

Ordacsehi Község

Településszerkezeti Terv és Helyi Építési
Szabályzat módosítása

Településközponti és lakó terület módosítása

a 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 38.§ (teljes eljárás) szerint
véleményezési szakaszra előkészített
dokumentáció
7. sz módosítás

CityPlan Iroda – Székely Nóra e.v.
Kertes Tamás e.v.
2022. május

ORDACSEHI

Településszerkezeti Terv és Helyi Építési Szabályzat módosítása Településközponti és lakó terület módosítása ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

a 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 38.§ (teljes eljárás) szerint
véleményezési szakaszra előkészített
dokumentáció

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

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



Kertes Tamás
okl. településmérnök
5700 Gyula, Vértanúk útja 2.
tel: +36- 30/032212
e-mail: kertestms@gmail.com



Főépítész: Mikus Melinda
okl. településmérnök
8000 Székesfehérvár, Újvidéki utca 11.
főépítési vizsga nyilvántartási száma:
FM/3/2015.
mikus.melinda13@gmail.com



Településtervező: Székely Nóra TT 07-0346
okl. településmérnök



JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

ORDACSEHI KÖZSÉG TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA

Határozat-tervezet

HATÁROZAT TERVEZET

Ordacsehi Község Önkormányzat Képviselő-testülete megtárgyalta Ordacsehi Község Településszerkezeti tervéről szóló 135/2004.(X.26.) határozatának módosítására vonatkozó javaslatot és az alábbi határozatot hozta:

1. Ordacsehi Község Önkormányzat Képviselő-testülete az 135/2004.(X.26.) számú határozat mellékleteként jóváhagyott Ordacsehi Településszerkezeti tervét jelen határozat 1. mellékletét képező T1/M-3 jelű fedvénytervvel módosítja, a módosítás területi hatálya jelkulccsal lehatárolt területen.

3. Figyelemmel - *a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 43. § (1) bekezdés c) pontjára, jelen határozat az elfogadását követő napon lép hatályba.

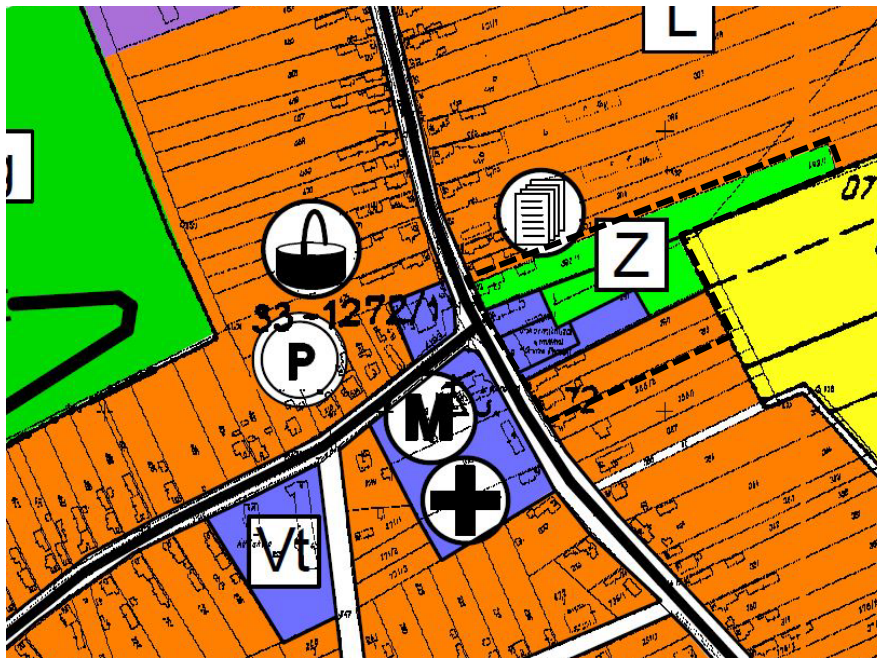
Felelős: Polgármester

Határidő: értelem szerint

polgármester

jegyző

1. melléklet határozathoz



T1/M-3

----- tervezési terület

ORDACSEHI KÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK MÓDOSÍTÁSA

Rendelet

Ordacsehi Község Önkormányzat Képviselő-testületének
.....önkormányzati rendelete
Ordacsehi Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 23/2004.(X.27.) önkormányzati rendeletének
módosításáról

Ordacsehi Község képviselő-testület feladat- és hatáskörében eljárva, az *épített környezet alakításáról és védelméről* szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6/A. § (3) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) bekezdésében és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6.§ (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, valamint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési *stratégiáról* és a *településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet VI. fejezetének eljárási szabályai szerint a következőket rendeli el.

1.§ (1) Ordacsehi Község helyi építési szabályzatáról szóló 23/2004.(X.27.) önkormányzati rendelettel (továbbiakban: HÉSZ) összefüggő SZ-1-M1 jelű Belterületi Szabályozási tervlap (M=1:2 000), megnevezésű tervlapjának tervezési területre vonatkozó normatartalma helyébe jelen rendelet 1. melléklete szerinti SZ-1-M1/m1 Szabályozási terv módosítása tervlap tervezési területre vonatkozó normatartalma lép.

(2) A HÉSZ-szel összefüggő SZ-2-M2 és SZ-3-M1 jelű Belterületi Szabályozási tervlap (M=1:4 000), megnevezésű tervlapjainak tervezési területre vonatkozó normatartalma helyébe jelen rendelet 1. melléklete szerinti SZT-2-M2/m2 és SZ-3-M1/m2 Szabályozási terv módosítása tervlap tervezési területre és jelmagyarázat kiegészítésére vonatkozó normatartalma lép.

2.§ A HÉSZ 1.§ (8) bekezdés az alábbiak szerint módosul:

„ (8) Nyeles telek csak a településközponti Vt₁ övezet területén alakítható ki. ”

3.§ A HÉSZ 3.§ (5) bekezdés táblázata Lke sora helyébe az alábbi Lke sor kerül:

Terület haszná- lat	sajátos használat	Övezet jele	Beépítési mód	Beépítettség max %	Telekszélé- sség min. (m)	Telekmély- ség min. (m)	Szintter. sűrűség max.	Telekmér- et min.(m ²)	Építmény mag. max.(m)	Zöld. felüle- t min. %
lakóter- ület	kertvárosias	Lke	O	30	16	40	0,5	800	6	50

4.§ A HÉSZ 4.§ (5) bekezdés táblázata az alábbi sorral egészül ki:

Terület haszná- lat	sajátos használat	Övezet jele	Beépítési mód	Beépítettség max %	Telekszélé- sség min. (m)	Telekmély- ség min. (m)	Szintter. sűrűség max.	Telekmér- et min.(m ²)	Építmény mag. max.(m)	Zöld. felüle- t min. %
Vegyese- s	településk- özpont	Vt ₁	Z	60	20	40	1,5	800	6	20

Záró rendelkezések

5. § (1) Ezen rendelet az elfogadását követő napon lép hatályba.

6.§ (1) Hatályát veszti a HÉSZ

- a) 1.§ (4) bekezdés „A helyi védelemre és” szövegrésze,
- b) 1.§ (14) bekezdése,
- c) 1.§ (19) és (24) bekezdése,
- d) 3.§ (7) bekezdése,
- e) 3/a.§ (8) bekezdése,
- f) 4.§ (8) bekezdése,
- g) 8.§ (2) bekezdés b) pontja,
- h) 13.§ (9) bekezdése,

- i) 21.§ (2) bekezdése,
- j) 22.§-a
- k) 23.§-a
- l) 28.§-a
- m) 1. sz. melléklete
- n) 2. sz. melléklete

Ordacsehi, 2022.....

polgármester

jegyző

Záradék:

A rendeletet 2022. napján kihirdettem.
jegyző

JELMAGYARÁZAT

HV		Helyi védett épület
		Helyi védett egyéb objektum (kereszt)
M		Műemlék
		Polgármesteri hivatal
		Általános iskola, óvoda
		Üzlet
		Orvosi rendelő
		Transzformátor állomás
		Gázfogadó állomás
		Kegyeleti park
		Temető
		Autóbusz megálló
		Szennyvíz átemelő (tervezett)

	Tervezési terület határa
	Belterületi határ meglévő tervezett
	Szabályozási vonal
	Területfelhasználási egység határa
	Övezeti határ
	Építési hely határa
	Gyalogút
	Megszüntető jel
	Beültetési kötelezettség
	Védőtávolság határa
	Elektromos vezeték
	Régészeti terület határa
	Műemléki környezet határa
	Helyi védett terület határa
	Javasolt telekhatár

Jelmagyarázat

Alátámasztó munkarész

Tartalom

Tartalom.....	11
1. A MÓDOSÍTÁS CÉLJA	12
ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ.....	13
1.2. A hatályban lévő településrendezési eszközök	13
1.3. Változással érintett területek összefoglalója és összefüggései.....	13
1.3.1. A településszerkezeti terv változások bemutatása.....	14
1.3.2. A településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása.....	15
1.3.1. A változások hatályos településfejlesztési koncepcióval való összhangjának bemutatása.....	27
1.4. Az épített környezet értékei.....	27
1.4.1. Településkép, Örökségvédelem.....	27
Településkép szempontjából meghatározó területként egyik módosítással érintett terület sem érintett.	27
1.5. Közlekedési javaslatok	27
1.5.1. Gépjármű elhelyezés és parkolás	27
1.5.2. Kerékpáros és gyalogos közlekedés.....	27
1.6. Szabályozási koncepció.....	28
1.7. Biológiai aktivitásérték számítás	30

1. A MÓDOSÍTÁS CÉLJA

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

- a) 1. terület: *Fő utca polgármesteri hivatal környezetének rendezése (392/1, 391/1-2, 390, 389, 388/2 hrsz-ú ingatlanokat érintően) úgy, hogy a művelődési ház külön ingatlanon állhasson, leválasztásra kerüljön a sorházas lakóterületi egység, és a zöldterület megfelelően kerüljön szabályozásra. A módosítás műemléki környezetet érint, ezért az örökségvédelmi hatástanulmány készítése is szükséges.*
- b) *a településképp védelmi rendelet megalkotását követően a HÉSZ azon rendelkezések törlése, mely a magasabb rendű jogszabály alapján már nem a HÉSZ hatáskörébe tartozik.*
- c) 2. terület: *321/1-6 és 321/32-34 hrsz-ú belterületi ingatlanok - melyek kertvárosi lakóterületi besorolásúak – beépítési paramétereinek változtatása:*
 - *csoportházas beépítési mód helyett oldalhatáron álló beépítési mód*
 - *telek minimum mélysége 30 m helyett 40 m*
 - *telek szélessége minimum 28 m helyett 16 m.*

Tervezők a településszerkezeti terv és HÉSZ módosítását a *településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) 32. § (1) bekezdés a) pontja értelmében (teljes eljárás) foglaltak, továbbá az *Országos Településrendezési és Építési Követelményekről* szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet, valamint az egyéb vonatkozó jogszabályok előírásainak megfelelően készíti el.

„(7) Az önkormányzat bármely koncepció, stratégia és településrendezési eszköz készítése során alkalmazhatja a teljes eljárást, valamint indíthatja az eljárást az előzetes tájékoztatási szakasz kezdeményezésével.”

Ordacsehi Község Önkormányzat Képviselő-testületének 35/2021.(VIII.27.) számú Kt. határozata az egyes tervezési területre és a 54/2021.(XI.29.) Kt. számú határozata a kettős számú tervezési területre a településrendezési eszközök módosítását indítványozta elő.

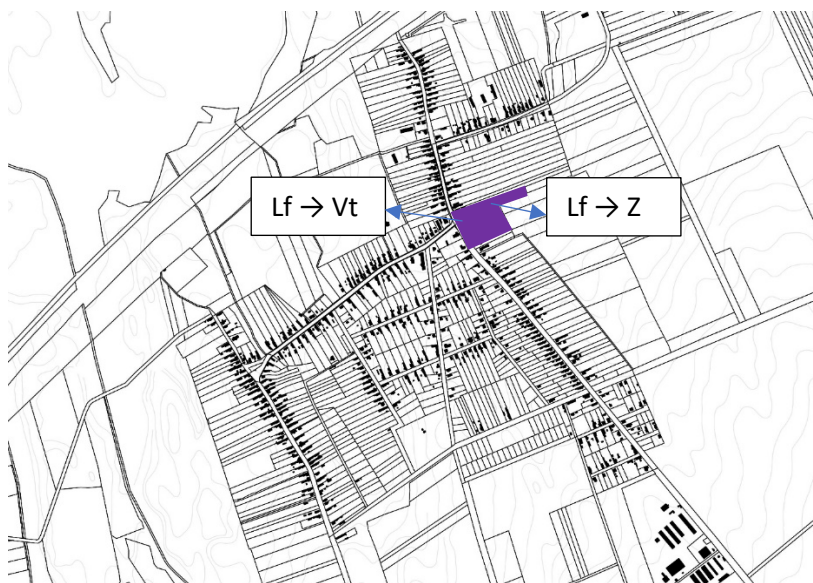
ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

1.2. 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.

1.3. Változással érintett területek összefoglalója és összefüggései



Öt módosítási pontból egy módosítás érint településszerkezeti terv módosítást.

A módosítási pont a település belterületének keleti határában található településközponti vegyes, lakóterület és beépítésre nem szánt zöldterület rendezése és kijelölés.

Hatályos terv településszerkezeti terv:

A terület a falusias hagyományos telekstruktúrából kissé kilóg. A település belterületének a keleti határán és a Fő utca és Kossuth Lajos utca kereszteződésénél található központi terület között. A tervezési terület közvetlen határos a külterület, beépítésre nem szánt általános mezőgazdasági területtel.

Javasolt módosítás:

Fő utca polgármesteri hivatal környezetének rendezése (392/1, 391/1-2, 390, 389, 388/2 hrsz-ú ingatlanokat érintően) úgy, hogy a művelődési ház külön ingatlanon állhasson, leválasztásra kerüljön a sorházas lakóterületi egység, és a zöldterület megfelelően bővüljön és legyen közterülettel határos kapcsolata.

A településszerkezeti terv a területre elkészült módosított településszerkezeti fedvénytervvel módosítja a területfelhasználást.

Javasolt módosítás indoklása:

A területekre vonatkozó módosítások az épített környezet jelenlegi és jövőbeni problémáinak orvoslása végett indult el. Az első számú területen szükségessé vált a telekviszonyok rendezése, hiszen a lakóházak a közfunkcióval ellátott közös telken osztozott. Ennek rendezése során a lakóházak megközelíthetősége és az önkormányzat épületének viszonya rendeződik. Ezentúl növekszik a területen közterületi zöldfelület a hivatal melletti telken.

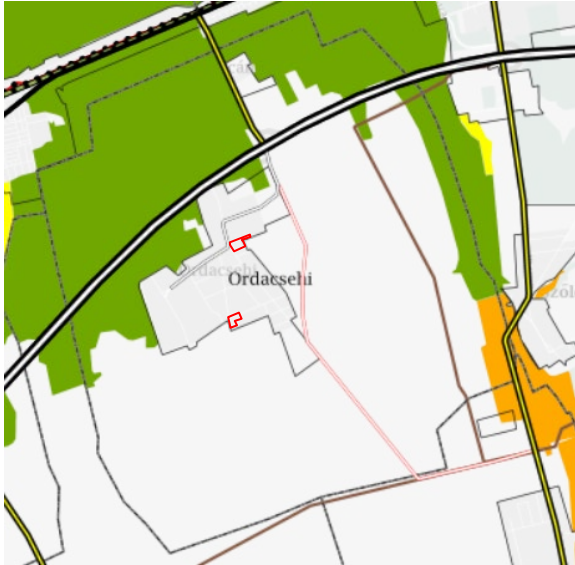
1.3.2. A településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása

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 Szőlősgyörök 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.



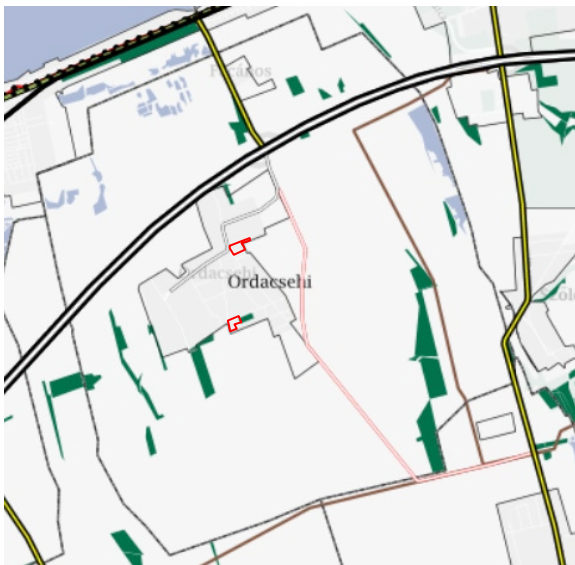


A MATrT Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete részben érinti Ordacsehit, de a rendezéssel érintett területet közvetlenül egyik sem.

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 Erdők övezete részben érinti Ordacsehit, de a rendezéssel érintett területet közvetlenül egyik sem. A 2. tervezési területtel határos a terület keleti irányban.



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 kiemelt kezelési terület övezete Részben érinti Ordacsehit, de a rendezéssel érintett területet közvetlenül egyik sem. Az 1. tervezési területtel határos a terület keleti irányban.

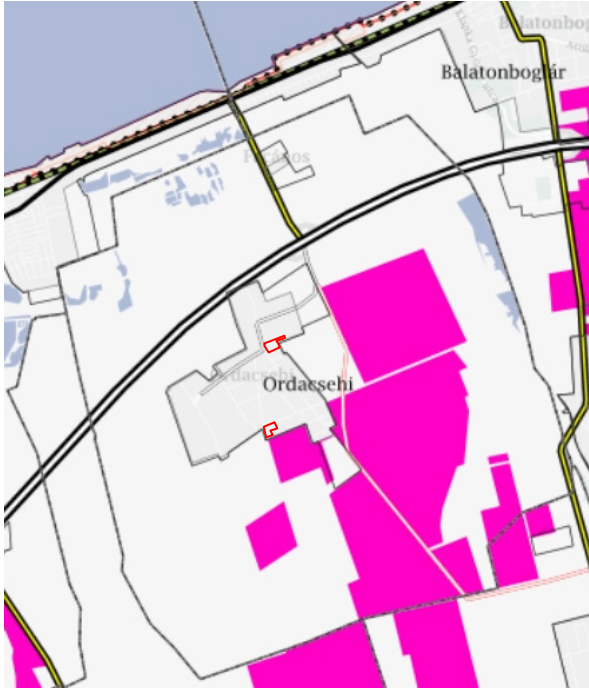




Balaton Kiemelt Üdülőkörzet MATrT-ben nevesített övezetei – Tómeder övezete
Nem érinti Ordacsehi község közigazgatási területét és így a tervezési területre se közvetett, se közvetlen hatása nincs.

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





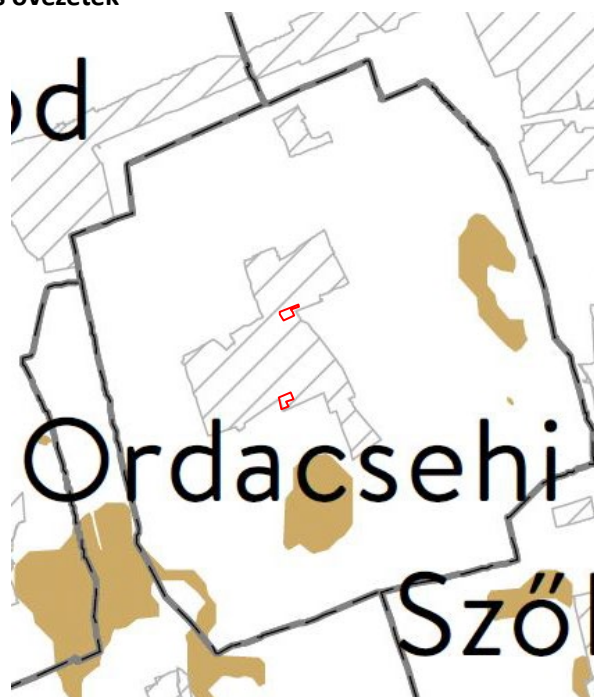
Balaton Kiemelt Üdülőkörzet MATrT-ben nevesített övezetei – Borszóló termőhelyi kataszter terület övezete részlegesen érinti Ordacsehi területét. A tervezési területeket közvetlenül nem érinti az övezete, a 2. terület déli irányba határos a Borszóló termőhelyi kataszter övezetével.

A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályzásáról 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

víz kivételénél 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.

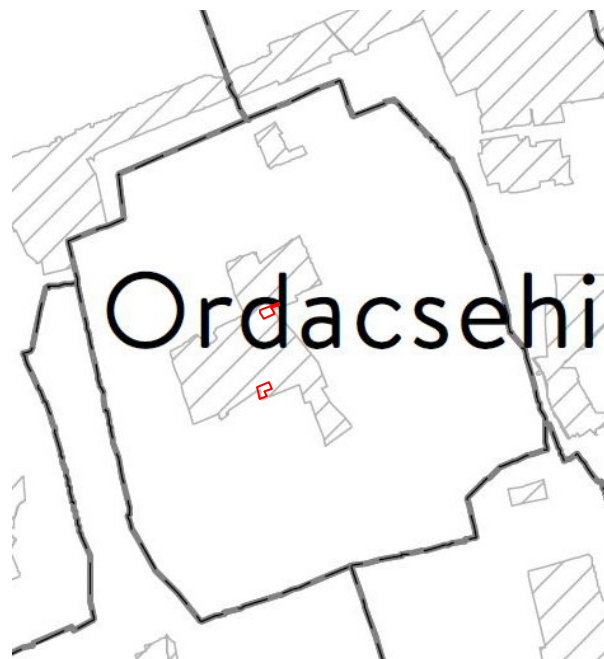
Fentiekből adódóan a vízszennyező anyagok kibocsátásaira vonatkozó határértékekről és alkalmazásuk egyes szabályairól szóló 28/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet előírásait ennek megfelelően kell betartani.

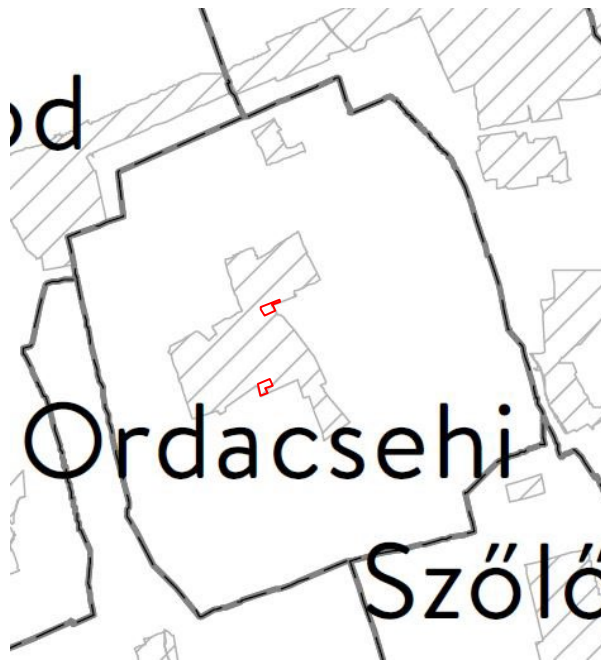
Ordacsehi közigazgatási területén a természetes fürdővizek minőségi követelményeiről, valamint a természetes fürdőhelyek kijelöléséről és üzemeltetéséről szóló 78/2008. (IV. 3.) Korm. rendelet szerint kijelölt és Magyarország második (felülvizsgált) vízgyűjtő-gazdálkodási tervében nyilvántartott természetes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





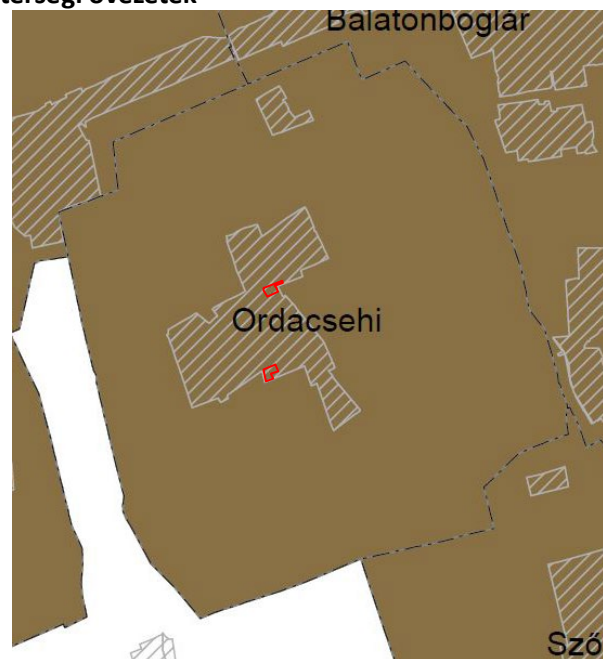
VTT-tározók övezete

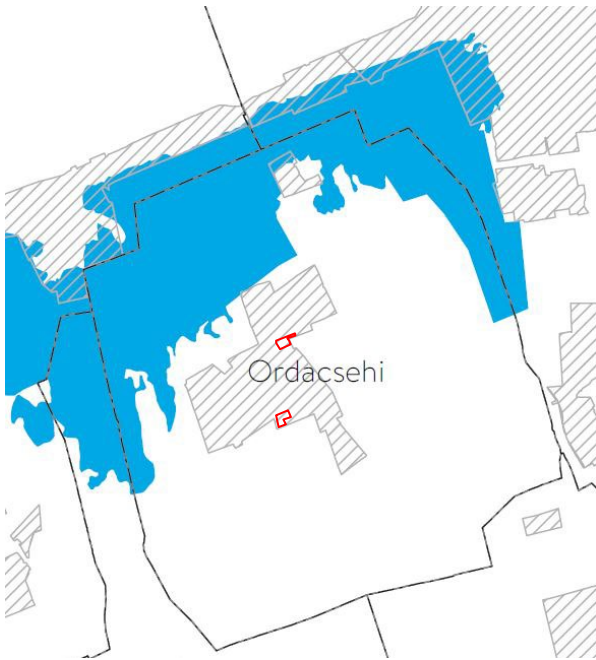
A tervezési területek az övezet által nem érintettek.

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.

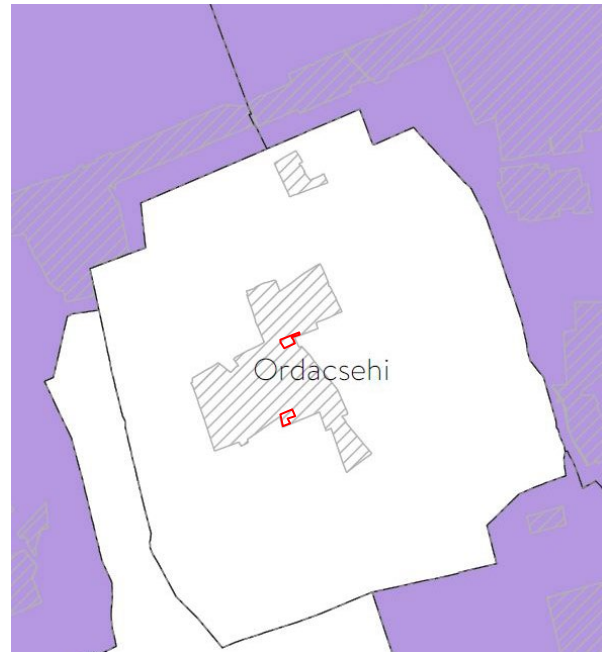


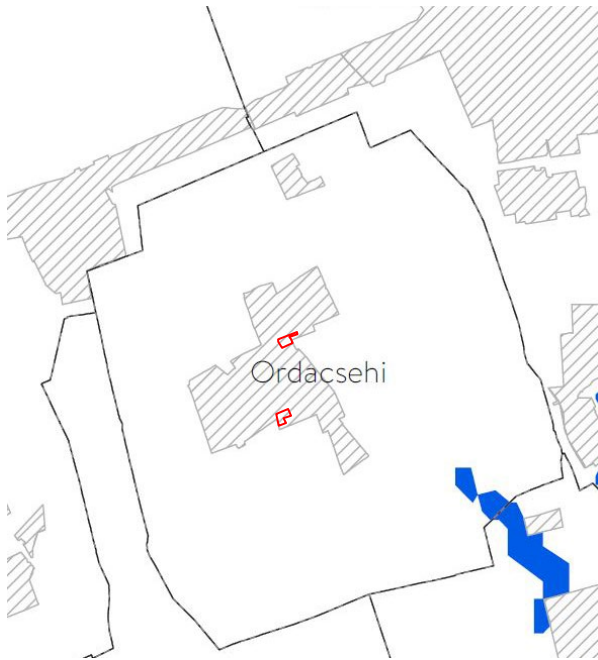


rendszeresen belvízjárta terület övezete
A tervezési területek az övezet által nem érintettek.

földtani veszélyforrás terület övezete

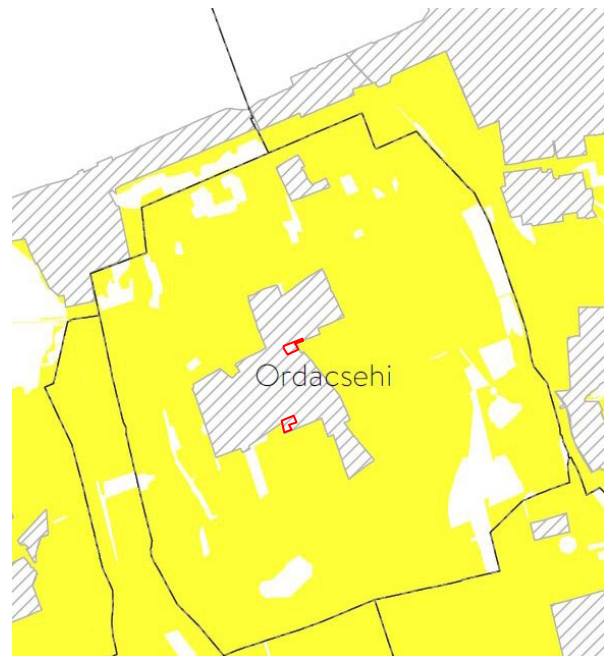
A tervezési területek az övezet által nem érintettek.





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

általános mezőgazdasági terület övezete
A tervezési területek az övezet által nem érintettek.



Somogy Megyei Területrendezési Terv (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
- Vízérőzióval veszélyeztetett terület egyedi övezete

b) határozattal

- Aprófalvas települések egyedi övezete
- Dráva menti települések egyedi övezete

Vízérózióval 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.

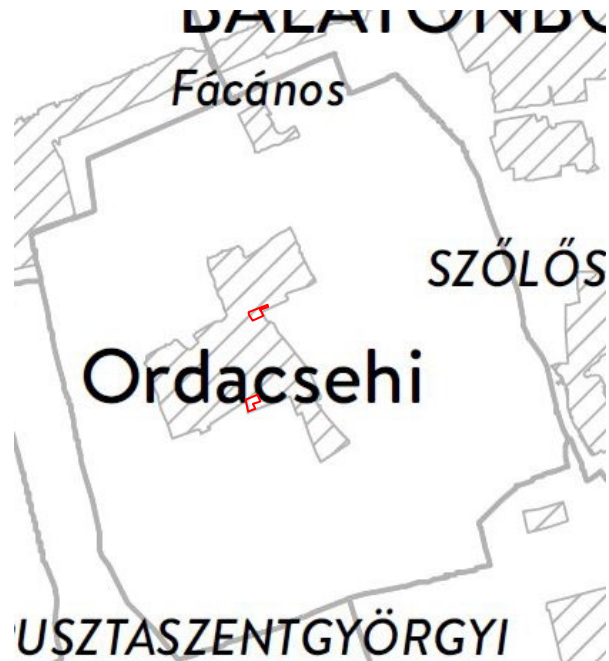


Tervezési területek az övezet által nem érintettek.



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

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



1.3.1. A változások hatályos településfejlesztési koncepcióval való összhangjának bemutatása

Ordacsehi településfejlesztési koncepciójával a tervezett fejlesztések összhangban állnak.

1.4. Az épített környezet értékei

1.4.1. Településkép, Örökségvédelem

Ordacsehi község 15/2021. (XII. 2.) önkormányzati rendelettel elfogadta Ordacsehi község településképének védelméről szóló rendeletét, melyben meghatározta a helyi védett épületeket és védett utcaképeket, mely a 53/2021.(X1.29.) Kt. számú határozattal elfogadott Településképi Arculati Kézikönyvben (TAK) megfogalmazottakon alapul.

A vizsgált területeken belül és annak környezetében sem található nyilvántartott országos vagy helyi épített érték vagy műemlék. Ezért a módosítás révén nem feltételezhető épített kulturális örökséget érintő negatív hatás.

Településkép szempontjából meghatározó területként egyik módosítással érintett terület sem érintett.

1.5. Közlekedési javaslatok

1.5.1. Gépjármű elhelyezés és parkolás

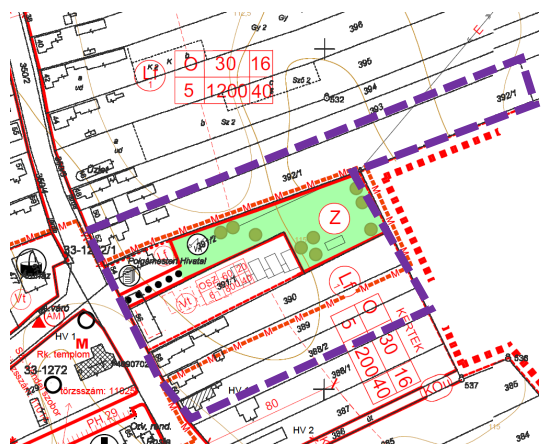
A település saját parkolási rendelettel nem rendelkezik. Általában a gépjárművek parkolása megoldott. Az önkormányzat épületénél, a már kialakult parkolási módok, módszerek (telken belül és kívül) megoldottnak tekinthető.

1.5.2. Kerékpáros és gyalogos közlekedés

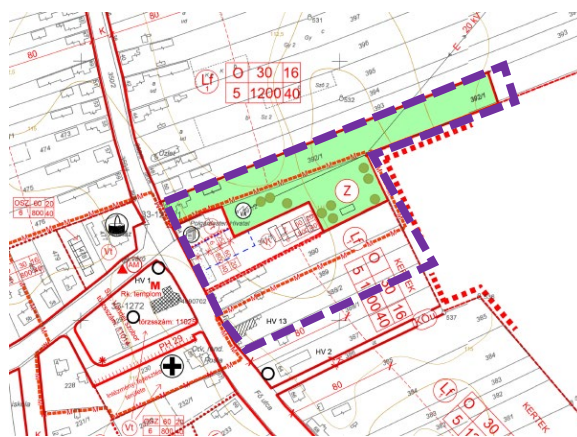
A terület megközelítést szolgáló utcák kisméretűek, így az úttest is biztonságosan használható kerékpározásra.

1.6. Szabályozási koncepció

1. terület: Fő utca polgármesteri hivatal környezete, a 392/1, 391/1-2, 390, 389, 388/2 hrsz-ú ingatlanokat magába foglaló telekcsoport.



hatályos szabályozási terv kivonat



tervezett szabályozási terv kivonat

Az 1. számú terület: Fő utca polgármesteri hivatal környezete, a 392/1, 391/1-2, 390, 389, 388/2 hrsz-ú ingatlanokat magába foglaló telekcsoport. A jelenlegi telekstruktúra és tulajdonosi viszonyok rendezetlenek. Az önkormányzat szeretné, ha 391/1-es önkormányzati telken lévő sorház együttes külön telekre kerülne. A szabályozás során az említett telek kettéosztásra kerül, így a lakóházegyüttesben élők és az önkormányzat a kialakított új telkeket zavartalanul tudják kezelni, használni és megközelíteni. Ehhez a telekalakításhoz nyeles telek kialakítására van szükség. Azért, hogy a településen további helyeken nyeles telek ne alakuljon ki a HÉSZ-ben külön elírást kellett alkotni.

Az önkormányzat épülete pedig lakó övezetből átkerül a településközponti vegyes területbe a valós felhasználásnak megfelelően, így településközponti terület kiegészül a Fő utca és a Kossuth Lajos utca találkozásánál.

Az út megszűnésével a zöldterület közterületi megközelítése megszűnt. Az önkormányzat épületétől északra fekvő 392/1 hrsz.-ú telek a valós felhasználásnak megfelelően zöldterületként lesz jelölve a módosítás során, így létrejövő egybefüggő zöldterületnek már lesz az út felé kapcsolata.

Az új telkek kialakítás azt jelenti, hogy a HÉSZ 1.§ (8) bekezdés az alábbiak szerint módosul:

„ (8) Nyeles telek csak a településközponti Vt₁ övezet területén alakítható ki. ”

Illetve, § A HÉSZ 4.§ (5) bekezdés táblázata az alábbi sorral egészül ki:

Terület használat	sajátos használat	Övezet jele	Beépítési mód	Beépítettség max %	Telekszélesség min. (m)	Telekmélység min. (m)	Szintter. sűrűség max.	Telekméret min.(m ²)	Építmény mag. max.(m)	Zöld. felület min. %
Vegyes	településközpont	Vt ₁	Z	60	20	40	1,5	800	6	20

Zársorú beépítési mód szabályozása szükséges annak érdekében, hogy a telekalakítás megvalósítható legyen épület bontása nélkül. A módosítás szerkezeti terv, HÉSZ előírás és szabályozási terv módosítását vonja maga után.

2. terület: 321/1-6 és 321/32-34 hrsz-ú belterületi ingatlanokat magába foglaló telekcsoport



hatályos szabályozási terv kivonat



tervezett szabályozási terv kivonat

A 2. számú terület: 321/1-6 és 321/32-34 hrsz-ú belterületi ingatlanokat magába foglaló telekcsoport. A szabályozási koncepció az, hogy a jelenlegi övezetbe tartozó csoportházas beépítési mód, és övezeti paraméterek módosítása során a településképhez jobban illeszkedő és a tulajdonosok számára kedvezőbb szabályozási környezet alakuljon ki.

Így a módosítás során a A HÉSZ 3.§ (5) bekezdés táblázata Lke sora helyébe az alábbi Lke sor kerül:

Terület haszná- lat	sajátos használat	Övezet jele	Beépítési mód	Beépítettség max %	Telekszélé- sség min. (m)	Telekmély- ség min. (m)	Szintter- sűrűség max.	Telekmér- et min.(m ²)	Építmény mag- max.(m)	Zöld. felüle- t min. %
lakóter- ület	kertvárosias	Lke	CS	30	28	30	0,5	800	6	50
lakóter- ület	kertvárosias	Lke	O	30	16	40	0,5	800	6	50

A településre nem jellemző a szabadon álló beépítési mód, mely a telektömb többi – beépítettlen - falusias lakóterületére szabályozott. Kedvezőbb az oldalhatáros beépítés szabályozása és a jövőben a tervi felülvizsgálat során javasolt a falusias lakóterületet is oldalhatáros beépítésre változtatni. A két eltérő beépítési módú övezet határán jelentkező ellentmondás a telkek szélessége miatt feloldható.

A módosítás a HÉSZ előírás és szabályozási terv módosítását vonja maga után.

1.7. Biológiai aktivitásérték számítás

Az útterület beépítésre szánt területként történő besorolása a település biológiai aktivitás értékének csökkentését eredményezi. Ezt pótolni kell, hogy a települési szintű BAÉ érték ne csökkenjen. A 392/1 hrsz-ú terület jelenleg lakóterületi besorolású, melyet közparkként jelöltük, zöldterületi besorolásban.

sor-szám	korábbi területfelhasználás	biológiai aktivitás értékmutató	tervezett területfelhasználás	biológiai aktivitás értékmutató	terület nagysága	számított biológiai aktivitás érték
újonnan kijelölt beépítésre szánt terület						
1	út	0,6	településközponti vegyes terület	0,5	0,031 ha	-0,0031
beépítésre szánt területeken belül történő átsorolás						
3	falusias lakóterület	2,4	településközponti vegyes terület	0,5	0,054ha	-0,1026
beépítésre szánt területből beépítésre nem szánt területbe történő átsorolás						
2	falusias lakóterület	2,4	zöldterület	6	0,639 ha	2,3004
Összesített biológiai aktivitás érték:						2,1947