyűjtő, Balaton közvetlen tervezési alegységen belül, a HU_sp.4.3.1 kódszámú, Balaton déli vízgyűjtő megnevezésű dombvidéki sekély porózus felszín alatti víztestet érinti.



A vízgyűjtő-gazdálkodási tervezés során meghatározottak szerint, a felszín alatti víztest mennyiségi állapota „jó”, de kémiai állapota - a felszíni vizek gyenge kémiai állapota miatt - „gyenge” minősítést kapott.

a Balaton a Berekkal felszín alatti víztest mennyiségi - a vizes és szárazföldi ökoszisztémák gyenge állapota miatt - és kémiai állapota - a felszíni vizek gyenge kémiai állapota miatt - egyaránt „gyenge” minősítést kapott.

A jó állapot fenntartása érdekében a felszíni, felszín közeli, felszín alatti vizek és ezek víztartó képződményei nem szennyeződhetnek.

Vízminőség-védelem (vízminőség-védelmi területek övezetének) szempontjai szerint a felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet Felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területek besorolása című 2. számú melléklete, valamint a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken levő települések besorolásáról szóló 27/2004. (XII. 25.) KvVM

rendelet melléklete alapján, Ordacsehi település közigazgatási területe a felszín alatti víz állapota szempontjából az érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi területek körébe sorolandó.

A vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízi létesítmények védelméről szóló 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet szerint a felszíni és a felszín alatti vízbázisok védelme érdekében a) felszín alatti vízbázis esetében a védőidomot és védőterületet belső, külső, valamint hidrogeológiai-, b) felszíni vízkivételnél a védőterületet, belső, külső és hidrológiai védőövezetekre osztva kell meghatározni, kijelölni, kialakítani, és fenntartani. Ordacsehi település ugyanakkor e rendelet szerint kijelölt sérülékeny üzemelő, ivó- ásvány és gyógyvízhasznosítást szolgáló felszín alatti vízkivételek védőövezeteit nem érinti.

Mivel a település az ivóvízkivételre használt vagy ivóvízbázisnak kijelölt felszíni víz, valamint a halak életfeltételeinek biztosítására kijelölt felszíni vizek szennyezettségi határértékeiről és azok ellenőrzéséről szóló 6/2002. (XI. 5.) KvVM rendelet 6. és 7. számú mellékletében sem szerepel, Ordacsehi a jogszabály szerint kijelölt felszíni ivóvízbázist, illetve halas vizet sem érint.

A települési szennyvíztisztítás szempontjából érzékeny felszíni vizek és vízgyűjtő területük kijelöléséről szóló 240/2000. (XII. 23.) Korm. rendelet szerint, Ordacsehi kijelölt érzékeny felszíni víz (Balaton) vízgyűjtő területén, azaz tápanyag érzékeny területen található.

Ordacsehi a vizek mezőgazdasági eredetű nitrátszennyezéssel szembeni védelméről szóló 27/2006. (II. 7.) Korm. rendelet alapján kijelölésre került és a nitrátérzékeny területeknek a MePAR szerinti blokkok szintjén történő közzétételéről szóló 43/2007. (VI. 1.) FVM rendelet melléklete által nyilvántartott felszín alatti nitrátérzékeny területeket érint.

Fentiekből adódóan a vízszennyező anyagok kibocsátásaira vonatkozó határértékekről és alkalmazásuk egyes szabályairól szóló 28/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet előírásait ennek megfelelően kell betartani.

Ordacsehi közigazgatási területén a természetes fürdővizek minőségi követelményeiről, valamint a természetes fürdőhelyek kijelöléséről és üzemeltetéséről szóló 78/2008. (IV. 3.) Korm. rendelet szerint kijelölt és Magyarország második (felülvizsgált) vízgyűjtő-gazdálkodási tervében nyilvántartott természetes fürdőhelyek, illetve a kijelölés miatt védett vizek, víztestek találhatóak.

Ordacsehi tekintetében 2018. évi CXXXIX. törvény Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló Negyedik rész - a Balaton kiemelt üdülőkörzet területrendezési tervének előírásait figyelembe kell venni.

Nagyvízi meder övezete

A tervezési területek az övezet által nem érintettek.





VTT-tározók övezete

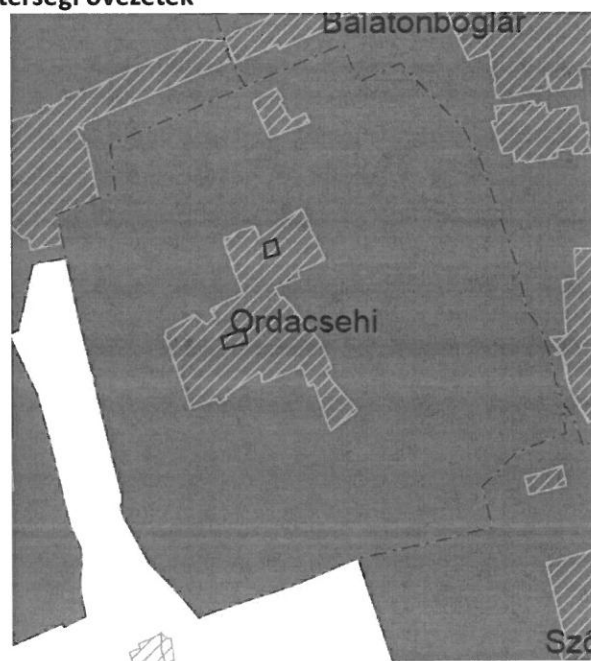
A tervezési területek az övezet által nem érintettek.

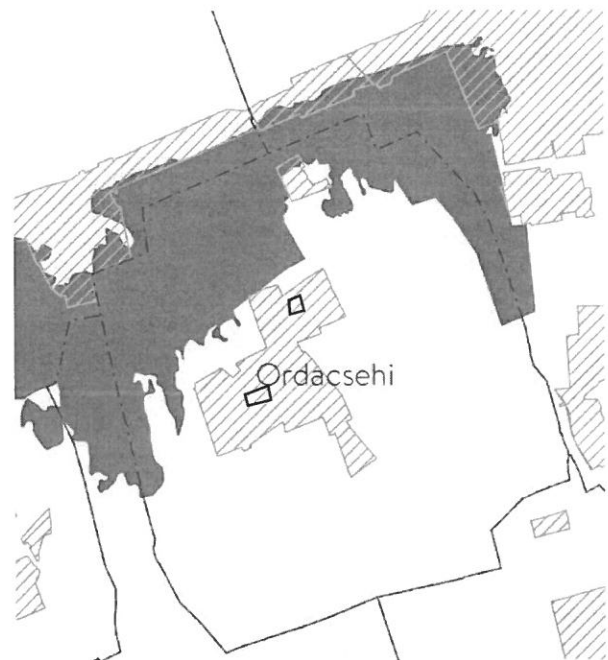
A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019.

(VI.14.) MvM rendeletben megállapított kiemelt térségi övezetek

ásványi nyersanyagvagyon övezete

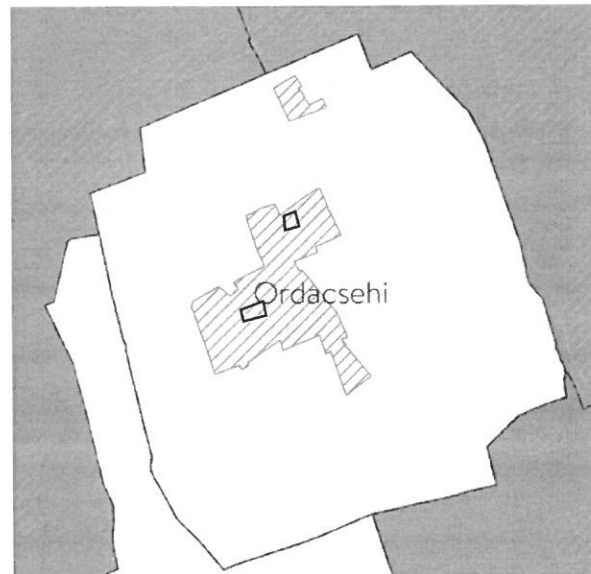
Ezen övezetek esetében csak az érintett települések kerültek meghatározásra, a ténylegesen érintett területek lehatárolását a településrendezési eszközökben kell elvégezni. Adatszolgáltatás alapján a tervezési területekre a SMKH Bányászati Osztálya nem állapítanak meg érintettséget.





rendszeresen belvízjárta terület övezete
A tervezési területek az övezet által nem érintettek.

földtani veszélyforrás terület övezete
A tervezési területek az övezet által nem érintettek.



vízérőziónak kitett terület övezete
A tervezési területek az övezet által nem érintettek.



általános mezőgazdasági terület övezete

A tervezési területek az övezet által nem érintettek.



Somogy Vármegye Területrendezési tervéről szóló Somogy Megyei Közgyűlés 11/2023.(II.14.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: SmTrT) célja, hogy meghatározza a megye egyes térségei területfelhasználásának feltételeit, a műszaki infrastruktúra-hálózatok és egyedi építmények összehangolt térbeli rendjét.

A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet területén csak az egyedi övezeti tervlapok azok, melyeket figyelembe kell venni.

A MATrT egyedileg meghatározott övezetek lehatárolására ad lehetőséget a megyei területrendezési tervben. Somogy megyében az alábbi egyedi övezetek meghatározása javasolt:

a) rendelettel

- Napenergia hasznosítás szempontjából korlátozással érintett terület egyedi övezete
- Vízerózióval veszélyeztetett terület egyedi övezete

b) határozattal

- Aprófalvas települések egyedi övezete
- Dráva menti települések egyedi övezete

Vízerózióval veszélyeztetett terület egyedi övezete Területi hatálya nem érinti a BKÜK területét.

Napenergia hasznosítás szempontjából
korlátozással érintett terület egyedi övezete

Naperőmű létesítése céljából korlátozással érintett terület övezete: Egyedileg meghatározott megyei területrendezési övezet, amelybe azok az értékes és be nem épített területek tartoznak, ahol naperőmű park kijelölését kerülni kell.

- 1) A háztartási méretű kiserőművek kivételével naperőmű nem létesíthető az övezet területén.
- 2) Az (1) pont szerinti szabályt akkor nem kell alkalmazni - az illetékes hatóságok egyetértésével - ha az aránytalanul nagy terhet jelentene a beruházás megvalósítása során.
- 3) Az ökológiai hálózat pufferterületein naperőmű elhelyezéséhez a természetvédelmi hatóság hozzájárulása szükséges.
- 4) Az övezetet a településrendezési eszközökben a definícióban felsorolt övezetek figyelembevételével kell lehatárolni.

Tervezési területek az övezet által nem érintettek.



Drávamenti települések egyedi övezete
Ordacsehi nem tartozik a Drávamenti települések közé.

Aprófalvas települések egyedi övezete
Ordacsehi nem tartozik az aprófalvas települések közé.



4.3. A hatályban lévő településrendezési eszközök

A területre és közvetlen környezetére hatályos településrendezési eszközök:

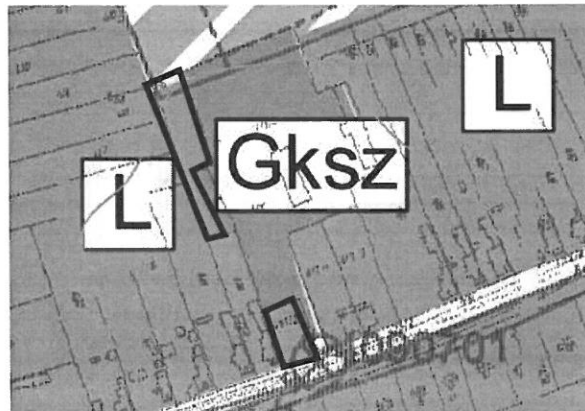
- Ordacsehi teljes közigazgatási területét érintő 135/2004.(X.26.) Kth. számon elfogadott többször módosított Ordacsehi Község Településszerkezeti Terve (TSZT),
- többször módosított 23/2004.(X.27) Kt. számon jóváhagyott Ordacsehi Község Helyi Építési Szabályzata.

4.3.1. A hatályos településfejlesztési koncepció

A módosítási pontok egyike sem érinti a településfejlesztési koncepció tartalmát, így annak módosítása nem szükséges.

4.3.2. A hatályos településszerkezeti terv megállapításai

1. terület: 417/5 helyrajzi számú terület Gksz -kereskedelmi, gazdasági övezet és környezete



Kereskedelmi gazdasági terület – A volt magtár területe.

A mezőgazdaság fontos tényező volt mindig is Ordacsehi életében. Az Ordacsehin jellemző oldalhatáros, szalagtelkes beépítés is a mezőgazdasághoz és állattenyésztéshez szükséges praktikus berendezkedés érdekében jött létre. Ezért fontos értékek, illetve emlékek a mezőgazdasági termeléshez használt épületek és eszközök. Az utóbbi évek felújítási munkái a magtár épületének megjelenését teljesen megváltoztatta, ezért annak helyi védelme már nem indokolt.

A magtár a „Csehi” településrészben található, régen a falu ezen része már teljesen a mezőgazdasághoz tartozó feldolgozó és raktározó terület volt. Ma már beékelődve megmaradt a magtár telke.

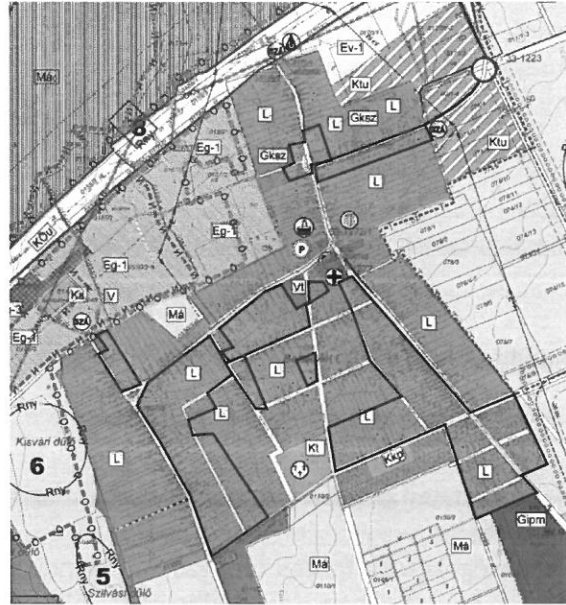
A településszerkezeti terv (TSZT) és a helyi építési szabályzat között most is fennálló anomália, hogy a Balatoni út felől a TSZT-n egy, míg a szabályozási terven két telek tartozik a gazdasági területbe. A tényleges felhasználása az érintett ingatlanak régen mázsaház volt, ma egy romos épülettel használaton kívüli. A tulajdonos megegyezik a magtár tulajdonosával.

A szomszédos ingatlan tulajdonosa a közel 3000 m²-es telkét már nem szeretné művelni, melynek telekvégét el szeretné adni a magtár tulajdonosának. Telekhatár rendezése azonban nem lehetséges, mert a terület területfelhasználása különböző.

A zölddel körül határolt terület kerülne a településszerkezetbe gazdasági területfelhasználásba.

A tervezett fejlesztés településszerkezeti terv módosítását vonja maga után.

2. terület: Lf2 övezet

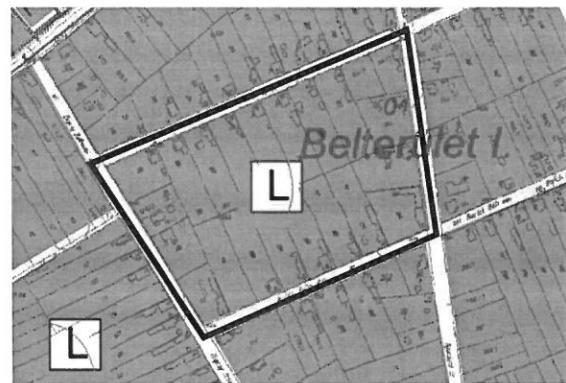


Falusias lakóterület - A terület laza, szalagtelkes 5,0 m-es építménymagasságot meg nem haladó lakóépületek elhelyezésére szolgál, melyen oldalhatáron álló beépítést alkalmaznak.

A terület a község belterületén a zölddel körül határolt részén található.

A területfelhasználás és övezeti besorolás nem változik, településszerkezeti terv változtatással nem jár a tervezett módosítás.

3. terület: Dózsa György – Bajcsy-Zsilinszky – Bartók Béla – Agarászi utcák által határolt tömb



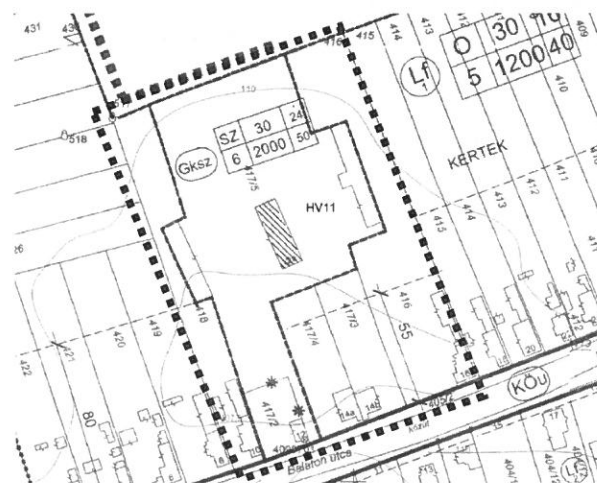
Falusias lakóterület - A terület laza, szalagtelkes 5,0 m-es építménymagasságot meg nem haladó lakóépületek elhelyezésére szolgál, melyen oldalhatáron álló beépítést alkalmaznak.

A terület a község belterület középső részén található.

A területfelhasználás és övezeti besorolás nem változik, településszerkezeti terv változtatással nem jár a tervezett módosítás.

4.3.3. A hatályos helyi építési szabályzat és szabályozási terv megállapításai

1. terület: 417/5 helyrajzi számú terület Gksz -kereskedelmi, gazdasági övezet és környezete



Ordacsehi Község Önkormányzatának a Helyi Építési Szabályzatról szóló 23/2004.(X.27.) Kt. számú rendelete (a továbbiakban: HÉSZ), mely többször módosult az évek során.

Az érintett terület a hatályos HÉSZ előírásai szerint a kereskedelmi-gazdasági terület és a falusias lakóterület Lf1 övezetét érintik.

Beépítésre szánt területek

Lakóterületek

3. §⁵ (1) A lakóterület elsősorban lakóépületek elhelyezésére szolgál, a területet teljes közművesítettséggel kell ellátni. Amennyiben ennek műszaki feltételei, a szennyvízelvezetés vonatkozásában nem biztosíthatók, úgy azt az 1. § (22) bekezdésében meghatározott feltételekkel kell teljesíteni.

(2) A község területén „falusias lakóterület” (Lf) került kialakításra és szabályozásra.

(3) Az oldalhatáros, 20 m, vagy annál szélesebb telkek esetén, szabadon-álló beépítési mód is engedélyezhető, ha a szomszédos oldalhatárra épült épületek telekhatárától az oldalhatáros beépítésre előírt oldalkert biztosítható.

(4) A szabályozási terven a lakóterület jele: „Lf” és „Lke”. A szabályozási terven Lf1-Lf4 jelű és Lke jelű övezetek jelöltek. A beépítési módot, a legnagyobb épületmagasságra, a beépítettségre és a legkisebb telekméretre vonatkozó előírásokat a szabályozási terv tartalmazza.

a) Lf1 övezet: Beép. mód: oldalhatáros, Beépítettség (max): 30%, Telekszélesség (min): 16 m, Telekmélység (min): 40 m, Szintter. sűrűség (max): 0,5, Telekméret (min): 1200 m², Építménymagasság (max): 5 m, Zöldfelület (min) 40%

.....

(5) Falusias lakóterületen az OTÉK 14. § (2) bekezdésében felsoroltak építhetők az üzemanyag-töltő kivételével, valamint elhelyezhető a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb - nem nagyüzemi - gazdasági tevékenység céljára szolgáló építmény is

(6) A területen, - a telek beépítettségébe be nem számíthatóan, - az OTÉK 1. számú melléklet 67. pontjában felsoroltak létesíthetők.

(7) A külterületen lévő lakóterület (0111/1 hrsz) beépítésére az Lf1 övezet előírásait kell alkalmazni.

Gazdasági terület

5. § (1) A gazdasági terület elsődlegesen gazdasági célú építmények elhelyezésére szolgál.

(2) A község területén:

- kereskedelmi gazdasági terület (Gksz)

- ipari és mezőgazdasági üzemi terület és állattartó telep (Gipm)

kialakítására került sor.

Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület

6. § (1) ^[28] Az ingatlanok beépítési előírásai az alábbi táblázat tartalmazza:

Terület használat	sajátos használat	Övezet jele	Beépítési mód	Beépítettség max %	Telekszéles- ség min. (m)	Telekmélység min. (m)	Szintter. sűrűség max.	Telekméret min.(m ²)	Épít- ménymag. max.(m)	Zöld. felület min.%
Gazdasági	ker.szolgáltató	Gksz	SZ	30	24	50	0,5	2000	6	40

Megjegyzés: SZ szabadonálló beépítési mód

(2) ^[29]

(3) ^[30] A területen történő beépítéseknél az OTÉK 19. § szerinti épületek és építmények helyezhetők el, a parkolóház és üzemanyag-töltő kivételével.

(4) Ahol a szabályozási terv beültetési kötelezettséget ír elő, ott az ingatlanra vonatkozó építési engedélyben kell ezt a kötelezettséget előírni, a használatbavételi engedély benyújtásáig, de maximum 1 éven belüli teljesítési kötelezettség mellett.

(5) A lakóterületekkel szomszédos területeken csak olyan tevékenység folytatható, amely nem okoz a lakóterületre előírtnál nagyobb környezetterhelést.

(6) A területet teljes közművesítettséggel kell ellátni. Amennyiben ennek műszaki feltételei, a szennyvízelvezetés vonatkozásában nem biztosíthatók, úgy azt az 1. § (22) bekezdésében meghatározott feltételekkel kell teljesíteni.

2. terület: Lf2 övezet

Lakóterületek

3. §⁵ (1) A lakóterület elsősorban lakóépületek elhelyezésére szolgál, a területet teljes közművesítettséggel kell ellátni. Amennyiben ennek műszaki feltételei, a szennyvízelvezetés vonatkozásában nem biztosíthatók, úgy azt az 1. § (22) bekezdésében meghatározott feltételekkel kell teljesíteni.

(2) A község területén „falusias lakóterület” (Lf) került kialakításra és szabályozásra.

(3) Az oldalhatáros, 20 m, vagy annál szélesebb telkek esetén, szabadon-álló beépítési mód is engedélyezhető, ha a szomszédos oldalhatárra épült épületek telekhatárától az oldalhatáros beépítésre előírt oldalkert biztosítható.

(4) A szabályozási terven a lakóterület jele: „Lf” és „Lke”. A szabályozási terven Lf1-Lf4 jelű és Lke jelű övezetek jelöltek. A beépítési módot, a legnagyobb épületmagasságra, a beépítettségre és a legkisebb telekméretre vonatkozó előírásokat a szabályozási terv tartalmazza.

....

b) Lf2 övezet: Beép. mód: oldalhatáros, Beépítettség (max): 30%, Telekszélesség (min): 16 m, **Telekmélység (min): 40 m**, Szintter. sűrűség (max): 0,5, **Telekméret (min): 800 m²**, Építménymagasság (max): 5 m, Zöldfelület (min) 40%

....

(5) Falusias lakóterületen az OTÉK 14. § (2) bekezdésében felsoroltak építhetők az üzemanyagtöltő kivételével, valamint elhelyezhető a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb - nem nagyüzemi - gazdasági tevékenység céljára szolgáló építmény is

(6) A területen,- a telek beépítettségébe be nem számíthatóan,- az OTÉK 1. számú melléklet 67. pontjában felsoroltak létesíthetők.

(7) A külterületen lévő lakóterület (0111/1 hrsz) beépítésére az Lf1 övezet előírásait kell alkalmazni.

3. terület: Dózsa György – Bajcsy-Zsilinszky – Bartók Béla – Agarászi utcák által határolt tömb



A tömb nyugati része Lf3 övezet, a Dózsa György u és Bartók Béla utcára néző telkek Lf1 övezet, míg az Agarász utcára néző telkek egy rész Lf3 és Lf2 övezetbe sorolt. A terület mélységi beépítését a 60 m-es kötelező építési hely korlátozza.

Lakóterületek

3. §⁵ (1) A lakóterület elsősorban lakóépületek elhelyezésére szolgál, a területet teljes közművesítettséggel kell ellátni. Amennyiben ennek műszaki feltételei, a szennyvízelvezetés

vonatkozásában nem biztosíthatók, úgy azt az 1. § (22) bekezdésében meghatározott feltételekkel kell teljesíteni.

(2) A község területén „falusias lakóterület” (Lf) került kialakításra és szabályozásra.

(3) Az oldalhatáros, 20 m, vagy annál szélesebb telkek esetén, szabadon-álló beépítési mód is engedélyezhető, ha a szomszédos oldalhatárra épült épületek telekhatárától az oldalhatáros beépítésre előírt oldalkert biztosítható.

(4) A szabályozási terven a lakóterület jele: „Lf” és „Lke”. A szabályozási terven Lf1-Lf4 jelű és Lke jelű övezetek jelöltek. A beépítési módot, a legnagyobb épületmagasságra, a beépítettségre és a legkisebb telekméretre vonatkozó előírásokat a szabályozási terv tartalmazza.

a) Lf1 övezet: Beép. mód: oldalhatáros, Beépítettség (max): 30%, Telekszélesség (min): 16 m, Telekmélység (min): 40 m, Szintter. sűrűség (max): 0,5, Telekméret (min): 1200 m², Építménymagasság (max): 5 m, Zöldfelület (min) 40%

b) Lf2 övezet: Beép. mód: oldalhatáros, Beépítettség (max): 30%, Telekszélesség (min): 16 m, Telekmélység (min): 40 m, Szintter. sűrűség (max): 0,5, Telekméret (min): 800 m², Építménymagasság (max): 5 m, Zöldfelület (min) 40%

c) Lf3 övezet: Beép. mód: oldalhatáros, Beépítettség (max): 30%, Telekszélesség (min): 16 m, Telekmélység (min): 35 m, Szintter. sűrűség (max): 0,5, Telekméret (min): 600 m², Építménymagasság (max): 5 m, Zöldfelület (min) 40%

d) Lf4 övezet: Beép. mód: szabadonálló, Beépítettség (max): 30%, Telekszélesség (min): 20 m, Telekmélység (min): 45 m, Szintter. sűrűség (max): 0,5, Telekméret (min): 900 m², Építménymagasság (max): 5 m, Zöldfelület (min) 40%

(5) Falusias lakóterületen az OTÉK 14. § (2) bekezdésében felsoroltak építhetők az üzemanyagtöltő kivételével, valamint elhelyezhető a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb - nem nagyüzemi - gazdasági tevékenység céljára szolgáló építmény is

(6) A területen,- a telek beépítettségébe be nem számíthatóan,- az OTÉK 1. számú melléklet 67. pontjában felsoroltak létesíthetők.

(7) A külterületen lévő lakóterület (0111/1 hrsz) beépítésére az Lf1 övezet előírásait kell alkalmazni.

4.4. Az épített környezet vizsgálata

4.4.1. Területfelhasználás vizsgálata

A település szerkezete, a helyi sajátosságok vizsgálata

Ordacsehi településszerkezete lényegében véve kialakultnak mondható. A belterületen belül jelentősebb beavatkozás nem szükséges, azonban kisebb területhasználati módosítások tervezettek a település rendezettebb, harmonikusabb fejlődése és működése érdekében, valamint a várhatóan felmerülő és szükségessé vált igények miatt.

Ordacsehi belterületének szerkezete viszonylag homogénnek mondható. A település Orda és Csehi egyesülésével jött létre, így a település két elődjének megvan a saját főútca nyomvonala, melyek igen meghatározó szerkezeti elemi Ordacsehinek. A szerkezet főbb jegyei, a két főutcát összekötő többnyire kelet-nyugati irányú keresztutcákkal kiegészülve alakult ki.

Ordacsehi belterülete két elkülönülő karakterű területre bontható melyek a homogenitás miatt nem választhatók el szerkezeti elemekkel teljes mértékben. A település telekstruktúrája máig őrzi, a hagyományos oldalhatáron álló beépítési módját. Ezen egységeken belül a beépítési intenzitás azonos és más települési, szerkezeti, építési adottságok is lényegében megegyeznek. A belterületi

A főbb szerkezeti elemek keletről nyugatra haladva:

- Az egykori Csehi település fő utcája, mely mentén található a templom és a mai település központi funkcióit magába foglaló terület.
- Az Ordát és Csehit összekötő két kelet-nyugati irányú utca: A Kossuth utca és a mai Temető utca. A Kossuth utca és a jelenlegi Fő utca kereszteződésénél jött létre Ordacsehi központja.
- Az Agarászi utca, mely a településszerkezet rendszerétől kissé eltérő irányultságú, azonban éppen ezért kiemelhető és meghatározó a település központját és a temetőt szinte légvonalban összekötő utca.
- Csehi település egykori főutcája, a mai Petőfi utca

4.5. Változtatás által érintett területek funkcióvizsgálata

Mint korábban említésre került a település szerkezete beállt, ezért csak a tervezési terület által érintett környezet funkcióvizsgálatát készítjük el:

1. terület: 417/5 helyrajzi számú terület Gksz -kereskedelmi, gazdasági övezet és környezete



A terület a bevezető főút (zsák település) a Balaton utca mentén található. A terület közművekkel ellátott: víz, szennyvíz, gáz, elektromos áram található a telken.

A terület régen mezőgazdasági, gazdasági tevékenységre szolgált, (ezt támasztja alá a 417/2 hrsz-ú ingatlan melyen mérlegház volt) majd lovarda funkcióban üzemelt tovább. Napjainkban az épületet hőszigetelték, a tetőt lecserélték, az épület régi értékeit eltakarták.

A jelenlegi tulajdonos reklám eszközöket gyárt a magtár földszinti részében. Ez a tevékenység a mai technológiának köszönhetően teljesen automatizált, digitális eszközökkel történik, tevékenységét akár egy családi házban is folytathatná. Autós forgalma heti 1-2 3,5 t kisteher autó. A területet hosszú távon közösségi térként is szeretné használni, reklám területen művészeti táborokat szeretne tartani, így az emeleti részek is hasznosításra kerülnének.

3. terület: Dózsa György – Bajcsy-Zsilinszky – Bartók Béla – Agarászi utcák által határolt tömb

Falusias lakóterület - A terület laza, 5,0 m-es építménymagasságot meg nem haladó lakóépületek elhelyezésére szolgál, melyeken a lakófunkció mellett a lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó funkciók is elhelyezhetők, illetve egyházi, oktatási, egészségügyi és szociális épület és nem zavaró gazdasági épületek.

A terület lakóterület veszi körül. A terület telkei közművekkel ellátott: víz, szennyvíz, elektromos áram, gáz található a telkeken.



4.5.1. Telekstruktúra vizsgálat

1. terület: 417/5 helyrajzi számú terület Gksz -kereskedelmi, gazdasági övezet és környezete

Az 1. tervezési terület telekstruktúrája elég változatos. A 407-415 hrsz.-ú telkek 16 méter szélesek, míg a 422-419hrs.-ú telkek szélessége eléri a 23 métert. A telek végek szomszédosok a külterületi szántóterületekkel. A telkek átlagos mélysége 115-170 m.

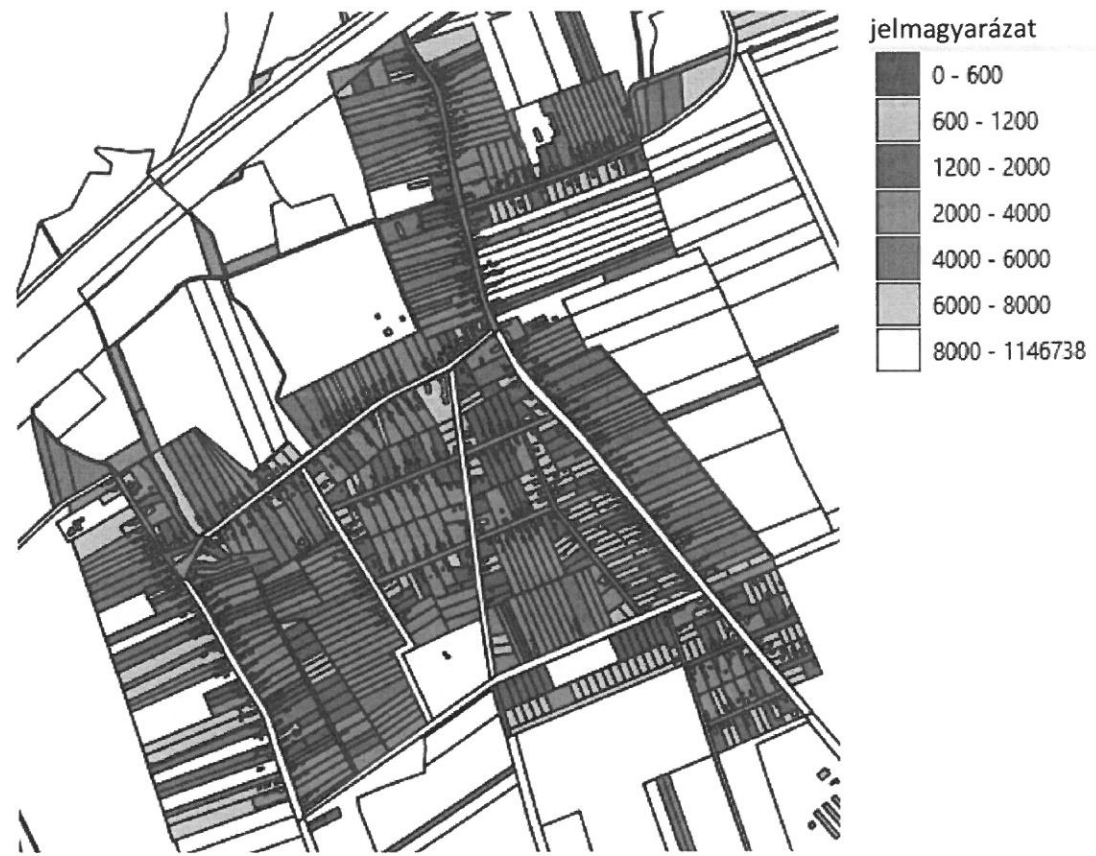


hrsz	m ²	hrsz	m ²	hrsz	m ²
422	2698	417/4	1411	413	2642
421	2594	417/3	1422	412	2702
420	2625	417/5	9395	411	2769
419	2604	416	4810	410	2730
418	2516	415	2807	409	2505
417/2	697	414	2727	408	2496

2. terület: Lf2 övezet

A területkimutatásból jó látszik, hogy az Lf2 övezetbe tartozó telkek nagy része 600-1200 és 1200-2000 m² közé esnek. A terület kisebb korrekciójára csak a kisebb telekméret meghatározása során van lehetőség, ezért szükséges a terület csökkentése.

A terület újra osztása során a telekmélység 40 m-es meghatározása is jelentős korlátozás. Az építési hely elő- oldal és hátsó kertje is elegendő korlátozás egy beépített területen az esetleges telekmélységek újra osztásánál. A beépített telkek esetében a hátsó kert az utolsó épülettől legalább 6 m-re kell lennie.



3. terület: Dózsa György – Bajcsy-Zsilinszky – Bartók Béla – Agarászi utcák által határolt tömb



A település középső részén található 3. tervezési terület telekstruktúrája szabálytalan méretű telkekből áll. A 192-195 hrsz.ú telkek kisebbek. A szélességük változó, a mélységük 44 m körüli. A 186-191 és 196-202 hrsz.-ú telkek szélessége szintén 25-29 m, míg a mélységük 90 m körüli. A terület keleti, Agarász utca felőli részén a telekstruktúra teljesen szabálytalan.

Amennyiben közel egységes szabályrendszer kerül kialakításra, a nyugati és keleti utcák felől a tömbbelső átosztható, melyre igény merült fel a tulajdonosok részéről. Ezért szükséges az egységes szabályozás.

1. terület: 417/5 helyrajzi számú terület Gksz -kereskedelmi, gazdasági övezet és környezete



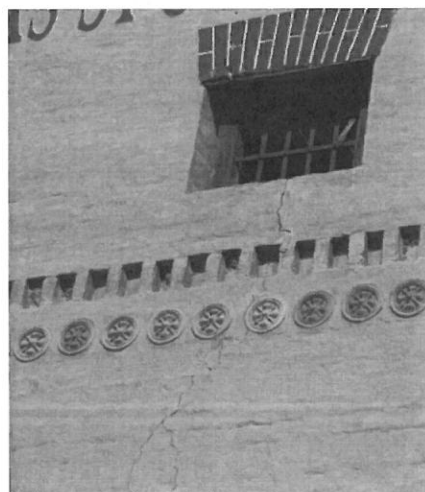
A magtár épülete ma távolról.



Előtte lévő mázsaház



magtár épülete felújítás előtt



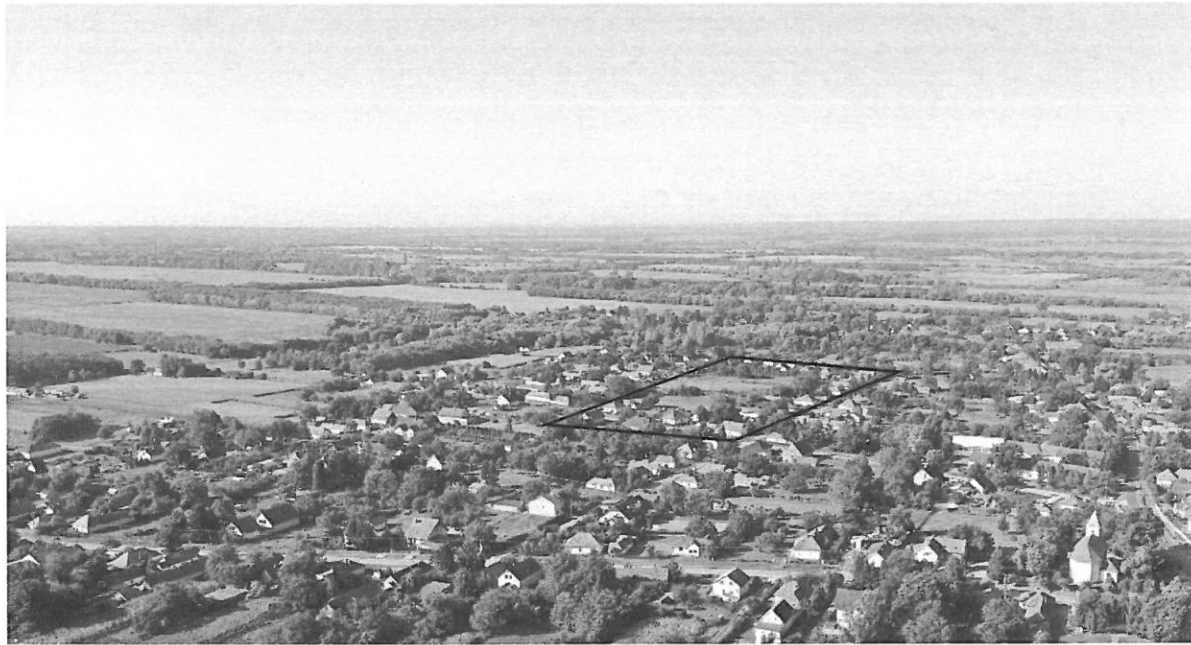
A magtár épülete helyi védett, de teljesen elvesztette a felújítás után a védendő értékét. Ezért az önkormányzat a védelem levételét kezdeményezi.

A téren a 417/5 hrsz.-ú területen három épület áll, ugyanakkor ténylegesen már csak a magtár épülete található az ingatlanon. A másik kettő már lebontásra került.

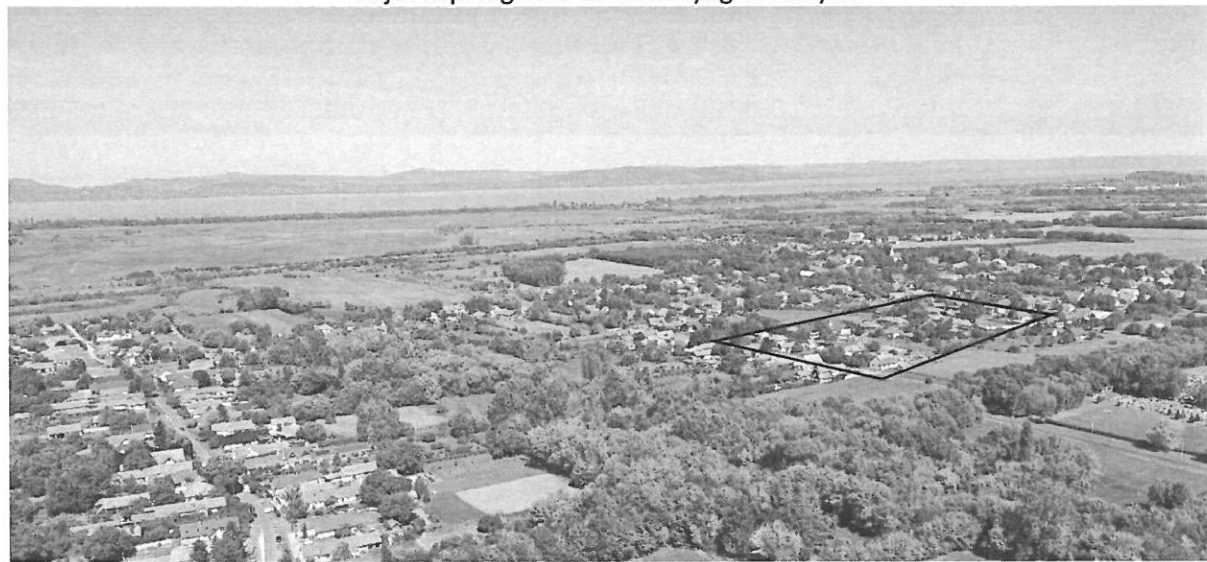


3. terület: Dózsa György – Bajcsy-Zsilinszky – Bartók Béla – Agarászi utcák által határolt tömb

A 3. terület jelenleg beépített.



saját kép: légifotó keletről nyugati irányba



saját kép: légifotó délnyugatról észak-keleti irányba

4.5.2. Régészeti terület, védett régészeti terület, régészeti érdekelttségű terület



Ordacsehi község régészeti öröksége, nagyobb részben általános mezőgazdasági területen fekszik. A tervezési területek közül a 3. számú érintett lelőhellyel, a 47939 számúval, melyet pótlólag a szabályozási terven jelölünk.