

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

Ordacsehi 249 hrsz-ú területet magába foglaló tömbre vonatkozóan

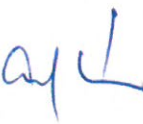


Készült a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet alapján.

2026. szeptember

Tartalom

1.	Bevezető	3
2.	A tanulmányterv készítésének jogszabályi háttere - településrendezési szerződés	4
a)	Összhang igazolás a 419/2021. korm.rend. 56/a. § (2) bek. szerinti önkormányzati főépítési nyilatkozat megalapozásához	6
b)	a telepítési tanulmányterv Ordacsehi község településfejlesztési és településrendezési céljaival való összhangjának igazolása	6
c)	a települési zöldinfrastruktúra ellátottság követelményeinek teljesülése	7
3.	A terület és környezetének bemutatása	8
2.1.	Területfelhasználás vizsgálata	9
2.2.	A tervezési területen hatályos településrendezési eszközök és előírásai	13
4.	A fejlesztési cél, a változást szemléltető beépítési terv	19
5.	A beépítési tervhez kapcsolódó infrastruktúra-igények, a szükséges és tervezett műszaki és humáninfrastruktúra-fejlesztések	19
6.	A javasolt beépítés környezeti hatásai és követelményei	24
7.	A településterv változásának, módosításának tartalma, szabályozási koncepciója	25
8.	Mellékletek	28
8.1	Főépítési feljegyzés a telepítési tanulmányterv tartalmára vonatkozóan	28

MEGRENDELŐ	
Szekér Péter (8630 Balatonboglár, Berzsenyi u. 8.)	
TELEPÜLÉSTERVEZŐ	
SZÉKELY NÓRA okl. településmérnök TT 07-0346	Székely Nóra egyéni vállalkozó 8000 Székesfehérvár, Gáz utca 9/C sznori73@gmail.com Hornák Szabolcs egyéni vállalkozó 8000 Székesfehérvár, Gáz utca 9/C
NYILATKOZAT	
Székely Nóra – településtervező, TT 07-0346 – nyilatkozok, hogy a dokumentáció megfelel a magasabb szintű terveknek és jogszabályoknak. Székesfehérvár, 2026. szeptember 2.  SZÉKELY NÓRA okl. településmérnök TT 07-0346	

1. Bevezető

A jelen Telepítési tanulmánytervet (továbbiakban: TTT) a Székely Nóra településtervezési jogosultsággal rendelkező tervező készítette el.

A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (továbbiakban Méptv.) 92. § (3) bekezdése értelmében a telepítési tanulmánytervet kizárólag településtervezési, illetve településrendezési szakértői jogosultsággal rendelkező személy jogosult elkészíteni, és a tanulmányterv tartalmazza azon közfejlesztések körét és előzetes költségbecslését, amelyek kizárólag a tervezett beruházással kapcsolatos szabályváltozás miatt válnak szükségessé.

A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) 92. § (2) bekezdése alapján a településrendezési szerződés megkötése előtt a települési önkormányzat képviselő-testülete dönt a cél megvalósítója által benyújtott telepítési tanulmányterv elfogadhatóságáról, annak hiánytalan benyújtásától számított 30 napon belül.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 19.§. bekezdésének előírásai alapján a településrendezési szerződés megalapozásához, valamint építési beruházás esetén a településterv módosításának kezdeményezéséhez telepítési tanulmánytervet kell készíteni, mely a településrendezési szerződés mellékletét képezi.

A Méptv. 16.§. 21. pontja szerint építési beruházásnak tekinthető: építmény, építményrész, épüleategyüttes, tájépítészeti alkotás, zöldinfrastruktúra beruházás építési tevékenység útján történő megvalósításával, felújításával, átalakításával, bővítésével, helyreállításával, újjáépítésével, korszerűsítésével, karbantartásával, lebontásával vagy a kapcsolódó építésgazdasági tevékenységgel összefüggésben végzett jogi, gazdasági, műszaki, építészeti és építésüggyel összefüggő tevékenységek összessége.

A telepítési tanulmányterv tartalmi követelményeit a Korm.rendelet 19.§. (4) bekezdése alapján a település főépítésze határozza meg. (A feljegyzést ld. a mellékletben.)

A településrendezési szerződés tervezetét és az annak mellékletét képező tanulmánytervet az önkormányzati főépítész a képviselő-testülethez címzett feljegyzésben véleményezi. (A feljegyzést ld. a mellékletben.) Ezt követően a polgármester a partnerekkel is véleményezteteti a telepítési tanulmánytervet.

A településrendezési szerződés megkötése előtt a képviselő-testületnek meg kell vizsgálni a főépítész véleményét, a partnerek véleményét. Amennyiben érdemi vélemény érkezik, az arra adott válaszokat a képviselő-testületnek el kell fogadnia, mely szintén a településrendezési szerződés mellékletét képezik.

A jelen TTT készíttetője Székér Péter Balatonboglár, Berzsenyi u. 8. (a továbbiakban: Beruházó) amely a Ordacsehi 249 hrsz-ú terület tulajdonosa és fejlesztője. (továbbiakban Beruházó).

2. A tanulmányterv készítésének jogszabályi háttere- településrendezési szerződés

Magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény (Méptv.)

A Méptv. 92.§ azt fogalmazza meg, hogy az Önkormányzat Képviselő-testületének a fejlesztés befogadásáról hozandó döntésének alapjául a beruházó által elkészített ún. telepítési tanulmányterv szolgál.

E telepítési tanulmányterv Ordacseh Község Önkormányzata és a Beruházó között megkötésre kerülő településrendezési szerződés (TRSZ) érdekében készült.

Az e tanulmánytervben kidolgozott szabályozási koncepció Ordacsehi Község Önkormányzatának képviselő-testületi határozatában rögzített támogató döntést követően kerülhet módosításra Ordacsehi Helyi Építési Szabályzata a Szabályozási tervi melléklettel (8. számú módosításként).

2023. évi C. törvény a magyar építészettről (Méptv)

92. § [A településrendezési szerződés]

- (1) A települési önkormányzat egyes településfejlesztési vagy településrendezési célok megvalósítására településrendezési szerződést köthet az érintett telek tulajdonosával vagy a telken beruházni szándékozóval (a továbbiakban együtt: a cél megvalósítója), az e törvényben és a törvény végrehajtására kiadott kormányrendeletben foglaltak alapján. A településrendezési szerződés közigazgatási szerződésnek minősül.
- (2) A településrendezési szerződés megkötése előtt a települési önkormányzat képviselő-testülete dönt a cél megvalósítója által benyújtott telepítési tanulmányterv elfogadhatóságáról, annak hiánytalan benyújtásától számított 30 napon belül.
- (3) A telepítési tanulmánytervet kizárólag településtervezési, illetve településrendezési szakértői jogosultsággal rendelkező személy jogosult elkészíteni, és a tanulmányterv tartalmazza azon közfejlesztések körét és előzetes költségbecslését, amelyek kizárólag a tervezett beruházással kapcsolatos szabályváltozás miatt válnak szükségessé.
- (4) A településrendezési szerződés tárgya lehet különösen
 - a) a telepítési tanulmányterv alapján a településfejlesztési terv és a településrendezési terv kidolgozásának finanszírozása,
 - b) új beépítésre szánt terület kijelölése esetén a szükséges zöldterület, erdőterület vagy véderdő megvalósítása, szükség szerinti tulajdonba adása, vagy
 - c) azon egyéb költségeknek vagy egyéb ráfordításoknak a cél megvalósítója általi átvállalása, amelyek az önkormányzatot terhelnek, és amelyek a cél megvalósításának előfeltételei vagy következményei.
- (5) A (4) bekezdés a) pontja szerinti szerződés esetén az önkormányzat a szerződésben arra vállal kötelezettséget, hogy a településterv készítésének vagy módosításának egyeztetési eljárását a megállapított határidőn belül lefolytatja. A szerződésben rendelkezni kell a településtervek véleményezési eljárása során a véleményezők részéről felmerülő vélemények megválaszolásának kötelezettségéről, a tervekben szükséges módosítások átvezetéséről, valamint a változtatás miatti esetleges ismételt véleményeztetési kötelezettségről.
- (6) A (4) bekezdés b) és c) pontja szerinti szerződésben vállalt kötelezettségek és a megvalósuló településrendezési cél között településfejlesztési vagy településrendezési összefüggésnek kell lennie. Igazolni szükséges, hogy a vállalt kötelezettség.
 - a) és a módosítással elérni kívánt településrendezési cél vagy a beruházás által kiváltott hatások között közvetlen okozati összefüggés áll fenn,
 - b) a beruházás jellegéhez és mértékéhez képest nem aránytalanul nagymértékű,
 - c) az önkormányzatnál vagy a beruházás környezetében lévő ingatlanoknál valóban felmerülő többletterhek kiegyenlítését szolgálja, és

d) a szükséges kiszolgáló intézmény és infrastruktúra-fejlesztések megvalósulását szolgálják (az üzemeltetés költségei a cél megvalósítójára át nem háríthatók).

(7) A településrendezési szerződésben rögzíteni szükséges, hogy

a) a vállalt kötelezettségek megvalósításáról a cél megvalósítója maga gondoskodik, vagy a megvalósítás pénzügyi fedezetét bocsátja az önkormányzat rendelkezésére, amellyel az önkormányzat elszámolni köteles,

b) a vállalt kötelezettséget milyen határidőre teljesítik, és melyek a határidő elmulasztásának jogkövetkezményei.

(8) A településrendezési szerződésben történt kötelezettségvállalás tényét – kivéve az önálló közlekedési infrastruktúra-beruházások esetében kötött szerződést, amennyiben a kisajátítási vázrajz ingatlanügyi hatóság általi záradékolása megtörtént vagy a végleges építési engedély rendelkezésre áll – a teljesítés biztosítása érdekében a települési önkormányzat jegyzőjének felhívására az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyeztetni. A felhíváshoz a szerződést mellékelni kell. A kötelezettség megszűnését követő 15 napon belül az önkormányzat jegyzője felhívja az ingatlanügyi hatóságot a tény törlése érdekében.

(9) A településrendezési szerződés megkötésének eljárásrendjével kapcsolatos szabályokat kormányrendelet állapítja meg.

A telepítési tanulmányterv készítésére vonatkozó előírásokat A Korm. rendelet alábbi kivonata szerinti 19.§-a és a 7. melléklete szabályozza.

10. A telepítési tanulmányterv

19. § (1) Telepítési tanulmánytervet kell készíteni

a) a településrendezési szerződés megalapozásához és

b) az összevont telepítési eljárás telepítési hatásvizsgálati szakaszának részeként.

(2) Építési beruházás esetén a településterv módosításának kezdeményezéséhez telepítési tanulmánytervet kell készíteni.

(3) Településterv készítéséhez vagy módosításához telepítési tanulmánytervet felhasználni a megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat kidolgozására vonatkozó követelmények figyelembevételével lehet.

(4) A telepítési tanulmányterv és a beépítési terv tartalmát az előkészíteni tervezett településrendezési szerződés típusa, a tervezési terület, a tervezési feladat és a tervezési cél alapján – a 7. melléklet figyelembevételével – az önkormányzati főépítész határozza meg olyan módon, hogy a 7. melléklet szerinti tartalmi elemek összevonhatók, elhagyhatók vagy kiegészíthetők.

(5) A hét éven belül készült korábbi megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat felhasználható a telepítési tanulmányterv és a beépítési terv készítésénél.

(6) Ha a telepítési tanulmányterv a településrendezési szerződés megalapozásához készül, a telepítési tanulmányterv tartalmazhatja a Méptv. 92. § (4) bekezdés c) pontja szerinti átvállalás ismertetését is.

(7) A telepítési tanulmányterv a településrendezési szerződés mellékletét képezi.

7. melléklet a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelethez

A TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV TARTALMI KÖVETELMÉNYEI

1. A telepítési tanulmányterv a településterv készítésének vagy módosításának megalapozása érdekében, egy adott vagy leendő fejlesztési akcióterület vagy egyéb

fejlesztéssel, módosítással érintett területének (a továbbiakban: terület) tekintetében tartalmazza

- a) a terület és környezetének, hatásterületének bemutatását,
- b) a fejlesztési célt, változást szemléltető beépítési tervet,
- c) a beépítési tervhez kapcsolódó infrastruktúra-igényeket, a szükséges és tervezett műszaki és humáninfrastruktúra-fejlesztéseket,
- d) a javasolt beépítés környezeti hatásait és követelményeit,
- e) a településtervezési változásának, módosításának tartalmát, szabályozási koncepcióját.

2. A beépítési terv a telepítési tanulmánytervvel kapcsolatos döntés előkészítésére, a földhivatali alapadatok felhasználásával közérthető módon ábrázolja

- a) a beépítés javaslatát,
- b) a határoló köz-, illetve közhasználatú területeket,
- c) a zöldfelületek kialakításának módját,
- d) a közlekedési és parkolási rendet,
- e) a közműveinek felszíni és a felszín alatti építményeit.

3. A beépítési terv térbeli megjelenítését az épített és természeti környezetbe illesztett térbeli környezetalakítás terve szemlélteti.

A tanulmányterv tartalma a 419/2021. kormányrendelet 7. melléklete szerinti tartalmi követelmények figyelembevételével kerül meghatározásra a község főépítésének egyetértésével. Ezen előírások alapján készült jelen tanulmány. Lásd Terviratok 1. melléklet.

a) *Összhang igazolás a 419/2021. korm.rend. 56/a. § (2) bek. szerinti önkormányzati főépítési nyilatkozat megalapozásához*

Fent hivatkozott Korm. rendelet 56/A. § (2) bekezdések előírásainak megalapozásához az összhangigazolás az alábbi:

56/A.§ (2) Az (1) bekezdés szerinti véleményében a települési főépítész arról nyilatkozik, hogy a telepítési tanulmányterv összhangban áll-e a település településfejlesztési és településrendezési céljaival, valamint a településrendezési szerződés tervezete összhangban áll-e a területrendezési szabályokkal, a települési zöldinfrastruktúra ellátottság követelményeivel, valamint – új beépítésre szánt terület kijelölése esetén – teljesülnek-e a Méptv. természeti rendszerek megőrzésével és új beépítésre szánt területek kijelölésével kapcsolatos előírásai.

b) *a telepítési tanulmányterv Ordacsehi község településfejlesztési és településrendezési céljaival való összhangjának igazolása*

A jelen telepítési tanulmányterv szerinti Ordacsehi 249 hrsz-ú és környezetében lévő ingatlanokat tartalmazó telektömb területére vonatkozó módosítás során a „kert” felirat – kötelező kertművelés törlésre kerül és új tömbfeltároló út jelölésével lehetőség nyílik a nagy telkek hasznosítása. Az építési övezetben a telek megengedett legnagyobb beépítettségét, az elhelyezhető rendeltetési számát és az előírt legkisebb zöldfelület mértékét nem változtatja meg a módosítás.

A tervezési területet lakóterületre a hatályos településrendezési eszközök jelölték ki, ezen kívül a közterületi funkciót is szintén a hatályos tervek jelölték ki. A községben jellemzően nagy telkekre egyre kisebb az igény. A belterület jellemzően lakóterületi központi telektömbje alkalmas arra, hogy tömbfeltároló út jelölésével az övezeti paraméterek betartása mellett új telkek jölessenek létre.

Ordacsehi község településfejlesztési és településrendezési céljaival összhangban van a hatályos szabályozás. A módosítás során történő változás nem jár a területfelhasználás változásával.

A Lf-2 építési övezet beépítési paraméterei nem változik, azaz a telepítési tanulmánytervben megfogalmazott módosítással továbbra is fennáll a településfejlesztési és településrendezési célokkal való összhang.

c) a települési zöldinfrastruktúra ellátottság követelményeinek teljesülése

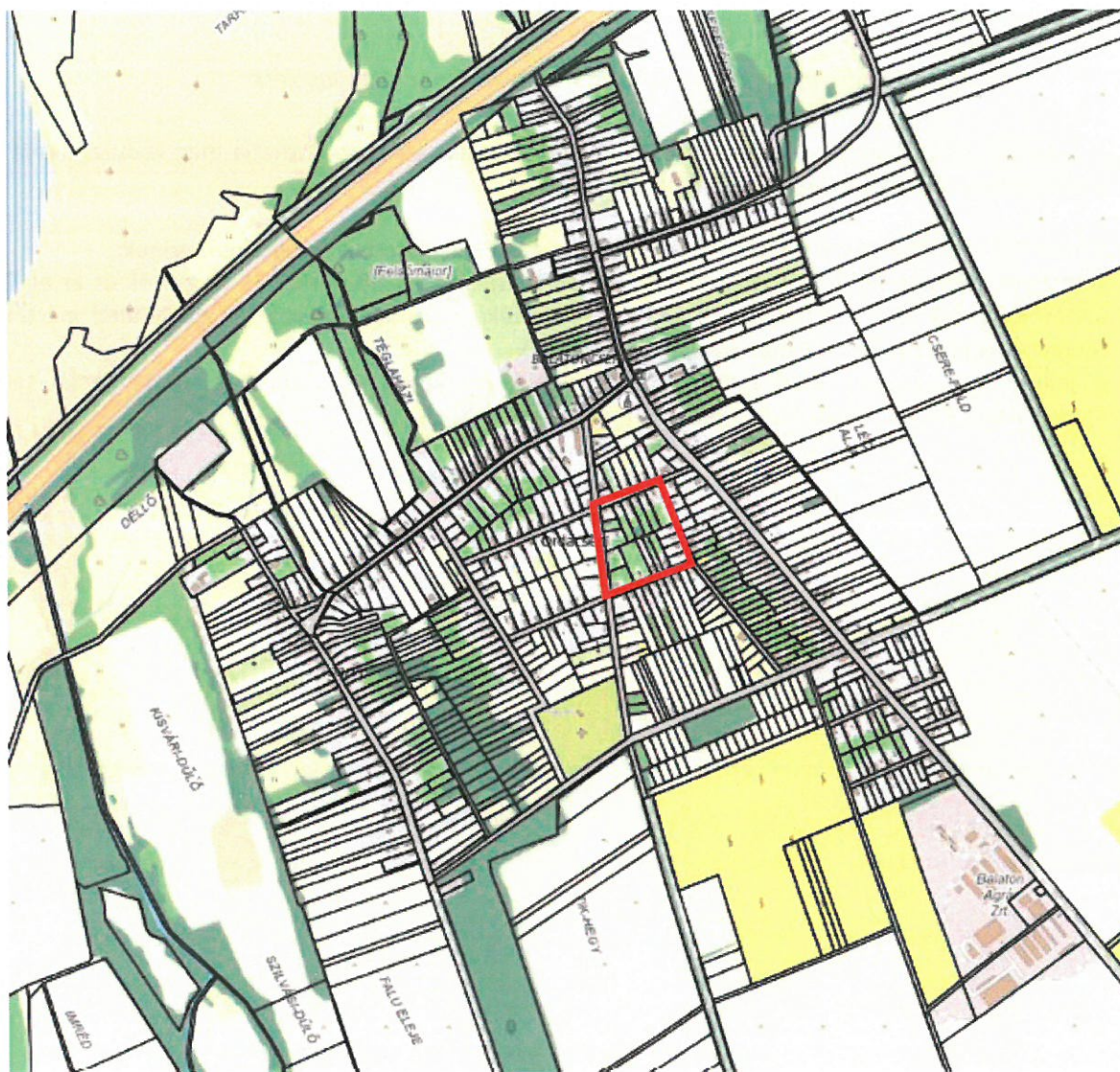
A jelen terület tervezett beépítése és a zöldfelület kialakítása nem változtatja meg kedvezőtlenül a településrész zöldinfrastruktúra ellátottságát.

A jelen TTT az alábbiak szerint felel meg a zöldinfrastruktúra ellátottság követelményeinek: a hatályos településrendezési eszközökben kijelölt zöldterületek, közparkok és közkertek és az egyes építési övezetek által meghatározott zöldfelület mértéke, valamint az övezetek zöldfelületi mértéke zöldinfrastruktúra fejlesztés szempontjából megfelelő.

A jelen tanulmányterv által megalapozott Településszerkezeti terv, HÉSZ és szabályozási terv módosítással a zöldinfrastruktúra elem nem sérül, nem változik.

3. A terület és környezetének bemutatása

A telepítési tanulmánytervben vizsgált tervezési terület Ordacsehi 243/1, 243/2, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 279/1, 279/2, 279/3, 279/4, 280/1, 280/3, 280/4, 282, 283, 284 hrsz-ú telkek. A tervezési terület Ordacsehi belterületének középső részén beült lakóövezetben található.



tervezési terület településen belüli helye



A tervezési terület lehatárolása

2.1. Területfelhasználás vizsgálata

Az ingatlan-nyilvántartási adatok tervezési terület tekintetében a következők:

az érintett telek helyrajzi száma	művelési ág / kivett megnevezés	telek területe (m ²)	korlátozások	tulajdon*
243/1	Kivett / lakóház, udvar, 2 gazdasági épület	986	-	
243/2	Kivett / lakóház udvar	895	-	
244	Kivett / lakóház, udvar, gazdasági épület	1919	-	
245	Kivett / lakóház udvar	1871	-	két fő külföldi tulajdonos
246	Kivett / lakóház, udvar, gazdasági épület	1970	-	egy, magyar tulajdonos
247	Kivett / lakóház, udvar,	1821	-	egy, magyar tulajdonos

az érintett telek helyrajzi száma	művelési ág / kivett megnevezés	telek területe (m ²)	korlátozások	tulajdon*
	gazdasági épület			
248	Kivett / lakóház, udvar, gazdasági épület	1913	-	egy, magyar tulajdonos
249	Kivett / lakóház, udvar, 3 gazdasági épület	3017	85 m2 területnagyságra vezetékjog – E.on Dél-Dunántúli Áramszolgáltató Zrt,	2 magyar tulajdonos
279/1	Kivett / lakóház udvar	1064	-	
279/2	Kivett / lakóház udvar	1016	-	
279/3	Kivett / lakóház, udvar, gazdasági épület	1026	-	
279/4	Kivett / lakóház, udvar, gazdasági épület	1014	-	
280/1	Kivett / lakóház, udvar, gazdasági épület	1733	-	
280/3	Kivett / lakóház udvar	1222	-	
280/4	Kivett / lakóház udvar	1332	-	egy, magyar tulajdonos
282	Kivett / lakóház udvar	3800	-	
283	Kivett / lakóház, udvar, gazdasági épület	1680	-	
284	Kivett / lakóház, udvar, gazdasági épület	2195	-	

*A tulajdonos megjelölésnél a lekért tulajdoni lap alapján kitöltött adat

Az alábbi ábra a jelenlegi használatból eredő területfelhasználást ábrázolja.



valószínűleg engedély nélküli építés

A jelenlegi használatból eredő területfelhasználás

A vizsgált területről fényképek



Akácfa -Dózsa György u kereszteződése 249 hrsz-ú ingatlan



249 hrsz-ú ingatlan azon része, ahol a tervezett feltáró út lenne



249 hrsz-ú telek a Dózsa Gy u. irányába



Akácfa utca azon része, ahol az utcára merőleges telek található



Akácfa és Bartók Béla utca kereszteződése



Bartók Béla utca



Bartók Béla utca



Akácfa és Bartók Béla utca kereszteződése



280/1 hrsz és balra mellette a 280/3 hrsz



280/4 hrsz jobbra, és a nagy ház a 282 hrsz-ú egybefüggő nagy telken áll



282 hrsz-ú telek és a 284 hrsz-ú ingatlan a Bartók Béla utca irányából



Bartók Béla és Agarászi utca kereszteződése
Bartók Béla utca irányába



Bartók Béla és Agarászi utca kereszteződése
Agarászi utca irányába



Bartók Béla és Agarászi utca kereszteződése



Agarászi utca 283 hrsz-ú telek felhajtója



Agarász utca 243/2 és 244 hrsz-ú ingatlanok



Agarászi utca a Dózsa György utca irányába



Dózsa György és Agarászi utca kereszteződése



Dózsa György utca



246 hrsz az utca felől



247 hrsz-ú ingatlan



248 hrsz-ú ingatlan kapuja



249 hrsz-ú telken álló ház



249 hrsz-ú saroktelek

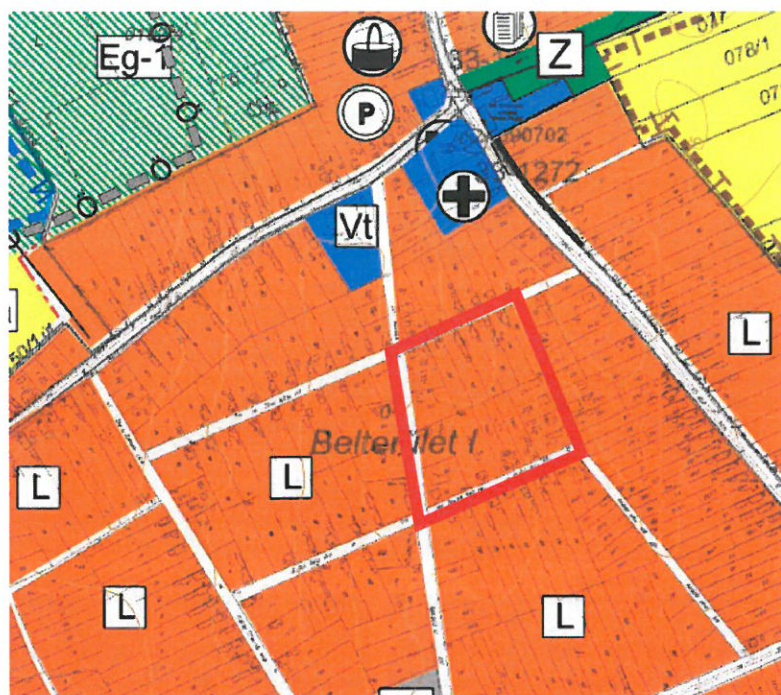
2.2. A tervezési területen hatályos településrendezési eszközök és előírásai

A területre és közvetlen környezetére hatályos településrendezési eszközök:

- Ordacsehi Község Önkormányzata Képviselő-testületének 135/2004.(X.26.) határozatával elfogadott Ordacsehi Község Településszerkezeti terve
- Ordacsehi Község Önkormányzat Képviselő-testületének Ordacsehi Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 23/2004.(X.27.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: HÉSZ)

A tervezéssel érintett telektömb lakóterület területfelhasználásba tartozik.

A területet egyéb korlátozás nem érinti.



Részlet a településszerkezeti tervlapból

A HÉSZ mellékletét képező szabályozási tervlap – a településszerkezeti tervvel összhangban – lakóterület övezetbe sorolja a területet, de itt már meghatározásra kerül, hogy falusias lakóterület. A telkek beépítése korlátozásra került. A Dózsa György és Bartók Béla utca irányából 60 m beépítési mélységet enged a HÉSZ, a fennmaradó részt kötelező kerként hasznosítani.



Részlet a szabályozási tervlapból SZT-M2

A HÉSZ 3. §-a rendelkezik, a lakóterületekről így a falusias lakóterületről is. A Nemzeti jogszabálytár az alábbi rendelkezést tartalmazza:

Lakóterületek

3. §

(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) és „kertvárosias lakóterület” (Lke) került kialakításra és szabályozásra.

(3) A kialakult 14-m-nél keskenyebb, oldalhatáros beépítésű telkeken az építmények közötti legkisebb távolsági méretek, -maximum 4,5 méter építménymagasság mellett, - legfeljebb 4 méterig történő csökkentése, akkor lehetséges, ha az épületek külső térelhatároló szerkezetét, tetőhéjazatát és párkányzatát az I-III. tűzállósági fokozathoz tartozó tűzállósági határértékű és nem éghető (A1, vagy A2) anyagból készítik, valamint a szemben álló homlokzatok egyikén sincs 0,36 m²-nél nagyobb felületű nyílászáró kialakítva. Nem kell tűztávolságot tartani olyan két épület között, amelyek közül a magasabb átfedő homlokzata nyílás nélküli tűzfalként kerül kialakításra.

(4) 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.

(5) 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.

Terület használat	sajátos használat	Övezet jele	Beépítési mód	Beépítettség max %	Telekszélesség min. (m)	Telekmélység min. (m)	Szinttér. sűrűség max.	Telekméret min.(m ²)	Építmény mag. max.(m)	Zöld felület min. %
lakóterület	kertvárosias	Lke	CS	30	28	30	0,5	800	6	50
	falusias lakóterület	Lf ₁	O	30	16	40	0,5	1200	5	40
		Lf ₂	O	30	16	40	0,5	800	5	40
		Lf ₃	O	30	16	35	0,5	600	5	40
		Lf ₄	SZ	30	20	45	0,5	900	5	40

Megjegyzés:

O oldalhatáros - SZ szabadonálló- CS csoportos beépítési mód

(6)

(7) Új lakóházat 32-45°-os tetőhajlásszögű magastetővel lehet építeni, a tető héjazata cserép, a cserépszínű betoncserép, műemléki pala, és zsindele lehet.

(8) A területen kisüzemi, környezetbarát ipari és szolgáltató létesítmények, valamint falusias lakóterületen az OTÉK 14.§(2) bekezdésében felsoroltak építhetők az üzemanyagtöltő kivételével.

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

(10)

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

2024. évben módosításra került az Lf2 övezet, melyet a község 5/2024. (IV.5.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott, mely során a szabályozási tervvel összhangban az Lf2 övezet minimális telekmérete 600 m²-ben került rögzítésre

Ordacsehi Község Önkormányzata Képviselő-testületének
5/2024. (IV. 5.) önkormányzati rendelete
Ordacsehi Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló
23/2004.(X.27.) önkormányzati rendelet módosításáról

Ordacsehi Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában meghatározott hatáskörében, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésében, 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 kialakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, valamint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021.(VII.15.) Kormányrendelet eljárási szabályai szerint a következőket rendeli el:

1. §

Az Ordacsehi Község helyi építési szabályzatáról szóló 23/2004(X.27.) önkormányzati rendelet 3. § (4) bekezdés b) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(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) Lf 2 övezet: Beép. mód: oldalhatáros, Beépítettség (max): 30 %, Telekszélesség (min): 16 m, Szintter. sűrűség (max): 0,5, Telekméret (min): 600 m², Építménymagasság (max): 5 m, Zöldfelület (min): 40%”

2. §

Az Ordacsehi Község helyi építési szabályzatáról szóló 23/2004(X.27.) önkormányzati rendelet 6. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„6. §

(1) A beépítési módot, a legnagyobb épületmagasságra, a beépítettségre és a legkisebbbb telekméretre vonatkozó előírásokat a szabályozási terv tartalmazza.

a) Gksz övezet: Beép. mód: szabadonálló, Beépítettség (max): 30 %, Telekszélesség (min): 24 m, Telekmélység (min): 50 m, Szintter. sűrűség (max): 0,5, Telekméret (min): 2000 m², Építménymagasság (max): 6 m, Zöldfelület (min): 40 %.

b) Gksz-1 övezet: Beép. mód: szabadonálló, Beépítettség (max): 30 %, Telekszélesség (min): 24 m, Telekmélység (min): 50 m, Szintter. sűrűség (max): 0,5, Telekméret (min): 4000 m², Építménymagasság (max): 6 m, Zöldfelület (min): 40 %”

(2) A területen történő beépítéseknél az OTÉK 19. § szerinti épületek és építmények helyezhetők el, a parkolóház és üzemanyagotöltő kivételével.

(3) 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.

(4) A GKSZ-1 övezetben és a lakóterületekkel szomszédos területeken csak olyan tevékenység folytatható, amely nem okoz a lakóterületre előírtnál nagyobb környezetterhelést. A Gksz-1 övezeten csak nem zavaró gazdasági tevékenység folytatható, a tevékenységből származó zajszint nem érheti el a lakóterületekre vonatkozó előírt zajszintet

(5) 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."

3. §

(1) Az Ordacsehi Község helyi építési szabályzatáról szóló 23/2004(X.27.) önkormányzati rendelet 4. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

(2) Az Ordacsehi Község helyi építési szabályzatáról szóló 23/2004(X.27.) önkormányzati rendelet 5. melléklete helyébe a 2. melléklet lép.

(3) Az Ordacsehi Község helyi építési szabályzatáról szóló 23/2004(X.27.) önkormányzati rendelet 6. melléklete helyébe a 3. melléklet lép.

4. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.


Horváth Gyula
polgármester


dr. Markó Péter
jegyző

Kihirdetve:
Ordacsehi,, 2024. 04. 05.


dr. Markó Péter
jegyző

Az njt.hu honlapon a módosító rendeletnél az alábbi 3.§ érhető el a fent rendelettel összhangban:

Lakóterületek

3. § (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) Lf 2 övezet: Beép. mód: oldalhatáros, Beépítettség (max): 30 %, Telekszélesség (min): 16 m, Szintter, sűrűség (max): 0,5, Telekméret (min): 600 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 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.

Az njt.hu az egységes szerkezetbe foglalt HÉSZ-t a módosító rendeletnek megfelelően javítani szükséges.

4. A fejlesztési cél, a változást szemléltető beépítési terv

A 249 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa kérelemmel fordult az önkormányzat felé, hogy a „kert” megnevezés törlésével az Akácfa utca irányába szeretne telkeket osztani. Az önkormányzat részéről a főépítész, a polgármester és a tervező jelenlétében megtartott egyeztetésen a főépítész kérte, hogy a 249 hrsz-ú területen kerüljön tömbfeltáró út jelölésre úgy, hogy a Dózsa György és Bartók Béla utcai mély és nagy telkek megosztható legyenek és a feltáró útról pedig megközelíthetőek.

A kérelmezőt az út biztosításának lehetőségéről tájékoztatta az önkormányzat, annak érdekében, hogy a módosítást így is vállalja-e. A kérelmező így is vállalja a tömb rendezési tervi módosítását.



Részlet a szabályozási tervlapból, annak változtatására

A tervezett új utcanyitás eredményeként maximum 11 db új telek alakítható ki, melyen beépítési feltétele a teljes közmű biztosítása.

5. A beépítési tervhez kapcsolódó infrastruktúra-igények, a szükséges és tervezett műszaki és humáninfrastruktúra-fejlesztések

A szabályozási terven új zsákutca kerül jelölésre, mely 12 m szélességű, a végén a megforduláshoz szélesebb szabályozás biztosításra kerül. A tervezett út hozza 96 m.

A gépjármű parkolást minden esetben telken belül kell biztosítani.

OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos állapota szerint az alábbi vonatkozik a közlekedési és közműterületekre:

„Közlekedési és közműterület

26. § (1) A közlekedési és közműelhelyezésre szolgáló terület az országos és a helyi közutak, a kerékpárutak, a gépjármű várakozóhelyek (parkolók) – a közterületnek nem minősülő telkeken megvalósulók kivételével –, a járdák és a gyalogutak, mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, a közforgalmú vasutak, vízi és légi közlekedés, továbbá a közművek és a hírközlés építményeinek elhelyezésére szolgál.

(2) A közutak, vasutak elhelyezése céljára – más jogszabályi előírás, illetőleg elfogadott helyi építési szabályzat és szabályozási terv hiányában – legalább a következő szélességű építési területet kell biztosítani:

1. gyorsforgalmi utak (autópálya, autóút)

esetén 60 m,

2. főutak esetén 40 m,

3. országos mellékutak esetén 30 m,

4. helyi gyűjtőutak esetén 22 m,

5. kiszolgáló út esetén 12 m,

6. kerékpárút esetén 3 m,

7. gyalogút esetén 3 m,

8. kétvágányú vasút esetén 20 m,

9. egyvágányú vasút esetén 10 m.

(3) A közlekedési területen elhelyezhető a közlekedést kiszolgáló:

1. közlekedési építmények,

2. kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület,

3. igazgatási épület,

4. a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás.”

A terület közművel ellátott, a HÉSZ előírásainak megfelelően:

Közlekedési és közmű területek

9. § (1) A közlekedési, közmű és hírközlési létesítményeket és azok területeit a szabályozás terv tünteti fel. (KÖu-közutak, KÖ-közmű)

(2) A közutak (KÖu) elhelyezésére szükséges területeket a kialakult állapot figyelembe vétele mellett a szabályozási terv és az OTÉK 26. §-ban előírtak alapján kell biztosítani.

(3) A közutak, és a közművek védőtávolságait a vonatkozó előírások* (*Elektromos vezetékek esetében az MSZ 151 számú szabvány előírásai. Gázvezetékek mentén a 6/1982.(V.6.) Ip.M.) és a szabályozási terven jelöltek alapján kell figyelembe venni.

(4) Az utak, védőtávolságain belüli építési hatósági ügyekben a közlekedési szakhatóságnak és az út kezelőjének szakvéleményét ki kell kérni.

(5) A közlekedési, és a közmű területeken a közlekedési és közmű létesítményeken kívül az OTÉK 26. § (3) pontjában felsorolt építmények helyezhetők el.

(6) ^[36] **Az újonnan nyitott belterületi utcákban az utat szilárd burkolattal kell kiépíteni, a közművek és a közvilágítás kiépítése, a csapadékvíz-elvezetés megoldása, továbbá az utca fásítása kötelező.**

(7) Az utcai fásításnál ültetett fák a lakóépületek síkjától minimum 6,0 m-re kerülhetnek.

(8) ^[37]

(9) A 20 személygépkocsi befogadóképességűnél nagyobb gépkocsiparkolók felületéről az összegyűjtött csapadékvizeket csak olajfogon átvezetve lehet a csapadékvíz csatornába bekötni, a parkolókból összegyűjtött csapadékvíz zöldfelületre nem vezethető.

(10) Szabályozási vonallal érintett telekterület közterületnek szánt részén az Önkormányzatot elővásárlási jog illeti meg, illetve ilyen területre telekalakítási engedély csak a közterületet is érintő ingatlanrész önálló ingatlanként történő lejegyzésével adható.

(11) Közműterületeken (KÖ) az ügyben illetékes szakhatóság és az üzemeltető hozzájárulásával, elektromos és hírközlési vezetékek, műtárgyak és a közmű működtetéséhez szükséges, legfeljebb 4 m építménymagasságú épületek építhetők.

A HÉSZ előírásai megfelelőek, változtatni, módosítani nem indokolt.

Közmű

Az e-közmű nyilvántartás esetében nem minden ingatlanhoz tartozó bekötés került ábrázolásra - közüzemi víz, szennyvíz ellátása. Azonban az ingatlanok összközművesek, melyeket az épületek előtt található csatorna fedlapok és tisztító aknák is mutatnak.



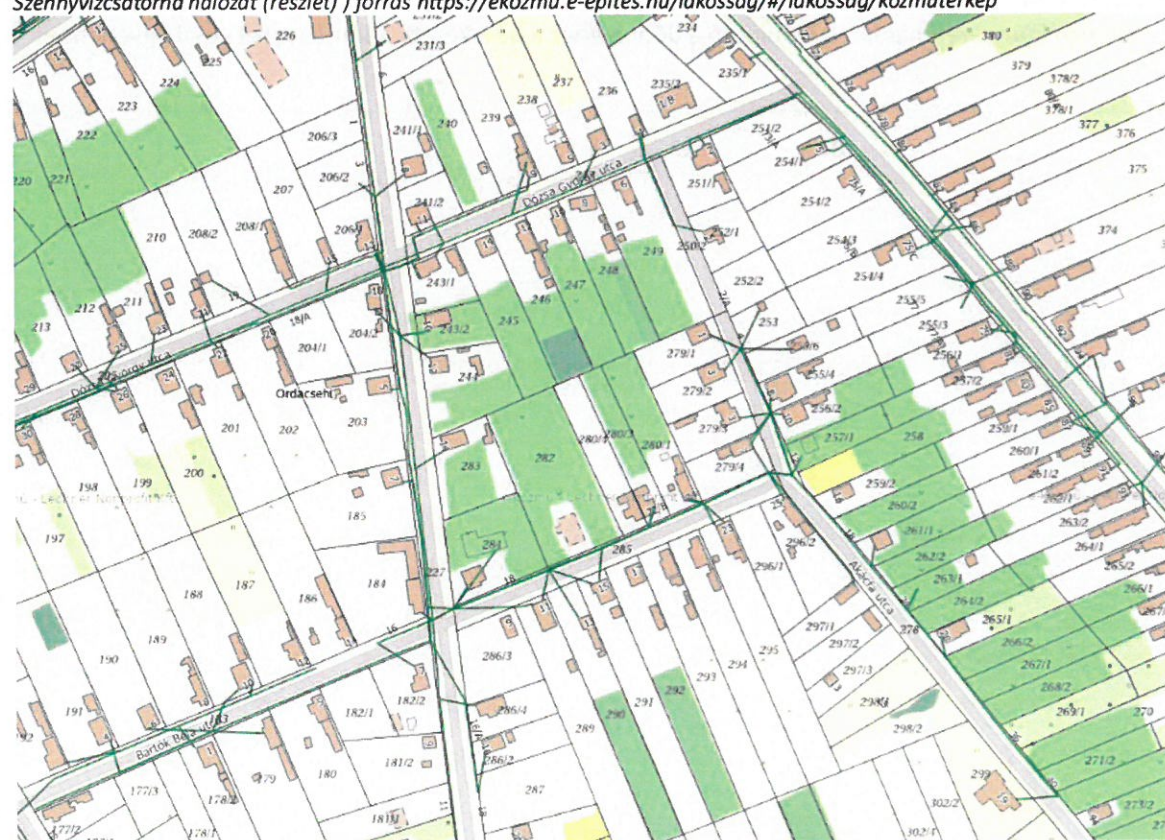
Villamosenergia hálózat (részlet) forrás <https://ekozmu.e-epites.hu/lakossag/#/lakossag/kozmuterkep>



Vízvezeték hálózat (részlet) forrás <https://ekozmu.e-epites.hu/lakossag/#/lakossag/kozmuterkep>
 Ordacsehi község közműves ivóvízellátását és szennyvízelvezetését a Dunántúli Regionális Vízmű Zrt. (DRV) biztosítja.



Szennyvízcsatorna hálózat (részlet) forrás <https://ekozmu.e-epites.hu/lakossag/#/lakossag/kozmuterkep>



Hírközlési hálózat (Magyar Telekom vezeték) (részlet) forrás <https://ekozmu.e-epites.hu/lakossag/#/lakossag/kozmuterkep>

6. A javasolt beépítés környezeti hatásai és követelményei

A javasolt terület kialakítása az épített környezet tekintetében kicsi sűrűsödést eredményez a települési szövetben. Nem cél a belterület növelése, nincs igény a nagy telkek művelésére, ezért a mély, hosszú telkek feltárása a megoldás.

Erre két megoldás lenne:

1. új feltáró út biztosításával önálló építési telkek kialakítása
2. telkeken több épület, ezzel több rendeltetési egység építési lehetőségének biztosítása.

Jelen terv az 1. megoldást választotta, mely költségesebb, de tiszta tulajdon és jogviszonyokat eredményez

Természet- és tájvédelemre kiterjedően nem kell hatással számolni, mivel a tervezési terület belterületen van és nem érintett sem országos, sem helyi természetvédelemmel.

Környezetvédelmi szempontból a hulladékgazdálkodásra, a felszíni és felszín alatti vizekre, a levegőre gyakorolt hatással nem kell számolni, mert beállt lakóterületről van szó, a módosítás jellege nem érint környezetvédelmi előírásokat. Csak az egyes telkek beépítése, és az útépítés idején lehet számolni környezeti hatással, mely hosszú távon nem vizsgálható.

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 1. § (3) bekezdése alapján a tervezett településrendezési eszköz módosításnál várható környezeti hatás jelentőségének eseti meghatározása alapján dönthető el a környezeti vizsgálat szükségességéről. A 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. § (2) bekezdése szerint a döntéshez a kidolgozó (az önkormányzat) „kikéri a 3. számú mellékletben meghatározott környezet védelméért felelős közigazgatási szervek véleményét arról, hogy a hatáskörükbe tartozó környezet- vagy természetvédelmi szakterületet illetően várható-e jelentős környezeti hatás”. A kidolgozó a döntéséhez a beérkezett véleményeket veszi figyelembe.

7. A településterv változásának, módosításának tartalma, szabályozási koncepciója

A 249 hrsz-ú terület tulajdonosa szeretné a „kert” szót és a beépítési korlátozást törölni a tömbről, hogy telke az Akácfa utca irányába megoszthatóvá váljon, ezért megkereste az önkormányzatot a rendezési terv módosítása érdekében.

A tervezett új telekalakítási engedély kiadásához a HÉSZ módosítása szükséges.

A Korm. rendelet 3. § (1) bekezdése szerint a fejlesztési terv és a rendezési terv (jelen esetben a településrendezési eszközök módosítása) az országos, a kiemelt térségi és a vármegyei területrendezési tervek, valamint a területfejlesztési koncepciók és programok alapján kerülnek kidolgozásra.

Fentiek alapján *Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről* szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban: MaTrT) és *a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról* szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet (továbbiakban: MvM rendelet), valamint Somogy Vármegye Területrendezési tervéről szóló Somogy Megyei Közgyűlés 11/2023.(II.14.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: SmTrT) térségi területfelhasználási és övezeti szabályainak alkalmazása szükséges.

A településrendezési eszközök tervezett módosításával összefüggésben megállapítható, hogy:

- a Méptv. 16. § 130. pontja szerinti új beépítésre szánt terület kijelölése nem történne;
- a MATrT. mellékletét képező szerkezeti tervlap alapján a vizsgált terület települési térségben található;
- a MaTrT 11. § d) pontja szerint a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető;
- A MATrT Ökológiai hálózat, magterületének övezete, ökológiai folyosójának övezete érinti Ordacsehi területét, de a rendezéssel érintett területet 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 nem érinti.
- A MATrT Erdők övezete részben érinti Ordacsehit, de a rendezéssel érintett területet közvetlenül nem érinti.
- 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.
- Balaton Kiemelt Üdülőkörzet MATrT-ben nevesített övezetei – Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelt terület övezete részben érinti Ordacsehit, de a rendezéssel érintett területet közvetlenül nem érinti.
- Balaton Kiemelt Üdülőkörzet MATrT-ben nevesített övezetei – Kertés 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 területet közvetlenül nem érinti az övezet.
- Az MVM rendelet által meghatározott jó termőhelyi adottságú szántók övezete nem érinti a tervezési területet.
- Az MVM rendelet által meghatározott erdőtelepítésre javasolt terület övezete nem érinti a tervezési területet.
- Az MVM rendelet által meghatározott tájképvédelmi terület övezete részlegesen érinti Ordacsehi területét. A tervezési területet nem érinti közvetlenül a tájképvédelmi terület övezete.

- Az MVM rendelet által meghatározott vízminőség-védelmi terület övezete a településteljes közigazgatási területét érinti.

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 vízvédellel 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 Berekkel 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 találhatók.

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.

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 SMK H Bányászati Osztálya nem állapítanak meg érintettséget.
- A rendszeresen belvízjárta terület övezete a tervezési területet nem érinti.
- Az általános mezőgazdasági terület övezete a település külterületét érinti, a tervezési területet belterület, az övezet által nem érintett.

Somogy Vármegye Területrendezési tervéről szóló Somogy Megyei Közgyűlés 11/2023.(II.14.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: SmTrT) célja, hogy meghatározza a megye egyes térségi 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
- Vízérzékeléssel veszélyeztetett terület egyedi övezete

b) határozattal

- Aprófalvas települések egyedi övezete
- Dráva menti települések egyedi övezete
- Napenergia hasznosítás szempontjából korlátozással érintett terület egyedi övezete nem érinti a tervezési területet.
- Vízérzékeléssel veszélyeztetett terület egyedi övezete nem érinti a tervezési területet.
- Aprófalvas települések egyedi övezete - Ordacsehi nem tartozik az aprófalvas települések közé.
- Drávamenti települések egyedi övezete - Ordacsehi nem tartozik a Drávamenti települések közé.

8. Mellékletek

8.1 Főépítési feljegyzés a telepítési tanulmányterv tartalmára vonatkozóan

Főépítési feljegyzés

Ordacsehi 249 hrsz-ú területet magába foglaló tömb telepítési tanulmányterv tartalmára vonatkozóan

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 19.§. (1) bekezdés a) pontja alapján telepítési tanulmánytervet kell készíteni a településrendezési szerződés megalapozásához. A Korm. rendelet 19. § (4) bekezdése szerint a telepítési tanulmányterv és a beépítési terv tartalmát az előkészíteni tervezett településrendezési szerződés típusa, a tervezési terület, a tervezési feladat és a tervezési cél alapján – a 7. melléklet figyelembevételével – az önkormányzati főépítész határozza meg olyan módon, hogy a 7. melléklet szerinti tartalmi elemek összevonhatók, elhagyhatók vagy kiegészíthetők.

A Korm. rendelet 7. mellékletének figyelembevételével az alábbi tartalommal javaslom a telepítési tanulmányterv kidolgozását:

1. Bevezető
2. A terület és környezetének bemutatása
- 2.1. A tervezési területen hatályos településrendezési eszközök és előírásai
3. A fejlesztési cél,
4. A beépítési tervhez kapcsolódó infrastruktúra-igények, a szükséges és tervezett műszaki és humáninfrastruktúra-fejlesztések
5. A javasolt beépítés környezeti hatásai és követelményei
6. A településterv változásának, módosításának tartalma, szabályozási koncepciója

A településrendezési eszközök tervezett módosításával összefüggésben fontosnak tartom az alábbiak vizsgálatát: összhangban áll-e a területrendezési szabályokkal, a települési zöldinfrastruktúra ellátottság követelményeivel kapcsolatos előírásai.

Ordacsehi, 2026. szeptember 2.



Pór Péter
Ordacsehi község főépítésze