

# Ordacsehi Község

Településszerkezeti Terv és Helyi Építési  
Szabályzat módosítása

Településközponti és lakó terület módosítása

## MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

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 MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

a 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 38.§ (teljes eljárás) szerint  
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.  
mikus.melinda13@gmail.com



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](mailto:sznori73@gmail.com)



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



Településtervező: Székely Nóra TT 07-0346  
okl. településmérnök

# Megalapozó vizsgálat

## Tartalom

|                                                                                                                                                           |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Tartalom.....                                                                                                                                             | 4  |
| 1. A MÓDOSÍTÁS CÉLJA .....                                                                                                                                | 5  |
| 2. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT – HELYZETFELTÁRÓ MUNKARÉSZ.....                                                                                                   | 10 |
| 2.1. Településhálózati összefüggések, a település helye a településhálózatban, térségi kapcsolatok.....                                                   | 10 |
| 2.2. A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata.....                                                                                      | 14 |
| 2.3. A hatályban lévő településrendezési eszközök .....                                                                                                   | 25 |
| 2.3.1. A hatályos településfejlesztési koncepció .....                                                                                                    | 25 |
| 2.3.2. A hatályos településszerkezeti terv megállapításai .....                                                                                           | 25 |
| 2.3.3. A hatályos helyi építési szabályzat és szabályozási terv megállapításai .....                                                                      | 26 |
| 2.4. A település társadalma .....                                                                                                                         | 30 |
| 2.4.1. Demográfia, népesség, nemzetiségi összetétel, képzettség, foglalkoztatottság, jövedelmi viszonyok, életminőség Térbeli-társadalmi rétegződés ..... | 30 |
| 2.4.2. Térbeli-társadalmi rétegződés.....                                                                                                                 | 32 |
| 2.5. A település humán infrastruktúrája.....                                                                                                              | 33 |
| 2.5.1. Humán közszolgáltatások.....                                                                                                                       | 33 |
| 2.6. Településüzemeltetési szolgáltatások, okos települési szolgáltatások .....                                                                           | 33 |
| 2.7. A táji és természeti adottságok vizsgálata .....                                                                                                     | 34 |
| 2.7.1. Természeti adottságok.....                                                                                                                         | 34 |
| 2.7.2. Tájhasználat, tájszerkezet .....                                                                                                                   | 36 |
| 2.8. Az épített környezet vizsgálata .....                                                                                                                | 40 |
| 2.8.1. Területfelhasználás vizsgálata .....                                                                                                               | 40 |
| 2.9. Változtatás által érintett területek funkcióvizsgálata.....                                                                                          | 40 |
| 2.9.1. Telekstruktúra vizsgálat .....                                                                                                                     | 42 |
| 2.9.2. Az építmények vizsgálata .....                                                                                                                     | 44 |
| 2.10. Az épített környezet értékei.....                                                                                                                   | 47 |
| 2.10.1. Településszerkezet történeti kialakulása, történeti településmag.....                                                                             | 47 |
| 2.10.2. Régészeti terület, védett régészeti terület, régészeti érdekelttségű terület .....                                                                | 52 |
| 2.10.3. védett épített környezet, a helyi egyedi arculatot biztosító építészeti jellemzők.....                                                            | 60 |
| 2.10.4. Műemlék, műemlék együttes, történeti kert.....                                                                                                    | 67 |
| 2.10.5. Az épített környezet konfliktusai, problémái .....                                                                                                | 70 |
| 3. Főépítész által meghatározott tartalom.....                                                                                                            | 71 |



## 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 településkép 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. A módosítás a Elj. 45. § (2) bekezdés a) pontja szerint, az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos tartalmi követelményei és jelmagyarázata alkalmazásával készül, figyelembe véve az OTÉK 121.§ (1) bekezdését

„(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 kettes számú tervezési területre a településrendezési eszközök módosítását indítványozta elő.



## KIVONAT

Ordacsehi Község Önkormányzat Képviselő-testületének 2021. augusztus 17-i rendkívüli, nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből

Tárgy: Ordacsehi Község településrendezési eszközeinek, a Településképi arculati kézikönyvnek és Településképi védelmi rendeletnek elkészítésére megbízás

Ordacsehi Község Önkormányzat Képviselő-testületének 35/2021.(VIII.17.) számú Kt. határozata:

Ordacsehi Község Önkormányzat Képviselő-testülete Ordacsehi Község településszerkezeti tervének és Ordacsehi Község Helyi Építési Szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 23/2004.(X.27.) önkormányzati rendeletének módosítását kezdeményezi a településközpont területére vonatkozóan teljes eljárás keretében.

A településrendezési eszközök módosításának célja, hogy Ordacsehi község településközponti területén a közterület kialakítása és a lakóterületek megközelítésének biztosítása megoldható legyen.

Ordacsehi Község Önkormányzata a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.08.) Korm. rendelet 43/A § szerinti elkészített Ordacsehi Község településképi arculati kézikönyvét és Ordacsehi Község településképi védelmi rendeletét.

Felelős: Horváth Gyula polgármester

Határidő: folyamatos

kmf.

Horváth Gyula sk.  
polgármester

Dr. Markó Péter sk.  
jegyző

A kiadmány hitelül:

Ordacsehi, 2021. augusztus 18.

  
Szekér Andrea  
ügyintéző



## KIVONAT

Ordacsehi Község Önkormányzat Képviselő-testületének 2021. november 29-i nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből

Tárgy: Ordacsehi Község Helyi Építési Szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 23/2004.(X.27.) önkormányzati rendelet módosításának kezdeményezése

Ordacsehi Község Önkormányzat Képviselő-testületének 54/2021.(XI.29.) Kt. számú határozata:

1. Ordacsehi Község Önkormányzat Képviselő-testülete Ordacsehi Község Helyi Építési Szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 23/2004. (X.27.) önkormányzati rendeletének módosítását kezdeményezi a 321/1-6, és 321/32-34 hrszú ingatlanokat érintő csoportházak beépítésre vonatkozóan teljes eljárás keretében.

2. A Helyi Építési Szabályzat és szabályozási terv módosításának célja, Ordacsehi község kertvárosi lakóterületén a lakópark számára szabályozott csoportházak beépítés megszüntetése és helyette a településre jellemző egyedi telkes beépítés lehetőségének biztosítása.

Határidő: 2022. március

Felelős: Horváth Gyula polgármester

kmf.

Horváth Gyula sk.  
polgármester

Dr. Markó Péter sk.  
jegyző

A kiadmány hitelélül:

Ordacsehi, 2021. december 3.

  
Szekér Andrea  
ügyintéző

A településrendezési eszközök módosításának véleményezése teljes eljárással történhet, mert jelen módosítás az Eljr.-ben foglalt feltételeknek megfelel.

Előzetes állásfoglalás két ütemben került megkérésre:

1. módosítás vonatkozásában 2021. augusztusában, mely során az állami főépítész jelezte, hogy az előkészítést nem kellően részletes, ezért erre vonatkozóan nem tudja megadni előzetes véleményét. A többi államigazgatási szerv véleményét megadta.
2. módosítási pont esetében 2021. decemberében volt előzetes véleményezés és adatszolgáltatás. Az állami főépítésznek volt figyelembe veendő észrevétele.

*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 két területre vonatkozóan szükséges-e környezeti vizsgálat lefolytatása. A megkeresett 14 államigazgatási szervből határidőn belül 9 szervezet válaszolt, mely közül egyik sem tartja szükségesnek a környezeti vizsgálat lefolytatását.

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

Erről az alábbi határozatot hozta:



## KIVONAT

Ordacsehi Község Önkormányzat Képviselő-testületének 2022. május 25-i nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből

Tárgy: Döntés a Környezeti vizsgálati eljárás lezárásáról

Ordacsehi Község Önkormányzat Képviselő-testületének 57/2022.(V.25.) számú Képviselő-testületi határozata:

Ordacsehi Község Önkormányzat Képviselő-testülete *az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról* szóló 2/2005.(I.11.) Korm. rendelet 4. § (1) bekezdés alapján az alábbi döntést hozza:

*Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról* szóló 2/2005.(I.11.) Korm. rendelet 4. § (1) bekezdés szerinti jelen döntésnél a beérkezett véleményeket figyelembe veszi.

A döntéséhez a megadott határidőre beérkezett vélemények kerültek figyelembevételre.

Ordacsehi településszerkezeti terv és helyi építési szabályzatának két területet érintő módosítására vonatkozóan a környezet védelméért felelős szervek véleményével megegyezően a környezeti vizsgálat lefolytatása nem szükséges, azaz nem kerül lefolytatásra, tekintettel arra, hogy a várható környezeti hatás nem jelentős.

Határidő: azonnal

Felelős: Horváth Gyula polgármester

kmf.

Horváth Gyula sk.  
polgármester

Dr. Markó Péter sk.  
jegyző

A kiadmány hitelül:

Ordacsehi, 2022. május 26.

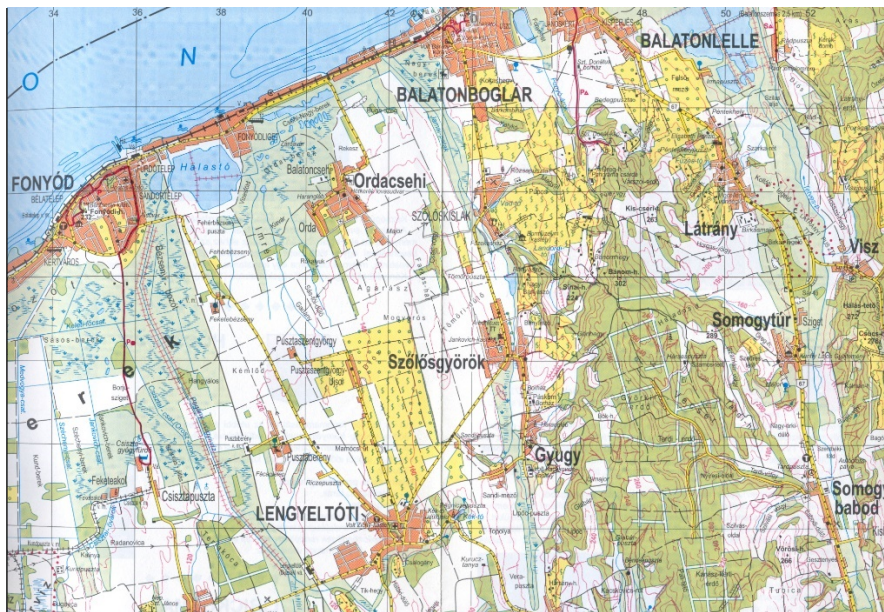


## 2. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT – HELYZETFELTÁRÓ MUNKARÉSZ

### 2.1. 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 útszakaszból 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 Szőlősgyőrök és Lengyeltóti, nyugatról Fonyód, keletről Balatonboglár, települések közigazgatási területe határolja. A közigazgatási területének nagysága 23 km<sup>2</sup>.

A település Balatonboglár és Fonyód közötti útszakaszból 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 Budapesttől 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. Szőlősgyőrök 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 szerkezetileg kialakultnak és kompaktnak mondható, a jelenlegi település- és telekszerkezet megtartandó, ezért 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 településközpont területén található a polgármesteri hivatal, a közösségi ház és a település közösségi területe, melyen 4 lakásos sorház került felépítésre. A sorháznak a jelenlegi rendezési terv úgy tudott útkapcsolatot biztosítani, hogy a közösségi ház egy részét bontásra javasolta. A nagyon régen épült közösségi ház két telekre épült. Jelenleg a sorház a közösségi házzal egy telken található. Szeretné a település jogilag a sorházat külön telekként kezelni és a közösségi ház telkét az épületnek megfelelően rendezni.

A település déli részén a temető utcában található a második módosítás területe.

A terület kertvárosi lakóterületi besorolása, ám a beépítési módja csoportházas. A területen a telkek egyedileg értékesítésre kerültek. A tulajdonosok nem szeretnék lakóparkot építeni, hanem a településre jellemző, telkenként önálló családi házas beépítést kívánnak megvalósítani. Ezért az övezet beépítési módját módosítani szükséges a falura jellemző oldalhatáron álló beépítésre.

**Összegzés:** A polgármesteri hivatal környezetének rendezése oly módon, hogy a továbbiakban megfelelő településközponti területként tudjon működni. A jelenlegi telekstruktúra nem alkalmas a valós területhasználatok kielégítésére.

A település déli részén található kertvárosi lakóterületre vonatkozó beépítési mód és a hozzá tartozó telekstruktúra a továbbiakban megnehezíti az építkezések folyamatát

Új a szerkezetet továbbfejlesztő jelentősebb elemek:

- Fő utca polgármesteri hivatal környezetének rendezése
  - művelődési ház saját ingatlanon való elhelyezése
  - A sorházas lakóterület önálló ingatlanon való elhelyezése
  - A település központjában a közösségi zöldfelületek növelésének lehetősége
- új igényként megjelenő családházak kialakítása a település déli részein a településképbé 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 két helyszín településen belül megtalálható helye:



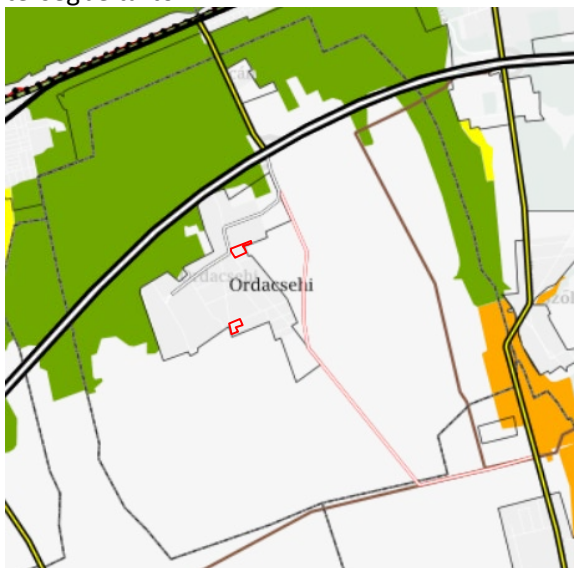
A rendezéssel érintett 1. terület Ordacsehi belterületének keleti határánál belterületen helyezkedik el, míg az 2. terület szintén a belterületen a kegyeleti park mellett a belterület déli határán található. Mindegyik terület településen belüli közlekedési kapcsolata megfelelő. Az 1. számú terület a gépjárművel a település Fő utcáján keresztül közelíthető meg. A 2. terület Ordacsehi szerkezetében meghatározó utcák (Temető és Agarászi utca) kereszteződésénél érhető el.

## 2.2. 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 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.

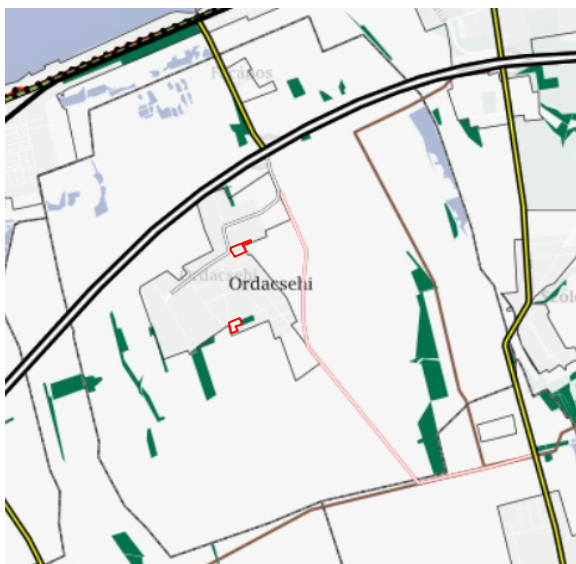


A MATrT Ökológiai hálózat, magterületének övezete, ökológiai folyosójának övezete érinti Ordacsehi területét, de a rendezéssel érintett területeket közvetlenül egyik sem. Az Ökológiai hálózat pufferterületének övezete nem érinti Ordacsehi területét.

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 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.







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.

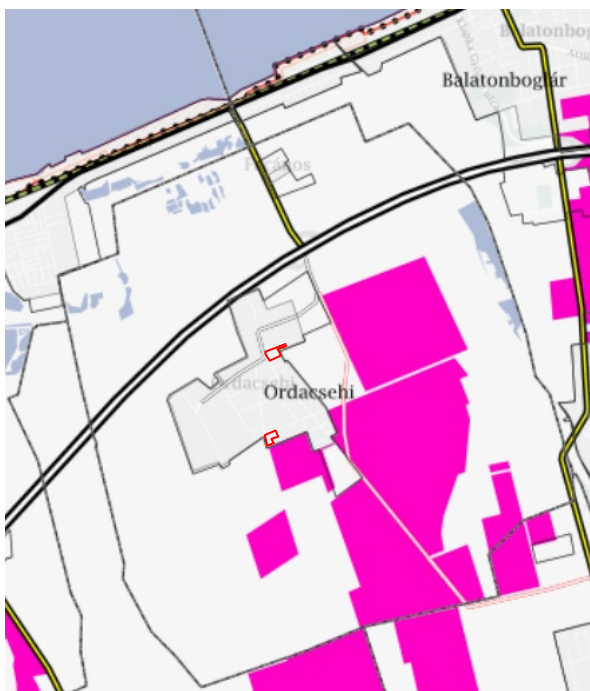
Honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett települések. A konkrét érintettség nem ismert.



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.



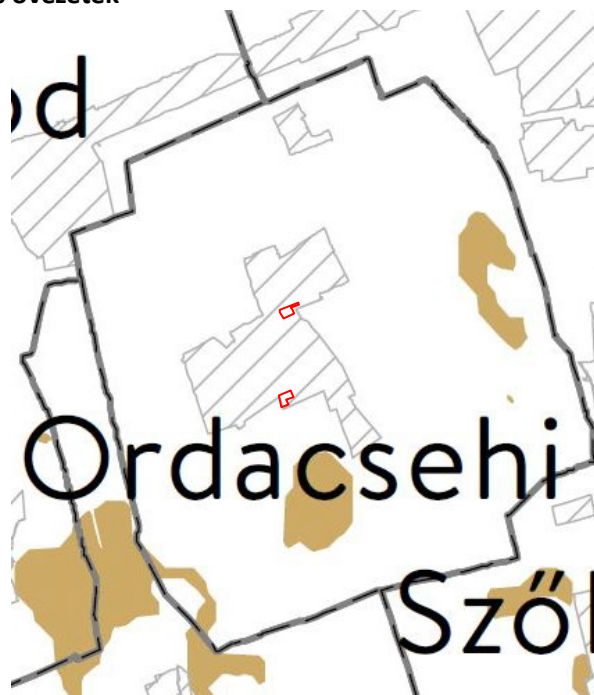
Balaton Kiemelt Üdülőkörzet MATrT-ben nevesített övezetei – Borszőlő termőhelyi kataszter terület övezete részlegesen érinti Ordacsehi területét. A tervezési területeket közvetlenül nem érinti az övezete, a 2. terület déli irányba határos a Borszőlő termőhelyi kataszter övezetével.

**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.

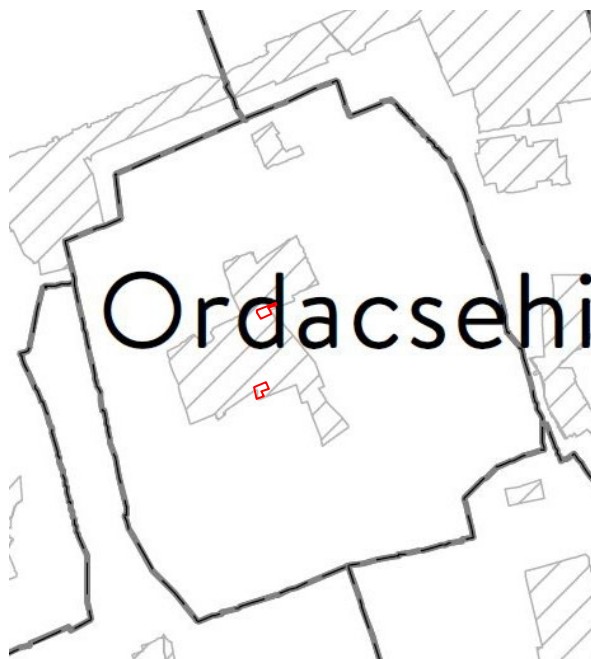
Fentiekből adódóan a vízszennyező anyagok kibocsátásaira vonatkozó határértékekről és alkalmazásuk egyes szabályairól szóló 28/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet előírásait ennek megfelelően kell betartani.

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 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.

Nagyvízi meder övezete

A tervezési területek az övezet által nem érintettek.







VTT-tározók övezete

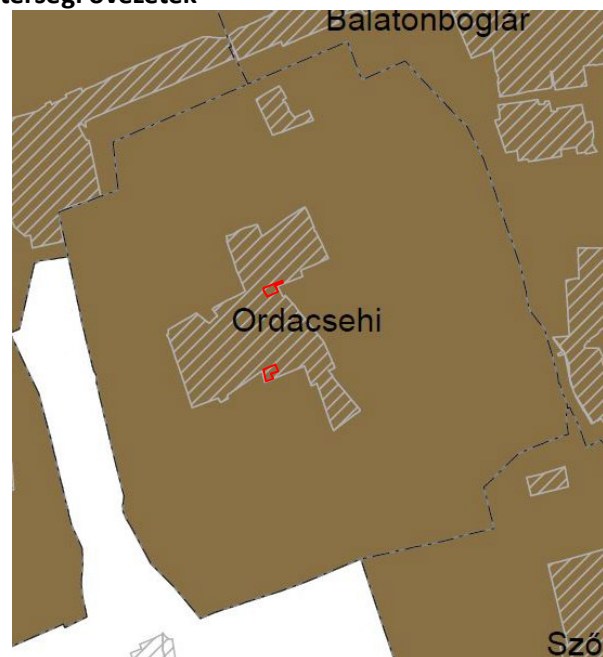
A tervezési területek az övezet által nem érintettek.

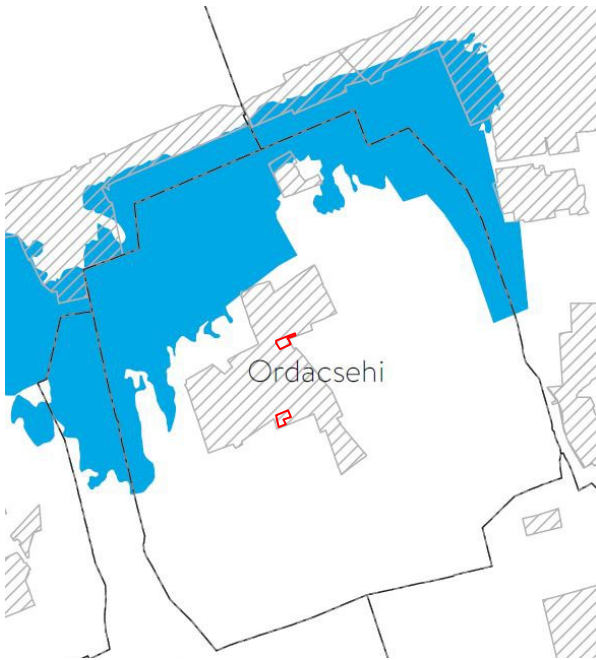
**A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019.**

**(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 SMK H Bányászati Osztálya nem állapítanak meg érintettséget.

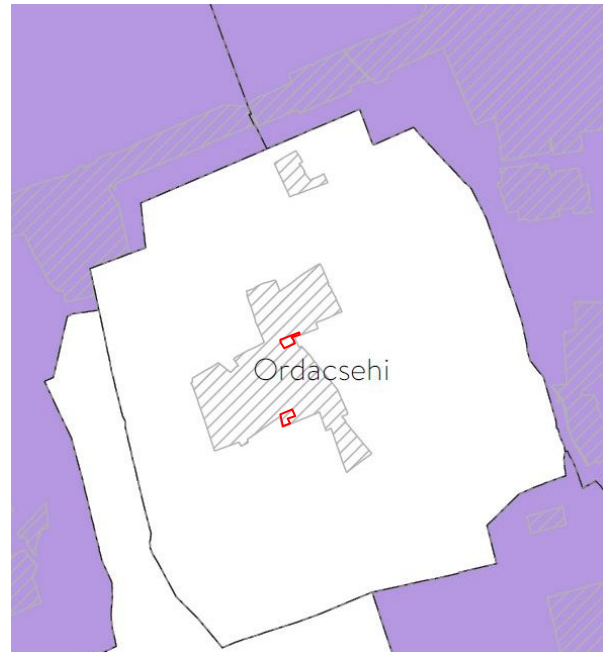


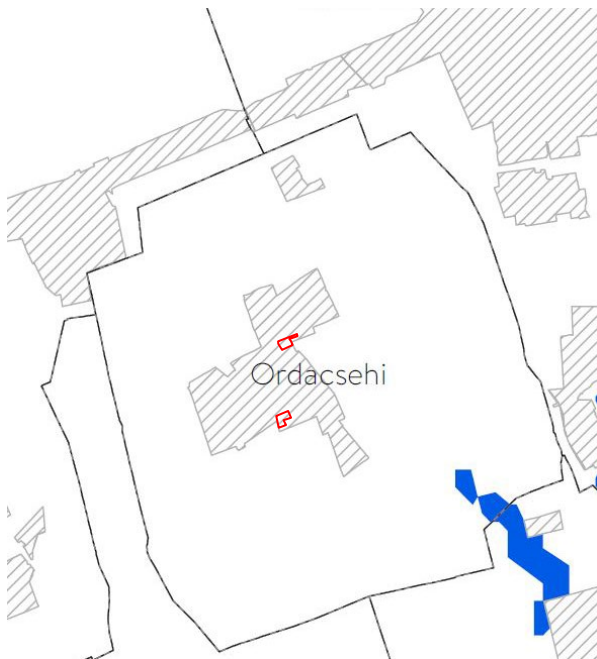


rendszeresen belvízjárta terület övezete  
A tervezési területek az övezet által nem érintettek.

**földtani veszélyforrás terület övezete**

A tervezési területek az övezet által nem érintettek.



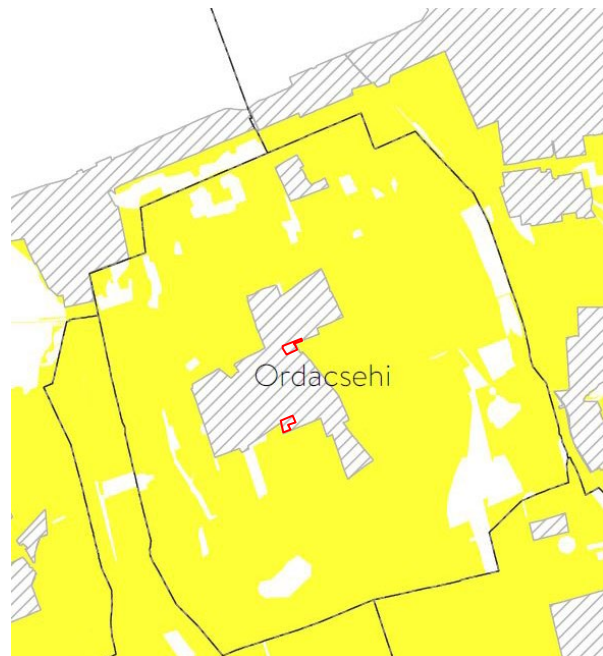


vízérózióknak kitett terület övezete

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
- Vízérózióval veszélyeztetett terület egyedi övezete

b) határozattal

- Aprófalvas települések egyedi övezete
- Dráva menti települések egyedi övezete

Vízérőzióval veszélyeztetett terület egyedi övezete

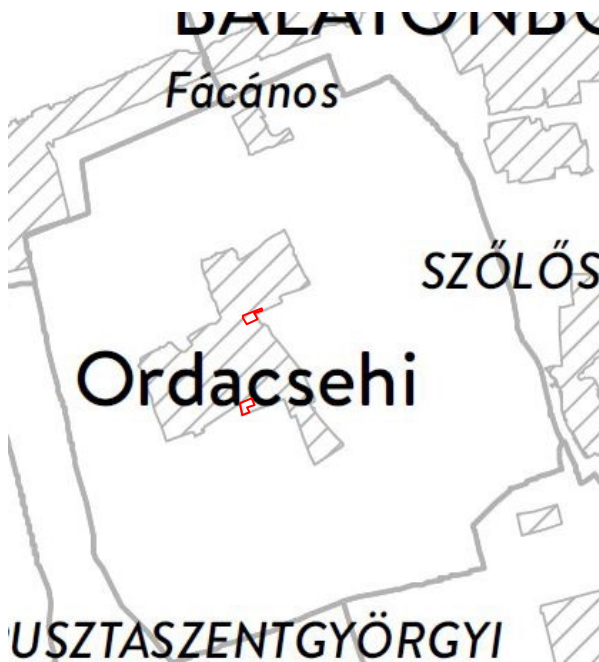
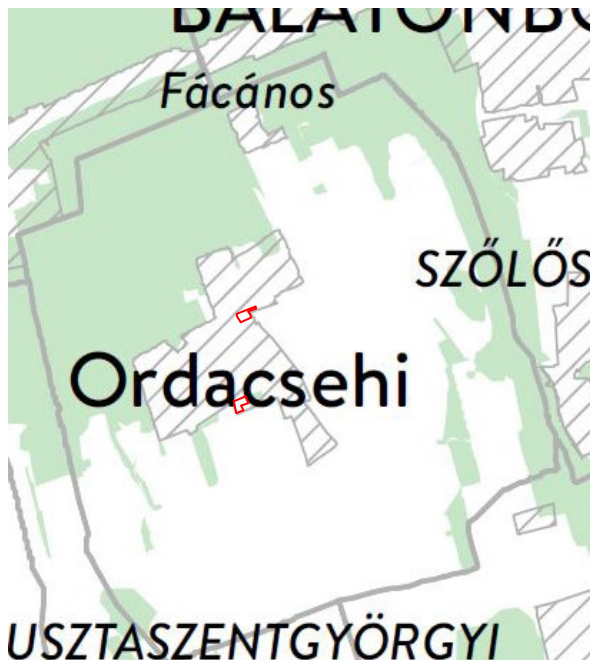
Területi hatálya nem érinti a BKÜK területét.

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 pufferterrétegein naperőmű elhelyezéséhez a természetvédelmi hatóság hozzájárulása szükséges.
- 4) Az övezetet a településrendezési eszközökben a definícióban felsorolt övezetek figyelembevételével kell lehatárolni.

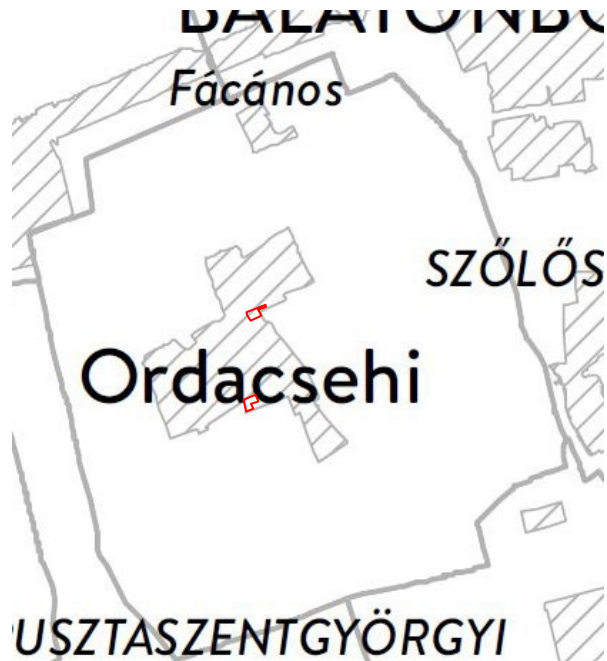
Tervezési területek az övezet által nem érintettek.



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



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



### 2.3. A hatályban lévő településrendezési eszközök

A területre és közvetlen környezetére hatályos településrendezési eszközök:

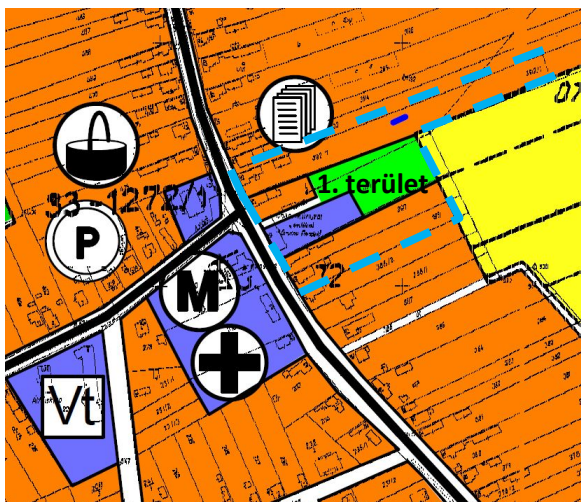
- Ordacsehi teljes közigazgatási területét érintő 135/2004.(X.26.) Kth. számon elfogadott többször módosított Ordacsehi Község Településszerkezeti Terve (TSZT),
- többször módosított 23/2004.(X.27) Kt. számon jóváhagyott Ordacsehi Község Helyi Építési Szabályzata.

#### 2.3.1. A hatályos településfejlesztési koncepció

A két módosítás pont egyike sem érinti a településfejlesztési koncepció tartalmát, így annak módosítása nem szükséges.

#### 2.3.2. A hatályos településszerkezeti terv megállapításai

**1. terület: Fő utca polgármesteri hivatal környezete, a392/1, 391/1-2, 390, 389, 388/2 hrsz-ú ingatlanokat magába foglaló telekcsoport**



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

A vegyes terület lakó, kereskedelmi, - igazgatási- és szolgáltató gazdasági épületek vegyesen történő elhelyezésére szolgál.

A terület a község belterületének keleti részén a Fő utca mentén helyezkedik el. Nyugatról a Fő utca, északról és délről további falusias lakóterület, keletről a külterület határolja.

A területen jelenleg településközponti funkció, mint a könyvtár, a polgármesteri hivatal épülete, a művelődési ház és hozzájuk kapcsolódó zöldfelületek találhatóak, melyet játszótér és rendezvénytérként is használnak.

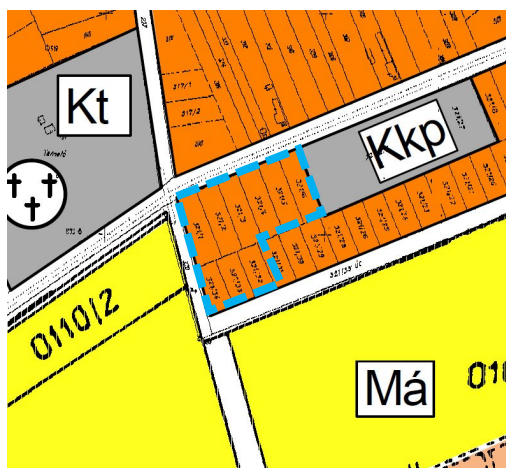
A terület a falusias hagyományos oldalhatáron álló beépítési struktúrába ékelődik be. A további szomszédos területek szintén településközponti vegyes területek közé tartoznak, amelyeken található olyan funkciók, mint a posta, a templom a rendelőintézet és élelmiszerbolt. A területek egymás kiegészítve, így a Fő utca és a Kossuth Lajos utca kereszteződésnél alkotják közösen a település központját.

A terület szabályos utca és telekrendszerű, elüt a megszokott falusias telekstruktúrától.

A tervezési terület közvetlen határos a külterület, beépítésre nem szánt általános mezőgazdasági területtel.

A tervezett fejlesztés településszerkezeti terv módosítását vonja maga után.

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



**Kertvárosias lakóterület** - A terület laza, 6,0 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.

A tervezési terület területfelhasználása nem változik, továbbra is kertvárosi lakóterületként szerepel a településrendezési eszközökben. Csak a szabályozási paraméterek változnak.

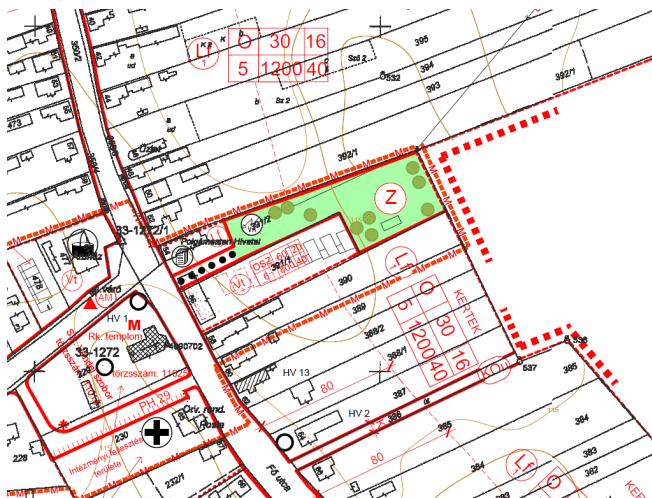
A szomszédos terület falusias lakóterület, melyen még nem épült egy épület sem.

Az 1. terület módosítása településszerkezeti terv módosítását vonja maga után (leírás és szerkezeti tervlap).

A Helyi Építési Szabályzat módosítási javaslata a Településszerkezeti tervvel összhangban készült. A módosítások területfelhasználás változásait vonja maga után az első terület tekintetében.

### 2.3.3. A hatályos helyi építési szabályzat és szabályozási terv megállapításai

#### 1. terület: Fő utca polgármesteri hivatal környezete, a392/1, 391/1-2, 390, 389, 388/2 hrsz-ú ingatlanokat magába foglaló tömb/telekcsoport.



Ordacsehi Község Önkormányzatának a Helyi Építési Szabályzatról szóló 135/2004.(X.26.) Kt. számú rendelete, mely többször módosult az évek során.

Az 1. tervezési terület LF<sub>1</sub> jelű falusias lakóterület övezetbe és vegyesterület övezetekbe, illetve beépítésre nem szánt Z jelű zöldterületbe tartozik, melyekre a hatályos HÉSZ az alábbi rendelkezéseket fogalmazza meg:



## 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 m<sup>2</sup>-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-Lf 4 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<br>használat | sajátos<br>használat        | Öveze<br>t<br>jele | Beépítési<br>mód | Beépítettsé<br>g<br>max % | Telekszél<br>esség<br>min. (m) | Telekmél<br>ység<br>min. (m) | Szintter.<br>sűrűség<br>max. | Telekmé<br>ret<br>min.(m <sup>2</sup> ) | Építmén<br>ymag.<br>max.(m) | Zöld.<br>felüle<br>t<br>min.<br>% |
|----------------------|-----------------------------|--------------------|------------------|---------------------------|--------------------------------|------------------------------|------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------------|
| lakóterü<br>let      | kertváros<br>ias            | Lke                | CS               | 30                        | 28                             | 30                           | 0,5                          | 800                                     | 6                           | 50                                |
|                      | falusias<br>lakóterül<br>et | Lf1                | O                | 30                        | 16                             | 40                           | 0,5                          | 1200                                    | 5                           | 40                                |
|                      |                             | Lf2                | O                | 30                        | 16                             | 40                           | 0,5                          | 800                                     | 5                           | 40                                |
|                      |                             | Lf3                | O                | 30                        | 16                             | 35                           | 0,5                          | 600                                     | 5                           | 40                                |
|                      |                             | Lf4                | SZ               | 30                        | 20                             | 45                           | 0,5                          | 900                                     | 5                           | 40                                |

Megjegyzés:

O: oldalhatáros -SZ: szabadonálló- CS: csoportos beépítési mód

(6)

(7)Új lakóházat 32-45o-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 üzemanyagotöltő 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.

## Vegyes terület

### 4.§.

(1) A vegyes terület lakó,- kereskedelmi,- igazgatási- és szolgáltató gazdasági épületek vegyesen történő elhelyezésére szolgál.

(2) A község területén ”településközpont vegyes” (Vt) terület szabályozására kerül sor.

(3) 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.

(4) A településközpont vegyes területen (Vt) az OTÉK 16.§ (2) bekezdésben felsorolt építmények helyezhetők el a parkolóház és az üzemanyagtöltő kivételével.

(5) Az ingatlanok beépítési előírásai az alábbi táblázat tartalmazza:

| Terület<br>használat | sajátos<br>használat | Övezeti<br>jele | Beépítési<br>mód | Beépítettség<br>max % | Telekszélesség<br>min. (m) | Telekmélység<br>min. (m) | Szintter-<br>sűrűség<br>max. | Telekmeret<br>min.(m2) | Építménymag.<br>max.(m) | Zöldfelület<br>min.<br>% |
|----------------------|----------------------|-----------------|------------------|-----------------------|----------------------------|--------------------------|------------------------------|------------------------|-------------------------|--------------------------|
| Vegyes               | településközpont     | Vt              | OSZ              | 60                    | 20                         | 40                       | 1,5                          | 800                    | 6                       | 20                       |

Megjegyzés:

O : oldalhatáros – SZ: szabadonálló beépítési mód

(6) Az övezeti előírásoknál intenzívebb beépítettségű és nagyobb homlokzatmagasságú épület bontása esetén, az új épületet az övezeti előírásoknak megfelelően építhető vissza.

(7)

(8) A területen épülő új épületeket 32-450-os tetőhajlásszögű magastetővel lehet építeni, a tető héjazata cserép, a cserépszínű betoncserép, műemléki pala, és zsindely lehet.

### Zöldterületek.

#### 10.§.

(1) A község igazgatási területén a zöldterületek közé a közparkok (Z) soroltak.

(2) A közparkok (Z) a község állandóan növényzettel fedett közterületei, amelyeknek közútról, köztérről közvetlen megközelíthetőnek kell lennie.

(3) A közparkokban az OTÉK 27.§. (4) bekezdésében felsorolt építmények helyezhetők el annak legfeljebb 2 %-os beépítettségéig.

(4) A területen a zölddel való fedettség minimum 80 % kell legyen.

(5) Meglévő zöldterületek felülete nem csökkenthető, azok más területfelhasználásba nem sorolhatók.

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



Ordacsehi Község Önkormányzatának a Helyi Építési Szabályzatról szóló 135/2004.(X.26.) Kt. számú rendelete, mely többször módosult az évek során.

A 2. tervezési terület Lke jelű kertvárosi lakóterület övezetbe tartozik (az 1. terület HÉSZ előírásainál ismertetésre kerültek a lakó területi övezetre alkalmazható beépítési paraméterek és előírások. ugyanezen előírások vonatkoznak a területre is a Lke övezeti jelű kertvárosias lakóterületre vonatkozó kiegészítésekkel.

### 3 /a.§.

#### Lake övezeti jelű kertvárosias lakóterület szabályozása

(1) Az övezet területén az OTÉK 13.§. (2) bekezdésére tekintettel az alábbi létesítmények helyezhetők el:

- 1.) legfeljebb hatlakásos lakóépület,
- 2.) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
- 3.) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
- 4.) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari épület.

(2)

(3)

(4)

(5)

(6)

(7) A területen haszonállat nem tartható, a kedvtelésből tartott állatok számát az önkormányzat állattartási rendeletében kell szabályozni.

(8) A tetők hajlásszöge 20-450 között lehet. Héjazatuk hagyományos anyagokból (nád, zsúpp, égetett kerámia cseréptető) készülhet, beton cserép kizárólag égetett kerámia színben alkalmazható.

A (2)-(6) bekezdések hatályon kívül helyezte a 3/2010.(IV.12.) Kt számú rendelet

A tulajdonosok továbbra is lakóterületként szeretnék használni, ám a beépítési módja csoportházas. A területen a telkek egyedileg értékesítésre kerültek. A tulajdonosok nem szeretnék lakóparkot építeni, hanem a településre jellemző, telkenként önálló családi házas beépítést kívánnak megvalósítani. Ezért az övezet beépítési módját módosítani szükséges a falura jellemző oldalhatáron álló beépítésre. Ennek szabályozási kereteit kell megteremteni, mely szabályozási tervlap, HÉSZ módosítást von maga után.

#### Egyéb módosítás

Ordacsehi község önkormányzata képviselő-testületének a településkép védelméről szóló 15/2021 (XII.2.) önkormányzati rendelete számos ponton érinti a HÉSZ-t. A Településkép védelméről szóló rendelet tervezet során azon rendelkezések melyek a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 14. § (1) bekezdése szerint

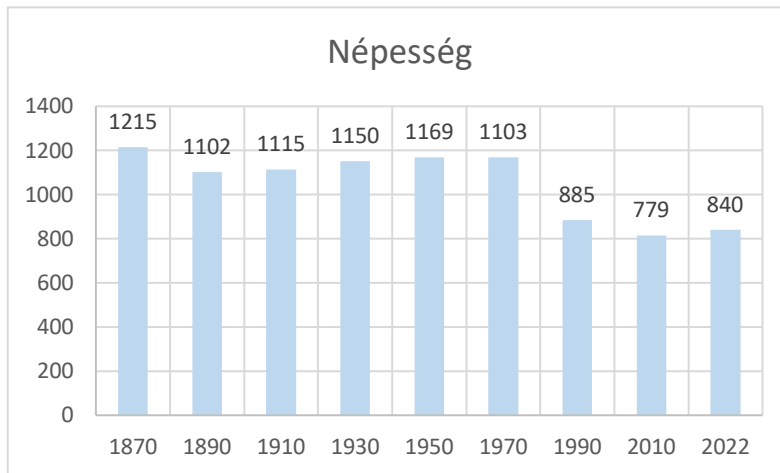
- (1) A településképi rendelet hatálybalépésével egyidejűleg az egyéb önkormányzati rendeletben szereplő e törvény szerinti településképi követelményeket, településképi önkormányzati támogatási és ösztönző rendszert, valamint az önkormányzati településkép-értékesítési eszközöket e törvény erejénél fogva nem lehet alkalmazni.

nem alkalmazhatók szerepeltetésre kerültek, de a rendelettel nem kerültek hatályon kívül helyezésre. Ennek oka, hogy a LocLex rendszerben nem tudta az önkormányzat a két rendeletet párhuzamosan kezelni. Jelen módosítás során ez a hiányosság pótlásra kerül és a törvényi előírásnak megfelelően hatályon kívül helyeződnek azon rendelkezések melyek a HÉSZ-ben már nem alkalmazhatók.

## 2.4. A település társadalma

### 2.4.1. Demográfia, népesség, nemzetiségi összetétel, képzettség, foglalkoztatottság, jövedelmi viszonyok, életminőség Térbeli-társadalmi rétegződés

#### Népességszám

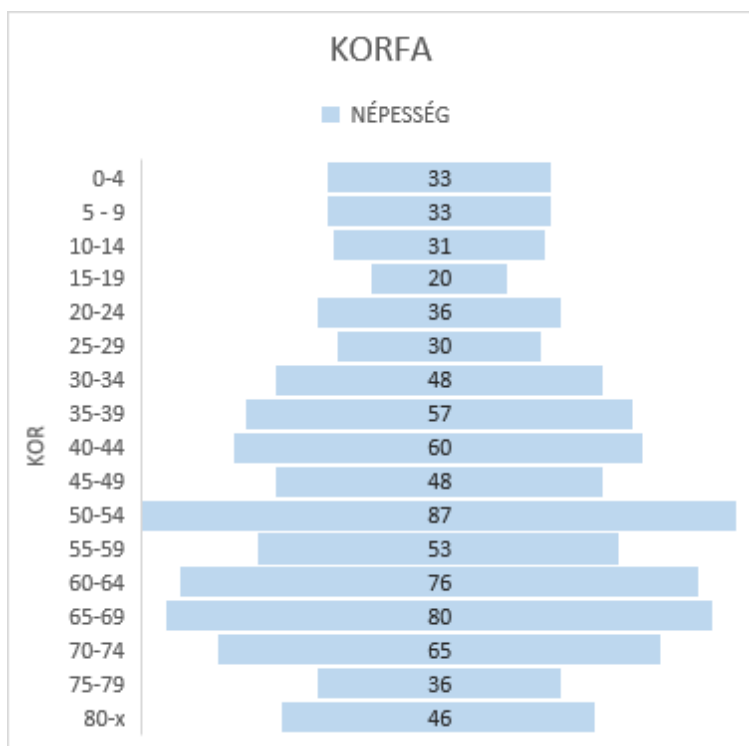


| év   | Fő    |
|------|-------|
| 1870 | 1.215 |
| 1890 | 1102  |
| 1910 | 1115  |
| 1930 | 1.405 |
| 1950 | 1.329 |
| 1970 | 1.322 |
| 1990 | 1.355 |
| 2010 | 1.217 |
| 2022 | 1.212 |

Forrás: KSH, TelR és Somogy megyei kormányhivatal honlapja - dokumentumtár

Ordacsehi 1970-es évekig viszonylag egyenletes népességszámmal rendelkezett. A vizsgált időszak alatt szinte alig változott. Mindössze egy nagyobb csökkenés volt tapasztalható, amely a '70-es évek után következett be. Ekkor település lakossága több, mint 200 fővel csökkent. Azóta stagnálónak mondható a népességszáma a községnek. Napjainkra a lassú stagnáló enyhén növekvő népességszám jellemzi a települést, mely az országos és megyei adatokhoz képest rendkívül pozitív irány. Az utóbbi 10 évben határozottabb a növekedés. Azt mutatja, hogy a település a jövőképét jól határozta meg és fejlődési iránya megfelelő. Ennek magyarázható okai továbbá a bevándorlás, illetve bizonyos fokig a magasabb természetes szaporodás, kisebb mértékű halálozás megfelelő egyensúlya.

## Korösszetétel



A település lakosságának korösszetétele átlagosnak mondható. Az országos átlagnál valamivel kedvezőbb a fiatalabb lakók száma.

Az aktív korosztály magas száma a település jövőjét tekintve nagyon biztató, hiszen ez az oka annak, hogy lassú, de mégis kimutatható népességnövekedés jellemzi a települést.

Az aktív korú lakosság a teljes népesség 61,5 %-a. A fiatalok inaktív lakosság a teljes népesség 11,5 %-át, míg az idős korosztály a teljes népesség 27 %-át teszi ki. Nem az elöregedés jellemzi a falu népességét, de még mindig urna alakú a korfája, ami azt jelenti, hogy a születések száma kevés.

Forrás: KSH, TeIR és Somogy megyei kormányhivatal honlapja - dokumentumtár

A tendencia – ha a fiatalok száma nem emelkedik – lassuló növekedés, stagnálás és népességfogyás. Ez az elkövetkezendő 30-40 éves prognózisa.

| év | 0-4 | 5-9 | 10-14 | 15-19 | 20-24 | 25-29 | 30-34 | 35-39 | 40-44 |
|----|-----|-----|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| fő | 33  | 33  | 31    | 20    | 36    | 30    | 48    | 57    | 60    |

| év | 45-49 | 50-54 | 55-59 | 60-64 | 65-69 | 70-74 | 75-79 | 80-x |
|----|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|------|
| fő | 48    | 87    | 53    | 76    | 80    | 65    | 36    | 46   |

Forrás: Somogy megyei kormányhivatal honlapja - dokumentumtár

A település férfi és női lakosságának aránya is megfelel az átlagnak:

| Lakónépesség összetétele nemek és korcsoportok szerint (2021) |         |     |          |                                                                          |       |
|---------------------------------------------------------------|---------|-----|----------|--------------------------------------------------------------------------|-------|
| Korcsoport                                                    | Fő      |     |          | Az állandó népességből a megfelelő korcsoportú nők és férfiak aránya (%) |       |
|                                                               | Férfiak | Nők | Összesen | Férfiak                                                                  | Nők   |
| Állandó népesség száma (férfiak, nők)                         | 424     | 416 | 840      | 50,5%                                                                    | 49,5% |
| 0-4 évesek (összes száma, aránya)                             | 22      | 11  | 33       | 3,9%                                                                     |       |
| 0-14 éves (férfiak, nők)                                      | 52      | 45  | 97       | 6,1%                                                                     | 5,3%  |
| 15-19 éves (férfiak, nők)                                     | 14      | 6   | 20       | 1,6%                                                                     | 0,7%  |
| 20-59 éves (férfiak, nők)                                     | 220     | 199 | 419      | 26,1%                                                                    | 23,6% |
| 60-64 éves (férfiak, nők)                                     | 30      | 45  | 75       | 3,5%                                                                     | 5,3%  |
| 65 év feletti (férfiak, nők)                                  | 107     | 121 | 228      | 12,7%                                                                    | 14,4% |

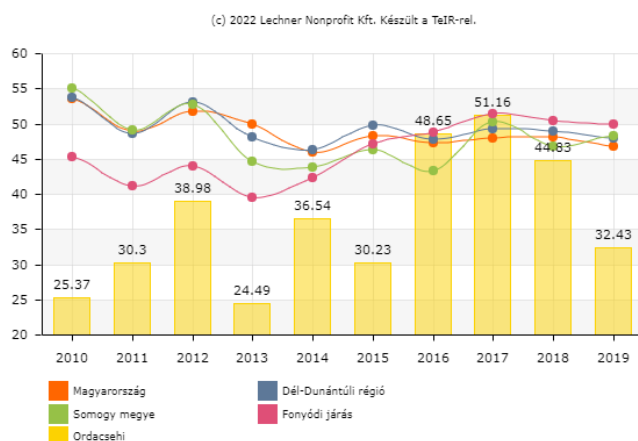
Forrás: Somogy megyei kormányhivatal honlapja – dokumentumtár



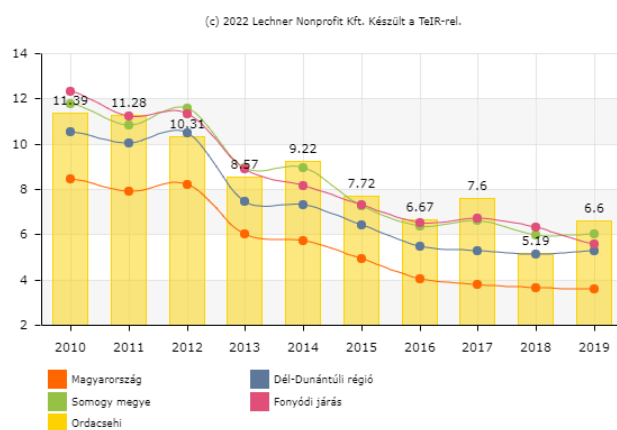
## Etnikai összetétel

A településen magyar 742 fő, a többi egyéb, ami azt jelenti, hogy a nem vallott nemzeti hovatartozása tekintetében. Jellemző etnikum a magyaron kívül a német, egyéb etnikum nem jellemzi a települést.

## Foglalkoztatottság – munkanélküliség



Foglalkoztatási szempontból Ordacsehi kedvezőbb helyzetben van mind a járási, a megyei és az országos átlagnál. A 2019-ben a TeIR adatai alapján megállapíthatjuk, hogy a 15-64 éves lakónépesség 514 fő a községben, a nyilvántartott álláskeresők száma ebben az időszakban 34 fő.



A 180 napnál régebben állást keresők száma, tehát a tartós munkanélküliek aránya a megyében igen magas, a településen azonban 32,4%, ami alacsonyabb a többi település mutatóival szemben.

### 2.4.2. Térbeli-társadalmi rétegződés

Ordacsehi a balatoni üdülőkörzethez tartozó Somogy-megyei település, a parttól 3 kilométerre.

A tó közelében található településekre jellemző intenzív üdülés, és az ebből következő jellemző területhasználat elkerülte a községet. Mindez annak a következménye, hogy az elmúlt évtizedekben elsősorban közvetlenül a tóhoz és a vízhez kapcsolódott a turizmus, így főleg a part mentén elhelyezkedő területeket-településeket érintette. A parttól távolabb található kisebb települések fejlődésében, gyakran a kedvezőtlenebb közlekedési viszonyok miatt nem vált jellemzővé az intenzív turizmus. Ebbe a csoportba tartozik Ordacsehi is, ahol a turisztika robbanásszerű fejlődése ellenére, meg tudott maradni egy tipikusan falusias, nyugodt települési környezet.

Ordacsehin nem alakult ki olyan releváns társadalmi konfliktus, érdekviszony, amely e fejezet kidolgozását tenné szükségessé.

## **2.5. A település humán infrastruktúrája**

### **2.5.1. Humán közszolgáltatások**

#### ***Oktatás, nevelés***

Jelenleg a településen csak egy óvoda működik, melyet Ordacsehi önkormányzata tart fent. Iskolai oktatás nem zajlik a településen. Az Ordacsehi Napsugár Óvodában egy csoport működik, melyben a gyermekek száma 19 fő.

Iskola és bölcsőde a környező településeken működik, ott vehetik igénybe a közoktatás ezen szintjeit az Ordacsehiiek.

#### ***Egészségügy***

Gyógyszertárral nem, de házi orvosi rendelővel, illetve védőnői szolgálattal rendelkezik a település. Rendelőintézetek Balatonbogláron és Fonyódon állnak rendelkezésre, csak úgy, mint a gyógyszertárak és fogorvosi ellátás is. Kórházak Kaposváron, Siófokon és Marcaliban érhetőek el. A legközelebbi mentőállomás Fonyódon található.

#### ***Szociális ellátás***

A közszolgáltatásokhoz való hozzáférést helyben az önkormányzat tulajdonában álló épületek biztosítják, amelyek közül mindegyiknél megtörtént a fizikai akadálymentesítés. A kommunikációs akadálymentesítés még hiányos. A közösségi élet gyakorlásának színtere még a fentiekén kívül a templom, amely nem akadálymentes.

A házi segítségnyújtás, az idősek nappali ellátása, a család, -és gyermekjóléti szolgálat szolgáltatásai térítésmentesek., melynek szabályozását a Ordacsehi Község Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2021. (VI. 14.) önkormányzati rendeletében fogalmaznak meg

## **2.6. Településüzemeltetési szolgáltatások, okos települési szolgáltatások**

A településüzemeltetési feladatok körébe soroljuk a településen élő lakosság, vállalkozások, intézmények közszolgáltatásokhoz, komfortérzethez kapcsolódó igényeinek kielégítéséhez, illetve az élhető, fenntartható települési környezet megteremtéséhez és fenntartásához szükséges, az önkormányzat által nyújtott szolgáltatásokat, melyeket a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény megnevez (II. fejezet 13. § 2. pont):

„településüzemeltetés (köztemetők kialakítása és fenntartása, a közvilágításról való gondoskodás, kéményseprő-ipari szolgáltatás biztosítása, a helyi közutak és tartozékainak kialakítása és fenntartása, közparkok és egyéb közterületek kialakítása és fenntartása, gépjárművek parkolásának biztosítása)”. Az önkormányzat a törvény értelmében kötelezően ellátandó és önként vállalt feladatait önkormányzati tulajdonú vagy megbízott cégekkel biztosítja.

A településsel és az épületekkel kapcsolatos karbantartási, fejlesztési feladatokat az önkormányzat saját alkalmazásában lévő karbantartó brigádja látja el a közfoglalkoztatottakkal kiegészítve.

Fő tevékenységeik:

- közterületek tisztántartása és karbantartása
- parkosítás, közparkok gondozása, fejlesztése
- községi környezetvédelem
- az önkormányzati utak kezelése, javítása, karbantartása
- az önkormányzati tulajdonú épületek karbantartása, fejlesztése
- a településen történő kisebb önkormányzati beruházások fejlesztések megvalósítása
- az önkormányzati lakásokkal kapcsolatos karbantartások

- temető karbantartása, üzemeltetése
- egyéb községgazdálkodási feladatok.

Ordacsehin lévő közmű közszolgáltatások:

- elektromos áram (szolgáltató E-on Dél- dunántúli Áramhálózat Zrt.)
- folyóvíz (szolgáltató DRV Zrt.)
- vezetékes szennyvíz (szolgáltató DRV Zrt.)
- nem közművel összegyűjtött háztartási szennyvíz begyűjtése (szolgáltató DRV Zrt.)
- vezetékes gázellátás (szolgáltató E-on Közép-dunántúli Gázhálózat Zrt.)
- hírközlés (Magyar Telekom Nyrt., OPC Networks kft.)

Az intézmények közül az óvoda, és a háziorvosi rendelő, nyílt könyvtár és e-pont is megtalálható. A település sajt Művelődési Házzal és Sportpályával rendelkezik, ahol a helyi focicsapatok rangadói zajlanak.

Elektromos áram:

A település háztartásainak 94,8%-a elektromos energiával ellátott.

Folyóvíz:

A település háztartásainak 95,5%-a vezetékes vízzel ellátott.

Szennyvízkezelés:

A szennyvízkezelés csak részben megoldott, a település háztartásainak 95%-a van rákötve a kiépített szennyvízhálózatra.

Egyéb helyekről a szolgáltató gyűjti be a háztartási szennyvizet szippantós tehergépjárművekkel.

## 2.7. A táji és természeti adottságok vizsgálata

### 2.7.1. Természeti adottságok



A település Magyarország kistájainak katasztere alapján a nyugat-külső-somogyi dombság észak-nyugati területén, illetve részben a somogyi parti sík területén helyezkedik el. Földrajzi szempontból a terület változatosnak tekinthető. Azzal, hogy a Balaton-medence alacsonyabbra került, mint a tőle délre lévő területek, újabb vízválasztó alakult ki a Somogyi-dombságon.

Ezt a vízválasztót nem magas dombvonulatok határozzák meg, hanem a két süllyedék (Balaton és a Dráva), ezért néhol rendkívül kis magasság határolja a vízgyűjtőket (például a Rinya és a Nagy-Berek vízgyűjtőjét).

A vízfolyások futásirányának megváltozását bizonyítják Észak-Somogyban egyes észak-déli irányú völgyekben a völgyvállak a lejtésviszonyai. (A magas völgyvállakat még a Bakonyból dél felé tartó vízfolyások hozták létre, az alacsony völgyvállakat viszont már a somogyi vízválasztótól északnak folyó vizek alakították ki.)

### Növényzet

#### Somogyi parti sík

Balaton D-i és Ny-i partvidéke a tó egykori ártere, melyet tavaszonként rendszeresen elöntött. A

Balaton hordalékából, húzásaiból felépült homokos part mögött jöttek létre a berkek. A 20. században a homokos part szinte teljes egészében fürdőteleppé alakult: a part túlnyomó részét kikövezték, a síkot kiparcellázták, a D-i magaspartok növényzetét belterületi parkokká alakították. A lápi és más érzékeny fajok sokszor másodlagos élőhelyeken fordulnak elő, pl. régi anyagnyerőhelyek mélyedéseiben találhatunk kormos csátét vagy orchideákat. A valamikor állományalkotó tengeri szittyó és vékony káka már csak töredék populációkkal rendelkezik. A vízben álló nádasok, part menti bokorfüzesek és fűz-nyár ligeterdők lakott területek elé és közé szorultak. A nagyobb nádas és magassásos állományok az üdülőövezet mögött, az egykor nagy kiterjedésű télisásosok mellett maradtak fenn, ezt a sávot viszont átvágta az autópálya. A mocsárréteken a gyepes sédbúza és a nádképző csenkesz az állományalkotó. A tölgy-kőris-szil ligeterdők nyoma néhány nagytermetű kocsányos tölgy.

#### *Nyugati-Külső-Somogyi dombság*

A kistáj potenciális erdőterület. A természetes erdőtársulások megmaradt állományai nagyjából gyertyános-tölgyesek, északias kitettségű völgyekben bükkösök. Egyes állományokban gyakori a májvirág, szártalan kankalin szúrós csodabogyó, pirítógyökér, kisvirágú hunyor. Ritka orchidea a piros madársisak. Délies kitettségben mészkedvelő tölgyesek fejlődnek, gypsintjükben nő az bajuszoskásafű. Meredek lejtőkön megjelenik a cseresznye. Erdőszéleken él a bókölő gyűrűvirág, nagyzezerjófű, tarka nőszirm, mezei aggófű. A természetes erdőtársulások helyén igen gyakran akácosokat és más kultúrerdőket, valamint jellegtelen származékdőket találunk, illetve jelentős a mezőgazdasági kultúrák aránya. Vízfolyások mentén patakparti nádasok, magassásosok, helyenként csermelyszatosok díszlenek.

### **Domborzat**

#### *Somogyi parti sík*

Szelíd hajlású, alacsony felszín (120-160 m a tszf). A tóhoz kifutó köztes meridionális völgyek tölcseírszerű öblözetek, a berkek a feltöltődés színterei. Ma is nagyrészt vizenyős területek. Az alacsony és magas, meredek partfalak és a vízszegély között helyezkedik el a tulajdonképpeni parti sáv, amely a szabályozások előtt vizenyős, mocsaras kis vápákkal és mélyedésekkel tagolt, egymás mögött sorakozó, különböző magasságú és kiterjedésű turzások rendszere volt (104-110 m tszf-i magasság között).

#### *Nyugati-külső-somogyi dombság*

A kistáj meridionális völgyekkel közrefogott, É-D-i irányban húzódó háta rendszer. A terület domborzati tagoltsága viszonylag élénk. A térség kedvező morfológiai adottsága, hogy a dombhát K-Ny-i irányban lépcsős elrendezésű. Ezek a lankák, enyhén tagolt lépcsők igen kedvező feltételeket nyújtanak a mezőgazdasági művelésre, útvonalvezetésre, települések és egyéb műszaki létesítmények számára. A dombhátak között viszonylag sík felszínrészek, völgyek helyezkednek el, amelyek gazdaságilag jól hasznosíthatók. A Ordacsehi településének egy része is ilyen területen helyezkedik el.

A település területe tehát viszonylag sík, jó adottságú mezőgazdasági terület, szőlővel, borított változatos felületű terület. Az autópályától északra fekvő terület, többnyire lápos, vízzel borított

A település legmélyebben fekvő területe az autópályától északra található berek, melynek legalacsonyabb pontjának tengerszintfeletti magassága 130, legmagasabb pontja a község déli határában található 173,75m-re kiemelkedő terület.

## **Vízrajz**

A település vízrajzát leginkább a berek határozza meg. Ez a természetes náddal borított vízfelszín, a nád aratásához szolgáló gáttakkal szabdalt. A Berek szivattyúi folyamatosan üzemelnek: a Balatonnál átlagosan 1-1,5 méterrel alacsonyabban fekvő vidék szinte azonnal víz alá kerülne, ha leállnának. kalcium-magnézium-hidrogénkarbonátos jelleg túlnyomó. Keménysége 25-35 nk° közötti, de helyenként (pl. Lengyeltótitól Ny-ra) még nagyobb. A szulfáttartalom csak a Balaton közelében haladja meg a 300 mg/l-t. Kiterjedt a nitrátosodás. A rétegvizek mennyisége szerény. Emiatt, bár elég nagy az artézi kutak száma, az általuk termelt vízhozam mérsékelt, átlagban csak 150 l/p. Mélységük meghaladja a 100 m-t.

## **Éghajlat**

Mérsékeltlen meleg – mérsékeltlen nedves éghajlatú kistájon helyezkedik el a település. Az évi napsütéses órák száma 2000, az átlagos középhőmérséklet 10,2 °C.

Az évi csapadékmennyiség a térség északi részén 650 mm körüli, ebből a nyári félévé 380 mm.

Az éghajlat egyaránt kedvez a hőigényes és hosszú tenyészidejű szántóföldi és kertészeti kultúráknak.

## **Tájtípológia**

A Nyugati-külső-somogyi dombság kistáj ÉNy-i tájrésze eróziós-deráziós völgyekkel tagolt alacsony dombság, amelyek lejtőlöszös takaróján csernozjom barna erdőtalajok alakultak ki. A természetes növényzet egykor a cseres tölgyes volt, amiből mára csak kb. 10 %-os területi rész maradt. Helyét mára a szántók és szőlők-gyümölcsösök foglalták el.

A dombságot tagoló völgyekben magas talajvízű réti öntéstalajokat és lecsapolt síklápokot találunk, amelyek ma ártéri ligetekkel tagolt rétek és legelők, kisebb részben szántóföldek.

A térség főbb hasznosítható nyersanyaga a homok.

### **2.7.2. Tájhasználat, tájszerkezet**

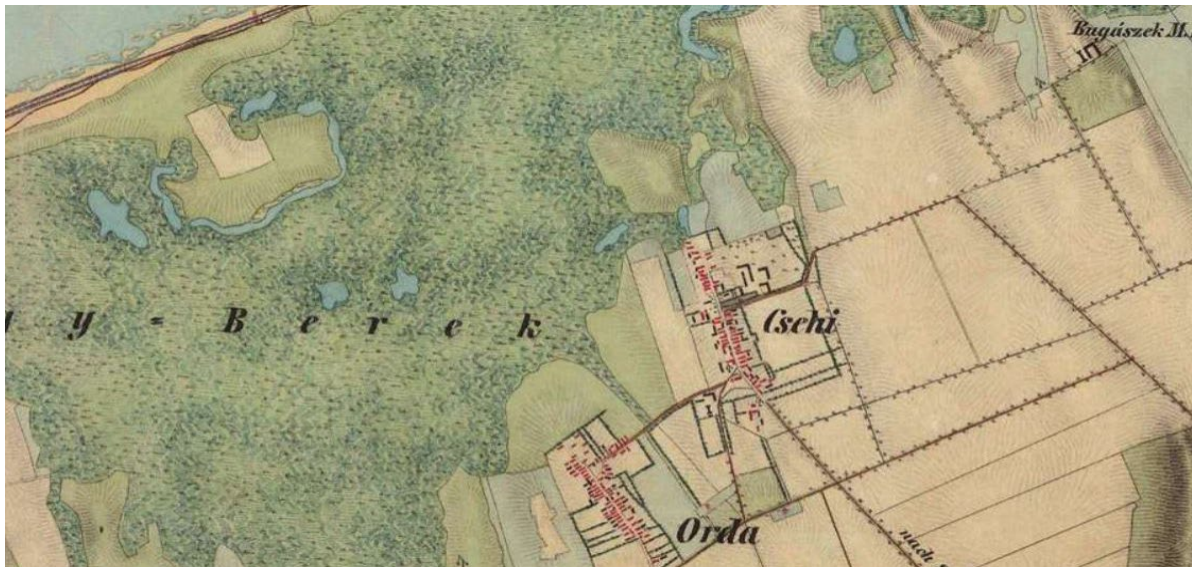
#### ***A település térbeli kifejlődése - A táj változásai az 1780-as évektől a katonai térképezések alapján***

A település szerkezeti kialakulása a monarchia katonai térképein jól nyomon követhető. Már az első katonai felmérés kataszteri térképe, mely 1782-1785 között készült jól láthatóan ábrázolja Orda és Csehi településmagját. Csehi a mai Fő utca tengelyére szerveződött és Ordacsehi mai központjában található templom zárta déli irányból az akkori települést. A templom, habár a település szélén helyezkedett el a helye fontos szerepet töltött be, ekkor ez volt a település kapuja, hiszen a térképeken jól látható, hogy Orda és a mai Szőlőskislak irányába is innen indultak az utak. A mai Balaton utca nyúlványai is jól látható, mely a Nagyberek megközelítésében játszhatott szerepet. Orda magja a mai Petőfi Sándor és a Széchenyi utca vonalán épült ki. Az egykori két települést a mai Kossuth Lajos utca elődje kötötte össze. Emellett a mai Agarászi utca nyomvonala látható, mely a mai település szerkezetében az egyetlen olyan átlós irányú utca, ami kilóg a viszonylag derékszögű úthálózatból. Ezek alapján elmondható, hogy mindkét település kezdetben úti- vagy utcásfaluként jött létre.





Magyarország (1782–1785) - Első Katonai Felmérése:



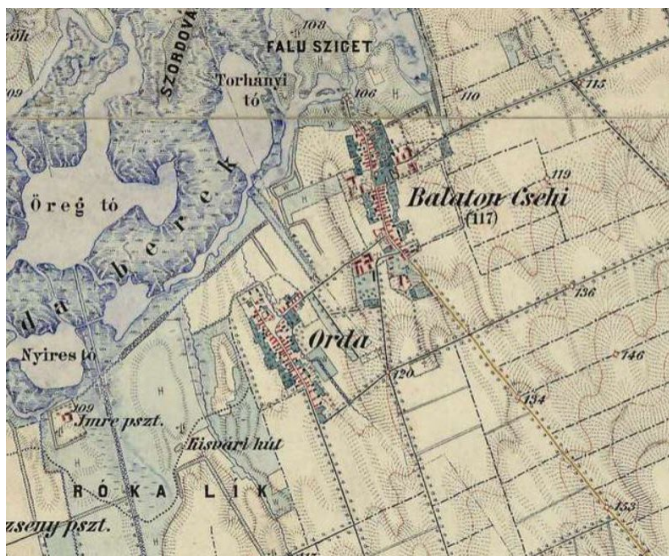
Magyar Királyság (1819–1869) - Második katonai felmérés

A második katonai felmérés viszonylag gyorsan közel 50 évre mérte fel újra az országot, így Ordacsehit is. A Második Katonai Felmérésen jól látható, hogy Csehi településén megjelentek nagyobb épülettömegek is. A Balatoni utca nyomvonalán a magtár épületének nagyobb méretei fellelhetők. Orda irányába a mai Kossuth Lajos utca és az Agarászi utca kereszteződésében található volt iskola és óvoda helyén már ekkoriban is nagyobb, valamilyen intézményre hasonlító épület csoport helyezkedett el. Emellett kialakult a mai Temető utca vonala is, melynek a mai Agarászi utca kereszteződésében kialakultak a 19. században itt működő temetők.



Jelentős változás a harmadik felmérésen nem mutatkozik. Balatoncsehi a mai Fő utca vonalán a templomtól déli irányba tovább terjeszkedett, illetve a mai Balaton utca nyomvonalának mindkét oldalán elkezdődött a telkek kialakítása és azok beépítése. Ez azért is jelentős a település kialakulás szempontjából, mert a jelenlegi település „kapuja”, ami az első benyomást kelti a település arculatáról.

Az ordai részen a jelenlegi Kossuth Lajos utca Petőfi Sándor-Széchenyi utcai torkolatánál tölcser formában megjelent a mai Szabadság tér háromszögletű teresedése és a Tikhegyi utca nyomvonala is megjelent a térképen.



Harmadik Katonai Felmérés

A XX. század első felében a számottevő változás nem történt attól eltekintve, hogy Orda és Balatoncsehi 1939-ben egyesültek. Az 1941-es Katonai Felmérésen jól látható, hogy a két településrész még fizikailag nem nőtt össze. Azonban a jövőbeni utcák (Bajcsi-Zsilinyszy u., Akácfa u., Bartók Béla u. és a Dózsa György utca) nyomvonala már egyértelműen kirajzolódnak



Katonai Felmérés -1941

A XX. század második felére kialakult a ma is ismert település szerkezete. A két eredeti település mag által körül határolt rész utca szerkezete azonban még nem épült be teljesen, jól látható az 1961-es Corona kéműhold felvételein, hogy a belső utcák beépítettsége még ekkoriban is elmarad a mai Fő utca és a Petőfi utca beépítettségétől. Ordacsehi mai formáját az elmúlt bő 50 évben szerezte meg.



CORONA kéműhold - 1961

A település a Balatonboglári borvidék része. Ez Somogy-megye egyetlen borvidéke. A Balatonboglár központú terület hat hegyközségéhez 37 település tartozik, melyek főleg a Balaton déli partján helyezkednek el. A borvidék 3200 hektáros szőlőterületének körülbelül kétharmada fehér, a maradék kék szőlő. A borvidék természetföldrajzilag négy fő részre osztható: a nyugati részén észak–déli irányban húzódó Marcali-hátra, Külső-Somogy északi felére, a Kapos folyó völgye fölött emelkedő észak-zselici dombokra és Csurgó környékére. Ordacsehi a Dél- Balaton, Észak-Somogy természetföldrajzi területéhez tartozó település. A területen fontos szerepet játszik a pezsgőkészítés is. Csabagyöngye egy úgynevezett nulla érlelésű bor, vagyis a lehető leghamarabb palackozzák, hogy a frissességét megőrizték. Ordacsehi és környéke a Csabagyöngye legnagyobb termőterülete. Említést érdemel az a tény, hogy Ordacsehiben termesztett Csabagyöngye, ami egész Európa legkorábban érő fajtája, szüret már augusztus első felében elkezdődik, így hagyományosan az ordacsehi szőlőből szokták elkészíteni az egész földrés első úborát.

Ordacsehi lakói sokáig főként mezőgazdaságból éltek, de mára az állattenyésztés szinte teljesen megszűnt, és a növénytermesztés is csak keveseknek biztosít megélhetést. A többség a környező falvakban és városokban nyújtott turisztikai szolgáltatásokból él, Ordacsehi lassan alvó- és üdülőfaluvá változik.

## **2.8. Az épített környezet vizsgálata**

### **2.8.1. 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 főutca nyomvonala, melyek igen meghatározó szerkezeti elemi Ordacsehinek. A szerkezet főbb jegyei, a két főutcat 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

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

A terület a település központjában található. A megnevezett telkeken található a polgármesteri hivatal a könyvtár és a művelődési ház. A művelődésház egy telken található egy 4 lakásos sorházzal, így a lakófunkciók is megtalálhatók a területen. A 392/1 hrsz.-ú ingatlanon nagyarányú gyeper terület található és itt lett kialakítva a település játszótér is. A 391/2 hrsz.-ú ingatlanon a polgármesteri hivatal épületén kívül még áll egy szabadtéri fedett színpad is.

A településközpontjából fakadóan a Fő utca átellenes oldalán található egy élelmiszerüzlet és Ordacsehi temploma is és az azt körülvevő kert. A rendelőintézet és posta is szomszédosak a módosított területekkel.

A terület közművekkel ellátott: víz, szennyvíz, gáz, elektromos áram található a telken.





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

Kertvárosias lakóterület - A terület laza, 6,0 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.

A terület közvetlen szomszédságában található a kegyeleti park, mely helyi védett területként van nyilvántartva. A park Ordacsehi régi temetkezési helyeként is szolgált. Ma már egy fás, bokros terület, ahol a régi sírhalmok a föld színével lettek egyenlők. Szintén a terület mellett található a temető is, ahol helyi védettséget élvező sírok találhatók. A területtől délre mezőgazdasági területek találhatók.

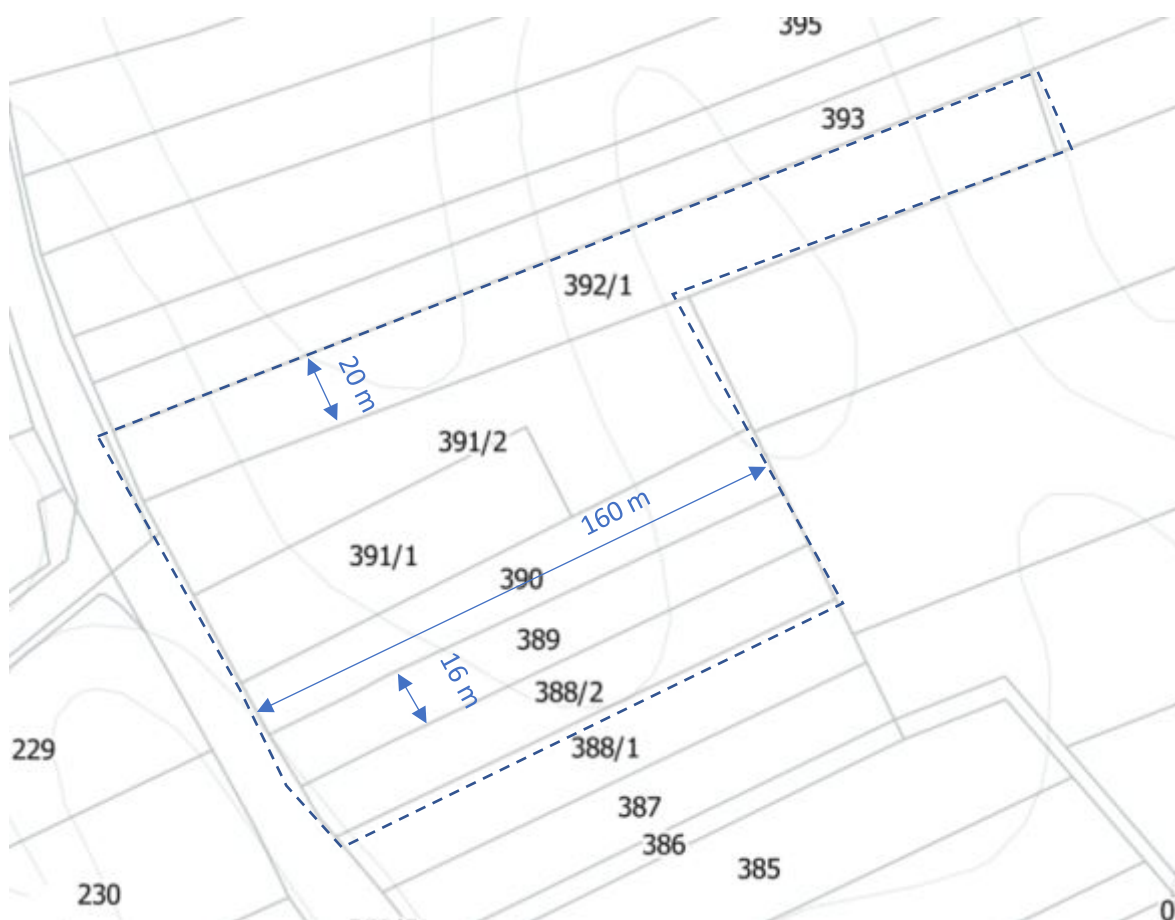
A terület Temető utcai felől megközelíthető telkei közművekkel ellátott: víz, szennyvíz, elektromos áram található a telken.



### 2.9.1. Telekstruktúra vizsgálat

#### **Telekmorfológia és telekméret vizsgálat**

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



Az 1. tervezési terület telekstruktúrája elég változatos. A 390 a 389 és a 388/2 hrsz.-ú telkek 16 méter szélesek, míg a 391/1, a 391/2 és a 392/1 hrsz.-ú telkek szélessége eléri a 20 métert. A telek végek szomszédosak a külterületi szántóterületekkel. A telkek átlagos mélysége 160 m.

| hrsz  | m <sup>2</sup> |
|-------|----------------|
| 392/1 | 6213           |
| 391/2 | 4960           |
| 391/1 | 2870           |
| 390   | 2823           |
| 389   | 2610           |
| 388/2 | 2652           |

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



A település déli részén található 2. tervezési terület telekstruktúrája szabályos, közel egységes méretű telkekből áll. A 321/34-32 hrsz.ú telkek kisebbek. A szélességük 20 m, a mélységük 44,5 m. A 321/1-6 hrsz.-ú telkek szélessége szintén 20 m, míg a mélységük 64 m. A kisebb telkek a külterületi mezőgazdasági területtől a 321/35 hrsz.-ú úttal van elhatárolva

| hrsz   | m <sup>2</sup> |
|--------|----------------|
| 392/1  | 1576           |
| 321/2  | 1296           |
| 321/3  | 1296           |
| 321/4  | 1296           |
| 321/5  | 1296           |
| 321/6  | 1296           |
| 321/34 | 1034           |
| 321/33 | 921            |
| 321/32 | 924            |



## ***Tulajdonjogi vizsgálat***

A tervezési területek közül a 2. terület telkei magántulajdonban vannak. Az 1. területen lévő telkek közül a 390, a 389 és a 388/2 hrsz.-ú telkek magántulajdonban vannak a többi az önkormányzat tulajdona. A 391/1 hrsz.-ú telek alakítása pont azért szükséges, mert a lakóházak a közfunkcióval ellátott közös telken osztozik. Ennek rendezése során a lakóházak megközelíthetősége és az önkormányzat és a művelődési ház épületének viszonya rendeződik.

### **2.9.2. Az építmények vizsgálata**

## ***Funkció, kapacitás***

**1. terület: Fő utca polgármesteri hivatal környezete, a392/1, 391/1-2, 390, 389, 388/2 hrsz-ú ingatlanokat magába foglaló telekcsoport.**

A jelenlegi funkció belterületi, beépített és beépítetlen terület.

A településrendezési terv szerint falusias lakóterületi övezetbe, településközponti vegyes területbe, illetve beépítésre nem szánt zöldterületbe tartozik. A módosítás során zöldterületek bővülnek és a telekstruktúra rendeződik. A tervezett funkció és kapacitás nem változik.

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

A jelenlegi funkciója a telkeknek belterületi, beépítetlen terület.

A településrendezési terv szerint kertvárosi lakóterületi övezetbe tartozik, mely a módosítás során nem változik. A csoportházás beépítési mód kerül változtatásra oldalhatáron álló beépítési módra, illetve az övezet paraméterei változnak, de ez a lakóterület funkciójának betöltését nem gátolja. A falura jellemző oldalhatáron álló beépítés javasolt. Esetleges terv felülvizsgálat során megfontolandó, hogy a terület folytatásában lévő – még nem beépült – falusias lakóterület beépítési módja is oldalhatáros legyen, mert a területre egyáltalán nem jellemző a szabadon álló beépítés.

## ***Beépítési jellemzők***

**1. terület: Fő utca polgármesteri hivatal környezete, a392/1, 391/1-2, 390, 389, 388/2 hrsz-ú ingatlanokat magába foglaló telekcsoport.**

A jelenlegi funkció belterületi, beépített és beépítetlen terület.

A sorházas beépítési mód a közfunkcióval ellátott közös telken osztozik. Ennek rendezése során a lakóházak megközelíthetősége és az önkormányzat épületének viszonya rendeződik. A beépítési paraméterek és módok nem változnak a jelenlegihez képest.

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

A jelenlegi telkek üresek, beépítetlenek. A tulajdonosok nem szeretnék lakóparkot építeni, hanem a településre jellemző, telkenként önálló családi házas beépítést kívánnak megvalósítani.

A módosítás során a beépítési mód és a minimum telekszélesség változott. A beépítési mód csoportházásról oldalhatáron állóra változott, míg a minimum telekszélesség 28 méterről 16-ra.

### ***Magasság, szintszám, tetőidom***

**1. terület: Fő utca polgármesteri hivatal környezete, a392/1, 391/1-2, 390, 389, 388/2 hrsz-ú ingatlanokat magába foglaló telekcsoport.**

A jelenlegi telkek üresek, beépítetlenek.

Építménymagasság változatlan formában megmaradna 6 m.

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

A jelenlegi telkek üresek, beépítetlenek.

Építménymagasság változatlan formában megmaradna 6 m.

### ***Településkarakter, helyi sajátosságok: utcakép, térarány, jellegzetes épülettípusok***

**1. terület: Fő utca polgármesteri hivatal környezete, a392/1, 391/1-2, 390, 389, 388/2 hrsz-ú ingatlanokat magába foglaló telekcsoport.**







A terület a Ordacsehi központja, rendezett képet mutat. A szomszédos templommal és a kertjével és az újonnan kialakított zöldfelületekkel méltó központi területté válhat a községben.



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

A 2. terület jelenleg beépítetlen. A telekcsoporttól déli telkei előtt még nincs kiépített útfelület. A környező épületekhez hasonló karakterű lakóházaknak megfelelő a környezet.



### 2.10. Az épített környezet értékei

#### 2.10.1. Településszerkezet történeti kialakulása, történeti településmag

Ordacsehi Somogy-megyében a Balatontól 3 km-re fekvő középkori eredetű település. Balatonboglártól délnyugatra, Fonyódtól keletre található, a két város közötti útszakaszon leágazva közelíthető meg. Területén áthalad az M7-es autópálya, aminek a faluba külön lehajtója is van. A település a Balatonboglári borvidék részét képezi.

A mai település a Balatontól délre 1939-ben jött létre Orda és Csehi (Balatoncsehi) egyesítésével. Orda neve ősi török eredetű, jelentése horda, míg Csehi neve a cseh népnévből származik. Orda első írásos említése 1230-ból, Csehié 1333-ból maradt fenn. Ekkor már mindkét falu plébániás hely volt. A t ö r ö k időkben két vár is állt a közelben: a Kisvár és a Zardavár, ezek a törökök kiűzése után újra benépesültek. Csehi templomát 1763-ban építtette a Bosnyák család, majd 1832-ben késő barokk stílusban átépítették. A 19. századi vízrendezés során az addig a Balaton partján álló települések távolabb kerültek a parttól.

Az 1939-es egyesítéskor számos vita zajlott az új település nevééről. Először Balatoncsehi, majd *Csehiorda* lett, és csak a második világháború után kapta meg a mai *Ordacsehi* elnevezést. 1970-ben egy addig Ordacsehihez tartozó 500 méteres Balaton-parti szakaszt Fonyód és Balatonboglár osztott fel egymás között.

Lakói sokáig főként mezőgazdaságból éltek, de mára az állattenyésztés szinte teljesen megszűnt, és a növénytermesztés is csak keveseknek biztosít megélhetést. A többség a környező falvakban és városokban nyújtott turisztikai szolgáltatásokból él, Ordacsehi lassan alvó- és üdülőfaluvá változik. A település épületei a térségre jellemző építészeti kultúra formajegyeit hordozzák. A XVIII-XIX. század első felében a dombhátakra települt részeket két, illetve háromosztatú házak alkották. A lakóépületekkel egy vonalba helyezett gazdasági funkció jellemezte az akkori beépítést. A XIX. sz. második felében még uralkodott a két-háromosztatú lakóház, de ekkor többségében már a közepén elhelyezkedő bejárattal, a hosszirányú épületre merőleges tömeggel egészült ki. A kezdetben kódisállás tömege folyamatosan zárttá vált. Az épített környezet szinte észrevétlenül, de folyamatosan és kikerülhetetlenül hat ránk, hatása alól nem vonhatjuk ki magunkat. Befolyásolja közérzetünket, hangulatunkat.

Az épületeket belső tereik miatt építik, némi egyszerűsítéssel mondhatjuk, hogy az épületek jó részének belső térformálása „magánügy”, kialakítása a használókra, tulajdonosokra tartozik. Ezzel szemben az épülettömegek szabad térben állnak, mindenki érzékeli őket. Arcukkal, homlokzataikkal olyan tereket határolnak le, melyeket mindenki szabadon használhat, melyek a közösség tulajdonában vannak, melyek mindenkié.

Településeink közösségi tereinek a kialakítása, formálása közügy. Ahogyan egy lakás-belső a benne élő család kultúráját formázza, a települések utcái, utcaképe, közterei a település társadalmának kultúráját, hagyományait tükrözik.



## A település térbeli kifejlődése - A táj változásai az 1780-as évektől a katonai térképezések alapján

A település szerkezeti kialakulása a monarchia katonai térképein jól nyomon követhető. Már az első katonai felmérés kataszteri térképe, mely 1782-1785 között készült jól láthatóan ábrázolja Orda és Csehi településmagját. Csehi a mai Fő utca tengelyére szerveződött és Ordacsehi mai központjában található templom zárta déli irányból az akkori települést. A templom, habár a település szélén helyezkedett el a helye fontos szerepet töltött be, ekkor ez volt a település kapuja, hiszen a térképeken jól látható, hogy Orda és a mai Szőlőskislak irányába is innen indultak az utak. A mai Balaton utca nyúlványai is jól látható, mely a Nagyberek megközelítésében játszott szerepet. Orda magja a mai Petőfi Sándor és a Széchenyi utca vonalán épült ki. Az egykori két települést a mai Kossuth Lajos utca elődje kötötte össze. Emellett a mai Agarászi utca nyomvonala látható, mely a mai település szerkezetében az egyetlen olyan átlós irányú utca, ami kilóg a viszonylag derékszögű úthálózatból. Ezek alapján elmondható, hogy mindkét település kezdetben úti- vagy utcásfaluként jött létre.

Magyarország (1782–1785) - Első Katonai Felmérése:



Magyar Királyság (1819–1869) - Második katonai felmérés



A második katonai felmérés viszonylag gyorsan közel 50 évre mérte fel újra az országot, így Ordacsehit is. A Második Katonai Felmérésen jól látható, hogy Csehi településén megjelentek nagyobb épülettömegek is. A Balatoni utca nyomvonalán a magtár épületének nagyobb méretei fellelhetők. Orda irányába a mai Kossuth Lajos utca és az Agarászi utca kereszteződésében található volt iskola és óvoda helyén már ekkoriban is nagyobb, valamilyen intézményre hasonlító épület csoport helyezkedett el. Emellett kialakult a mai Temető utca vonala is, melynek a mai Agarászi utca kereszteződésében kialakultak a 19. században itt működő temetők.

Jelentős változás a harmadik felmérésen nem mutatkozik. Balatoncsehi a mai Fő utca vonalán a templomtól déli irányba tovább terjeszkedett, illetve a mai Balaton utca nyomvonalának mindkét oldalán elkezdődött a telkek kialakítása és azok beépítése. Ez azért is jelentős a település kialakulás szempontjából, mert a jelenlegi település „kapuja”, ami az első benyomást kelti a település arculatáról.

Az ordai részen a jelenlegi Kossuth Lajos utca Petőfi Sándor-Széchenyi utcai torkolatánál tölcser formában megjelent a mai Szabadság tér háromszögletű teresedése és a Tikhegyi utca nyomvonala is megjelent a térképen.



Harmadik Katonai Felmérés

A XX. század első felében a számottevő változás nem történt attól eltekintve, hogy Orda és Balatoncsehi 1939-ben egyesültek. Az 1941-es Katonai Felmérésen jól látható, hogy a két településrész még fizikailag nem nőtt össze. Azonban a jövőbeni utcák (Bajcsi-Zsilinszky u., Akácfa u., Bartók Béla u. és a Dózsa György utca) nyomvonala már egyértelműen kirajzolódik.



Katonai Felmérés -1941



A XX. század második felére kialakult a ma is ismert település szerkezet. A két eredeti település mag által körül határolt rész utca szerkezete azonban még nem épült be teljesen, jól látható az 1961-es Corona kéműhold felvételein, hogy a belső utcák beépítettsége még ekkoriban is elmarad a mai Fő utca és a Petőfi utca beépítettségétől. Ordacsehi mai formáját az elmúlt bő 50 évben szerezte meg.



CORONA kéműhold - 1961



## Google Earth műholdfelvétel

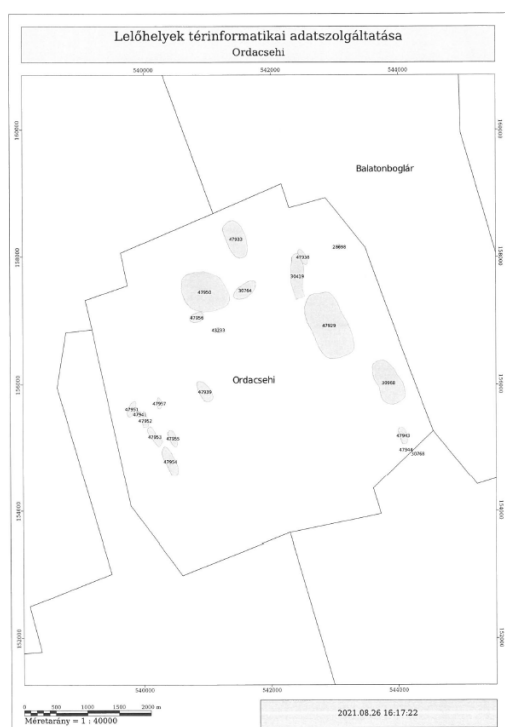
A régebbi időben kialakult településrész úti- vagy utcás falu település. A német szakirodalomban „Stressendorf” megnevezés, olyan településre utal, melyen áthaladó út két oldalán keskeny szalagtelkek sorakoznak. Ezen keskeny telkek egyik oldalhatárán helyezkednek el a lakóházak, melyek hosszabbik oldalukkal csatlakoznak a szomszédos telekhez. A lakóházak után a gazdasági udvar következik az istállókkal és ólakkal, amit általában egy keresztben álló csűr zár. Ezt követi a kert, illetve a telek után következő szántó, amiket az utcával párhuzamos dűlőutak tárnak fel.

A település épületei a térségre jellemző építészeti kultúra formajegyeit hordozzák. A XVIII-XIX. század első felében a dombhátakra települt részeket két, illetve háromszatátú házak alkották. A lakóépületekkel egy vonalba helyezett gazdasági funkció jellemezte az akkori beépítést. A XIX. sz. második felében még uralkodott a két-háromszatátú lakóház, de ekkor többségében már a középén elhelyezkedő bejárattal, a hosszirányú épületre merőleges tömeggel egészült ki. A kezdetben kódisállás tömege folyamatosan zárttá vált. Az épített környezet szinte észrevétlenül, de folyamatosan és kikerülhetetlenül hat ránk, hatása alól nem vonhatjuk ki magunkat. Befolyásolja közérzetünket, hangulatunkat.

Az épületeket belső tereik miatt építik, némi egyszerűsítéssel mondhatjuk, hogy az épületek jó részének belső térformálása „magánügy”, kialakítása a használóikra, tulajdonosokra tartozik. Ezzel szemben az épülettömegek szabad térben állnak, mindenki érzékeli őket. Arcukkal, homlokzataikkal olyan tereket határolnak le, melyeket mindenki szabadon használhat, melyek a közösség tulajdonában vannak, melyek mindenkié.

Településeink közösségi tereinek a kialakítása, formálása közügy. Ahogyan egy lakás-belső a benne élő család kultúráját formázza, a települések utcái, utcakepe, közterei a település társadalmának kultúráját, hagyományait tükrözik.

### 2.10.2. Régészeti terület, védett régészeti terület, régészeti érdekeltységű terület



Ordacsehi község régészeti öröksége, nagyobb részben általános mezőgazdasági területen fekszik. A település közigazgatási területén belül nem ismert a régészeti örökséget veszélyeztető nagyobb - a mezőgazdasági művelésből, és települési infrastruktúra fejlesztésből adódó bolygatáson túli - kiterjedtség. Általánosságban megállapítható, hogy a rendezési és területfejlesztési elképzelések, így különösen az újonnan kijelölt beépítésre szánt területek általában régészeti lelőhelyek elhelyezkedésének figyelembevételével kerültek meghatározásra.

## 1. Tervezett változtatás:



A terület által határolt tömbben a település központi funkciók és a sorházas lakóterületi egység elkülönülve egymástól tudjon működni az előírásoknak megfelelően.

Részben füves, részben beépített terület a település központi területének szerves része, azonban a keleti határa a kül- és belterület határán helyezkedik el. A bejárás során régészeti lelet, illetve régészeti lelőhelyre utaló jelenség nem került elő. Közvetlen környezetében nem ismert régészeti lelőhely. A bejárás során régészeti leletek, illetve régészeti lelőhelyre utaló egyéb jelenségek nem kerültek elő. A tervezett változtatások ismeretében, ismeretlen régészeti lelőhely előkerülésének kockázata rendkívül alacsony.

Újabb, eddig ismeretlen régészeti lelőhely előkerülésének kockázata, a tervezett változtatás ismeretében rendkívül alacsony. A módosítás műemléki környezetet érint, ezért az örökségvédelmi hatástanulmány készítése is szükséges.

Esetleges új, eddig ismeretlen régészeti lelőhely előkerülése esetén, 2001. évi LXIV. törvény 24. § (2) alapján kell eljárni:

Ha régészeti feltárás nélkül régészeti emlék, lelet vagy annak tűnő tárgya kerül elő, a felfedező, a tevékenység felelős vezetője, az ingatlan tulajdonosa, az építtető vagy a kivitelező köteles

- a) az általa folytatott tevékenységet azonnal abbahagyni,
- b) a jegyző útján a hatóságnak azt haladéktalanul bejelenteni, amely arról haladéktalanul tájékoztatja a mentő feltárás elvégzésére a 22. § (5) bekezdése szerint feltárássra jogosult intézményt, valamint
- c) a tevékenységet szüneteltetni, továbbá a helyszín és a lelet őrzéséről - a felelős őrzés szabályai szerint - a feltárássra jogosult intézmény intézkedéséig gondoskodni *(továbbiakban: Új, eddig ismeretlen régészeti lelőhely előkerülése esetén, 2001. évi LXIV. törvény 24. § alapján kell eljárni).*



## 2. Tervezett változtatás:



321/1-6 és 321/32-34 hrsz-ú belterületi ingatlanok - melyek kertvárosi lakóterületi besorolásúak – beépítési paramétereinek változtatása

Részben füves, részben szántott, művelt parcellákból álló terület a település déli lakóterületének legszélén. A bejárás során régészeti lelet, illetve régészeti lelőhelyre utaló jelenség nem került elő. Közvetlen környezetében nem ismert régészeti lelőhely. Újabb, eddig ismeretlen régészeti lelőhely előkerülésének kockázata alacsony.

Ugyanakkor a tervezett változtatás ismeretében és temető szomszédos helyzete miatt érdemes ezt a helyszínt Régészeti Érdekű Területként kezelni. Új, eddig ismeretlen régészeti lelőhely előkerülése esetén, 2001. évi LXIV. törvény 24. § alapján kell eljárni.

A Kötv 11. § szerint: A nyilvántartott régészeti lelőhelyek e törvény erejénél fogva általános védelem alatt állnak.

Ordacsehi közigazgatási területét 21 nyilvántartott régészeti lelőhely érinti, ezek között 1 ismert fokozottan védett régészeti lelőhely található. **Ordacsehi település területét a hatósági adatközlés szerint az alábbi régészeti lelőhelyek és védett értékek érintik, melyből fokozottan védett régészeti lelőhely a Kísvár.**

| megye  | település neve | helyrajzi szám | védetség jogi jellege | azonosító | védett örökségi érték neve |
|--------|----------------|----------------|-----------------------|-----------|----------------------------|
| Somogy | Ordacsehi      | 010            | régészeti lelőhely    | 47933     | Csere föld I.              |
| Somogy | Ordacsehi      | 011/100        | régészeti lelőhely    | 30764     | Bugaszeg                   |
| Somogy | Ordacsehi      | 011/101        | régészeti lelőhely    | 30764     | Bugaszeg                   |
| Somogy | Ordacsehi      | 011/102        | régészeti lelőhely    | 30764     | Bugaszeg                   |
| Somogy | Ordacsehi      | 011/103        | régészeti lelőhely    | 30764     | Bugaszeg                   |
| Somogy | Ordacsehi      | 011/104        | régészeti lelőhely    | 30764     | Bugaszeg                   |
| Somogy | Ordacsehi      | 011/105        | régészeti lelőhely    | 30764     | Bugaszeg                   |
| Somogy | Ordacsehi      | 011/106        | régészeti lelőhely    | 30764     | Bugaszeg                   |
| Somogy | Ordacsehi      | 011/108        | régészeti lelőhely    | 30764     | Bugaszeg                   |
| Somogy | Ordacsehi      | 011/110        | régészeti lelőhely    | 30764     | Bugaszeg                   |
| Somogy | Ordacsehi      | 011/132        | régészeti lelőhely    | 47933     | Csere föld I.              |
| Somogy | Ordacsehi      | 011/133        | régészeti lelőhely    | 47933     | Csere föld I.              |
| Somogy | Ordacsehi      | 011/21         | régészeti lelőhely    | 30764     | Bugaszeg                   |
| Somogy | Ordacsehi      | 011/22         | régészeti lelőhely    | 30764     | Bugaszeg                   |
| Somogy | Ordacsehi      | 011/37         | régészeti lelőhely    | 47933     | Csere föld I.              |
| Somogy | Ordacsehi      | 011/38         | régészeti lelőhely    | 47933     | Csere föld I.              |

|        |           |         |                    |       |                           |
|--------|-----------|---------|--------------------|-------|---------------------------|
| Somogy | Ordacsehi | 011/39  | régészeti lelőhely | 47933 | Csere föld I.             |
| Somogy | Ordacsehi | 011/40  | régészeti lelőhely | 47933 | Csere föld I.             |
| Somogy | Ordacsehi | 011/42  | régészeti lelőhely | 47933 | Csere föld I.             |
| Somogy | Ordacsehi | 011/43  | régészeti lelőhely | 47933 | Csere föld I.             |
| Somogy | Ordacsehi | 011/69  | régészeti lelőhely | 47933 | Csere föld I.             |
| Somogy | Ordacsehi | 011/70  | régészeti lelőhely | 47933 | Csere föld I.             |
| Somogy | Ordacsehi | 011/71  | régészeti lelőhely | 47933 | Csere föld I.             |
| Somogy | Ordacsehi | 011/96  | régészeti lelőhely | 30764 | Bugaszeg                  |
| Somogy | Ordacsehi | 011/97  | régészeti lelőhely | 30764 | Bugaszeg                  |
| Somogy | Ordacsehi | 011/98  | régészeti lelőhely | 30764 | Bugaszeg                  |
| Somogy | Ordacsehi | 011/99  | régészeti lelőhely | 30764 | Bugaszeg                  |
| Somogy | Ordacsehi | 0132/5  | régészeti lelőhely | 47955 | Szilvási - dűlő K-i fele  |
| Somogy | Ordacsehi | 0132/7  | régészeti lelőhely | 47955 | Szilvási - dűlő K-i fele  |
|        |           |         |                    | 47957 | Lápi - dűlő               |
| Somogy | Ordacsehi | 0135    | régészeti lelőhely | 47954 | Szilvási - dűlő Ny-i fele |
| Somogy | Ordacsehi | 0137/10 | régészeti lelőhely | 47953 | Rétföld                   |
| Somogy | Ordacsehi | 0137/11 | régészeti lelőhely | 47953 | Rétföld                   |
| Somogy | Ordacsehi | 0137/13 | régészeti lelőhely | 47941 | Kisvár                    |
|        |           |         |                    | 47952 | Kisvári - dűlő II.        |
| Somogy | Ordacsehi | 0137/9  | régészeti lelőhely | 47941 | Kisvár                    |
|        |           |         |                    | 47952 | Kisvári - dűlő II.        |
| Somogy | Ordacsehi | 0141/2  | régészeti lelőhely | 47951 | Kisvári - dűlő I.         |
| Somogy | Ordacsehi | 0144/3  | régészeti lelőhely | 47951 | Kisvári - dűlő I.         |
| Somogy | Ordacsehi | 0144/4  | régészeti lelőhely | 47951 | Kisvári - dűlő I.         |
| Somogy | Ordacsehi | 0156/4  | régészeti lelőhely | 47950 | Kis - Rekesz              |
|        |           |         |                    | 47956 | Major                     |
| Somogy | Ordacsehi | 0158/1  | régészeti lelőhely | 47956 | Major                     |
|        |           |         |                    | 30764 | Bugaszeg                  |
| Somogy | Ordacsehi | 0158/3  | régészeti lelőhely | 47950 | Kis - Rekesz              |
|        |           |         |                    | 47956 | Major                     |
| Somogy | Ordacsehi | 0158/4  | régészeti lelőhely | 47956 | Major                     |
| Somogy | Ordacsehi | 0158/5  | régészeti lelőhely | 47950 | Kis - Rekesz              |
| Somogy | Ordacsehi | 0159/1  | régészeti lelőhely | 47956 | Major                     |
|        |           |         |                    | 30764 | Bugaszeg                  |
| Somogy | Ordacsehi | 0159/2  | régészeti lelőhely | 47950 | Kis - Rekesz              |
|        |           |         |                    | 47956 | Major                     |
| Somogy | Ordacsehi | 0161/4  | régészeti lelőhely | 47950 | Kis - Rekesz              |
| Somogy | Ordacsehi | 0163/4  | régészeti lelőhely | 47950 | Kis - Rekesz              |
| Somogy | Ordacsehi | 0166/2  | régészeti lelőhely | 47933 | Csere föld I.             |
| Somogy | Ordacsehi | 017/2   | régészeti lelőhely | 30419 | Csere-föld                |
| Somogy | Ordacsehi | 0170/10 | régészeti lelőhely | 47950 | Kis - Rekesz              |
| Somogy | Ordacsehi | 0170/12 | régészeti lelőhely | 30764 | Bugaszeg                  |
|        |           |         |                    | 47950 | Kis - Rekesz              |
| Somogy | Ordacsehi | 0170/17 | régészeti lelőhely | 47950 | Kis - Rekesz              |
| Somogy | Ordacsehi | 0170/18 | régészeti lelőhely | 47950 | Kis - Rekesz              |
| Somogy | Ordacsehi | 0170/19 | régészeti lelőhely | 47950 | Kis - Rekesz              |
| Somogy | Ordacsehi | 0170/20 | régészeti lelőhely | 47950 | Kis - Rekesz              |
| Somogy | Ordacsehi | 0170/21 | régészeti lelőhely | 47950 | Kis - Rekesz              |
| Somogy | Ordacsehi | 0170/22 | régészeti lelőhely | 47950 | Kis - Rekesz              |
| Somogy | Ordacsehi | 0170/23 | régészeti lelőhely | 47950 | Kis - Rekesz              |

|        |           |         |                    |       |                  |
|--------|-----------|---------|--------------------|-------|------------------|
| Somogy | Ordacsehi | 0170/24 | régészeti lelőhely | 30764 | Bugaszeg         |
|        |           |         |                    | 47950 | Kis - Rekesz     |
| Somogy | Ordacsehi | 0170/25 | régészeti lelőhely | 47950 | Kis - Rekesz     |
| Somogy | Ordacsehi | 0170/26 | régészeti lelőhely | 47950 | Kis - Rekesz     |
| Somogy | Ordacsehi | 0170/27 | régészeti lelőhely | 47950 | Kis - Rekesz     |
| Somogy | Ordacsehi | 0170/32 | régészeti lelőhely | 30764 | Bugaszeg         |
| Somogy | Ordacsehi | 0170/35 | régészeti lelőhely | 47950 | Kis - Rekesz     |
| Somogy | Ordacsehi | 0170/36 | régészeti lelőhely | 47950 | Kis - Rekesz     |
| Somogy | Ordacsehi | 0170/37 | régészeti lelőhely | 47950 | Kis - Rekesz     |
|        |           |         |                    | 47956 | Major            |
| Somogy | Ordacsehi | 0170/4  | régészeti lelőhely | 47950 | Kis - Rekesz     |
| Somogy | Ordacsehi | 0170/8  | régészeti lelőhely | 47950 | Kis - Rekesz     |
| Somogy | Ordacsehi | 0171/5  | régészeti lelőhely | 30764 | Bugaszeg         |
| Somogy | Ordacsehi | 0172/18 | régészeti lelőhely | 30764 | Bugaszeg         |
| Somogy | Ordacsehi | 0172/20 | régészeti lelőhely | 30764 | Bugaszeg         |
| Somogy | Ordacsehi | 0172/26 | régészeti lelőhely | 30764 | Bugaszeg         |
| Somogy | Ordacsehi | 018/1   | régészeti lelőhely | 30419 | Csere-föld       |
| Somogy | Ordacsehi | 018/2   | régészeti lelőhely | 30419 | Csere-föld       |
| Somogy | Ordacsehi | 018/3   | régészeti lelőhely | 30419 | Csere-föld       |
| Somogy | Ordacsehi | 024/1   | régészeti lelőhely | 30419 | Csere-föld       |
| Somogy | Ordacsehi | 025/10  | régészeti lelőhely | 30419 | Csere-föld       |
| Somogy | Ordacsehi | 025/11  | régészeti lelőhely | 30419 | Csere-föld       |
| Somogy | Ordacsehi | 025/12  | régészeti lelőhely | 30419 | Csere-föld       |
| Somogy | Ordacsehi | 025/13  | régészeti lelőhely | 30419 | Csere-föld       |
| Somogy | Ordacsehi | 025/14  | régészeti lelőhely | 30419 | Csere-föld       |
| Somogy | Ordacsehi | 025/15  | régészeti lelőhely | 30419 | Csere-föld       |
|        |           |         |                    | 47938 | Csere - föld II. |
| Somogy | Ordacsehi | 025/2   | régészeti lelőhely | 30419 | Csere-föld       |
| Somogy | Ordacsehi | 025/4   | régészeti lelőhely | 30419 | Csere-föld       |
|        |           |         |                    | 47938 | Csere - föld II. |
| Somogy | Ordacsehi | 025/7   | régészeti lelőhely | 30419 | Csere-föld       |
|        |           |         |                    | 47938 | Csere - föld II. |
| Somogy | Ordacsehi | 025/8   | régészeti lelőhely | 47938 | Csere - föld II. |
| Somogy | Ordacsehi | 033/2   | régészeti lelőhely | 28698 | Kis-töltés       |
| Somogy | Ordacsehi | 033/3   | régészeti lelőhely | 28698 | Kis-töltés       |
| Somogy | Ordacsehi | 033/4   | régészeti lelőhely | 28698 | Kis-töltés       |
| Somogy | Ordacsehi | 033/5   | régészeti lelőhely | 28698 | Kis-töltés       |
| Somogy | Ordacsehi | 04/1    | régészeti lelőhely | 47933 | Csere föld I.    |
| Somogy | Ordacsehi | 049/4   | régészeti lelőhely | 30968 | Kécsimező        |
| Somogy | Ordacsehi | 049/5   | régészeti lelőhely | 30968 | Kécsimező        |
| Somogy | Ordacsehi | 050     | régészeti lelőhely | 30968 | Kécsimező        |
| Somogy | Ordacsehi | 055/1   | régészeti lelőhely | 30968 | Kécsimező        |
| Somogy | Ordacsehi | 055/2   | régészeti lelőhely | 30968 | Kécsimező        |
| Somogy | Ordacsehi | 056     | régészeti lelőhely | 30968 | Kécsimező        |
| Somogy | Ordacsehi | 057/1   | régészeti lelőhely | 30968 | Kécsimező        |
| Somogy | Ordacsehi | 057/10  | régészeti lelőhely | 30968 | Kécsimező        |
| Somogy | Ordacsehi | 057/11  | régészeti lelőhely | 30968 | Kécsimező        |
| Somogy | Ordacsehi | 057/4   | régészeti lelőhely | 30968 | Kécsimező        |
| Somogy | Ordacsehi | 057/6   | régészeti lelőhely | 30968 | Kécsimező        |
| Somogy | Ordacsehi | 057/7   | régészeti lelőhely | 30968 | Kécsimező        |

[illegible]



[illegible]

|        |           |       |                    |               |                                  |
|--------|-----------|-------|--------------------|---------------|----------------------------------|
| Somogy | Ordacsehi | 114/4 | régészeti lelőhely | 47939         | Bajcsy - Zsilinszky u. 21        |
| Somogy | Ordacsehi | 114/6 | régészeti lelőhely | 47939         | Bajcsy - Zsilinszky u. 21        |
| Somogy | Ordacsehi | 114/7 | régészeti lelőhely | 47939         | Bajcsy - Zsilinszky u. 21        |
| Somogy | Ordacsehi | 115   | régészeti lelőhely | 47939         | Bajcsy - Zsilinszky u. 21        |
| Somogy | Ordacsehi | 116   | régészeti lelőhely | 47939         | Bajcsy - Zsilinszky u. 21        |
| Somogy | Ordacsehi | 117   | régészeti lelőhely | 47939         | Bajcsy - Zsilinszky u. 21        |
| Somogy | Ordacsehi | 120   | régészeti lelőhely | 47939         | Bajcsy - Zsilinszky u. 21        |
| Somogy | Ordacsehi | 121   | régészeti lelőhely | 47939         | Bajcsy - Zsilinszky u. 21        |
| Somogy | Ordacsehi | 124   | régészeti lelőhely | 47939         | Bajcsy - Zsilinszky u. 21        |
| Somogy | Ordacsehi | 127   | régészeti lelőhely | 47939         | Bajcsy - Zsilinszky u. 21        |
| Somogy | Ordacsehi | 128   | régészeti lelőhely | 47939         | Bajcsy - Zsilinszky u. 21        |
| Somogy | Ordacsehi | 130   | régészeti lelőhely | 47939         | Bajcsy - Zsilinszky u. 21        |
| Somogy | Ordacsehi | 133   | régészeti lelőhely | 47939         | Bajcsy - Zsilinszky u. 21        |
| Somogy | Ordacsehi | 134   | régészeti lelőhely | 47939         | Bajcsy - Zsilinszky u. 21        |
| Somogy | Ordacsehi | 137   | régészeti lelőhely | 47939         | Bajcsy - Zsilinszky u. 21        |
| Somogy | Ordacsehi | 138   | régészeti lelőhely | 47939         | Bajcsy - Zsilinszky u. 21        |
| Somogy | Ordacsehi | 139   | régészeti lelőhely | 47939         | Bajcsy - Zsilinszky u. 21        |
| Somogy | Ordacsehi | 142   | régészeti lelőhely | 47939         | Bajcsy - Zsilinszky u. 21        |
| Somogy | Ordacsehi | 143   | régészeti lelőhely | 47939         | Bajcsy - Zsilinszky u. 21        |
| Somogy | Ordacsehi | 146   | régészeti lelőhely | 47939         | Bajcsy - Zsilinszky u. 21        |
| Somogy | Ordacsehi | 166   | régészeti lelőhely | 47939         | Bajcsy - Zsilinszky u. 21        |
| Somogy | Ordacsehi | 172   | régészeti lelőhely | 47939         | Bajcsy - Zsilinszky u. 21        |
| Somogy | Ordacsehi | 175   | régészeti lelőhely | 47939         | Bajcsy - Zsilinszky u. 21        |
| Somogy | Ordacsehi | 176   | régészeti lelőhely | 47939         | Bajcsy - Zsilinszky u. 21        |
| Somogy | Ordacsehi | 177/1 | régészeti lelőhely | 47939         | Bajcsy - Zsilinszky u. 21        |
| Somogy | Ordacsehi | 177/2 | régészeti lelőhely | 47939         | Bajcsy - Zsilinszky u. 21.       |
| Somogy | Ordacsehi | 177/3 | régészeti lelőhely | 47939         | Bajcsy - Zsilinszky u. 21.       |
| Somogy | Ordacsehi | 178/1 | régészeti lelőhely | 47939         | Bajcsy - Zsilinszky u. 21.       |
| Somogy | Ordacsehi | 183   | régészeti lelőhely | 47939         | Bajcsy - Zsilinszky u. 21.       |
| Somogy | Ordacsehi | 190   | régészeti lelőhely | 47939         | Bajcsy - Zsilinszky u. 21.       |
| Somogy | Ordacsehi | 191   | régészeti lelőhely | 47939         | Bajcsy - Zsilinszky u. 21.       |
| Somogy | Ordacsehi | 192   | régészeti lelőhely | 47939         | Bajcsy - Zsilinszky u. 21.       |
| Somogy | Ordacsehi | 193   | régészeti lelőhely | 47939         | Bajcsy - Zsilinszky u. 21.       |
| Somogy | Ordacsehi | 194/1 | régészeti lelőhely | 47939         | Bajcsy - Zsilinszky u. 21.       |
| Somogy | Ordacsehi | 194/2 | régészeti lelőhely | 47939         | Bajcsy - Zsilinszky u. 21.       |
| Somogy | Ordacsehi | 195/1 | régészeti lelőhely | 47939         | Bajcsy - Zsilinszky u. 21.       |
| Somogy | Ordacsehi | 195/2 | régészeti lelőhely | 47939         | Bajcsy - Zsilinszky u. 21.       |
| Somogy | Ordacsehi | 195/3 | régészeti lelőhely | 47939         | Bajcsy - Zsilinszky u. 21.       |
| Somogy | Ordacsehi | 196   | régészeti lelőhely | 47939         | Bajcsy - Zsilinszky u. 21.       |
| Somogy | Ordacsehi | 205   | régészeti lelőhely | 47939         | Bajcsy - Zsilinszky u. 21.       |
| Somogy | Ordacsehi | 228   | műemléki környezet | 11025 [12808] | r.k. templom műemléki környezete |
| Somogy | Ordacsehi | 350/1 | régészeti lelőhely | 43233         | Napsugár Óvoda                   |
| Somogy | Ordacsehi | 424   | régészeti lelőhely | 43233         | Napsugár Óvoda                   |
| Somogy | Ordacsehi | 425   | régészeti lelőhely | 43233         | Napsugár Óvoda                   |
| Somogy | Ordacsehi | 426   | régészeti lelőhely | 43233         | Napsugár Óvoda                   |
| Somogy | Ordacsehi | 441/2 | régészeti lelőhely | 47956         | Major                            |
| Somogy | Ordacsehi | 442   | régészeti lelőhely | 47956         | Major                            |
| Somogy | Ordacsehi | 443   | régészeti lelőhely | 47956         | Major                            |
| Somogy | Ordacsehi | 452   | régészeti lelőhely | 43233         | Napsugár Óvoda                   |
| Somogy | Ordacsehi | 453/1 | régészeti lelőhely | 43233         | Napsugár Óvoda                   |

|        |           |       |                    |       |                |
|--------|-----------|-------|--------------------|-------|----------------|
| Somogy | Ordacsehi | 453/2 | régészeti lelőhely | 43233 | Napsugár Óvoda |
| Somogy | Ordacsehi | 455   | régészeti lelőhely | 43233 | Napsugár Óvoda |

Ordcsahei község közigazgatási területen belül található kiemelten védett régészeti lelőhely:

|        |           |         |                                      |       |        |
|--------|-----------|---------|--------------------------------------|-------|--------|
| Somogy | Ordacsehi | 0137/14 | fokozottan védett régészeti lelőhely | 47941 | Kisvár |
|--------|-----------|---------|--------------------------------------|-------|--------|

### 2.10.3. védett épített környezet, a helyi egyedi arculatot biztosító építészeti jellemzők

A helyi védelem jogszabályi rendszere a közelmúltban változott a településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény hatályba lépésével. A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 2.§ 2a. pontja alapján a helyi építészeti örökség a település múltja szempontjából meghatározó építészeti örökség.

A képviselő-testület 15/2021 (XII.2.) önkormányzati rendeletével megalkotta a településképi védelméről szóló rendeletét, mely a helyi építészeti örökség területi és egyedi védelmét, a településképi szempontból meghatározó területeket, valamint a településképi követelményeket állapítja meg.

Ordacsehi településképi rendelete helyi védett értéket 11 darabot jelölt ki a településen, mindegyik szobor vagy kereszt, képzőművészeti alkotás:

A település helyi védelem alatt álló építészeti örökségeinek jegyzéke:

#### Helyi jelentőségű értékek

| ssz | név       | Cím              | hrsz  | védelem jellege<br>(e rendelet 10. §-a szerint meghatározva)                                                                                                                                                                                  |
|-----|-----------|------------------|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1   | kereszt   | Kossuth u. 2.    | 229   | szoborra, képzőművészeti alkotásra (g. pont)                                                                                                                                                                                                  |
| 2   | kereszt   | Fő u. 118.       | 359/1 | szoborra, képzőművészeti alkotásra (g. pont)                                                                                                                                                                                                  |
| 3   | lakóház   | Petőfi u. 48.    | 75/2  | építményekre, építményrészletekre (a. pont) -<br>homlokzati díszek<br>alkalmazott anyaghasználatra ablakok esetében,<br>(b. pont)<br>tömegformálásra, (c. pont)<br>homlokzati kialakításra, (d. pont) utca fronti<br>ablakosztás              |
| 4   | lakóház   | Szabadság tér 9. | 100   | építményekre, építményrészletekre (a. pont) -<br>homlokzati díszek<br>alkalmazott anyaghasználatra ablakok,<br>kődisállítás esetében, (b. pont)<br>tömegformálásra, (c. pont)<br>homlokzati kialakításra, (d. pont) teljes épület<br>esetében |
| 5   | harangláb | Szabadság tér    | 102/2 | építményekre, építményrészletekre (a. pont)<br><br>alkalmazott anyaghasználatra, (b. pont)<br>tömegformálásra, (c. pont)<br>homlokzati kialakításra, (d. pont)                                                                                |
| 6   | kereszt   | Kossuth u. 51.   | 10    | szoborra, képzőművészeti alkotásra (g. pont)                                                                                                                                                                                                  |
| 7   | lakóház   | Fő u. 34.        | 41/1  | építményekre, építményrészletekre (a. pont) -<br>homlokzati díszek                                                                                                                                                                            |

|    |                               |                      |        |                                                                                                                                                                                                                                       |
|----|-------------------------------|----------------------|--------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |                               |                      |        | alkalmazott anyaghasználatra ablakok, kódisállás esetében, (b. pont)<br>tömegformálásra, (c. pont)<br>homlokzati kialakításra, (d. pont) teljes épület esetében                                                                       |
| 8  | 5 temetői síremlék és kereszt | Temető u.            | 467    | szoborra, képzőművészeti alkotásra (g. pont)                                                                                                                                                                                          |
| 9  | magtár                        | Balaton u. 14.       | 417/5  | építményekre, építményrészletekre (a. pont) -<br>homlokzati díszek<br>tömegformálásra, (c. pont)<br>homlokzati kialakításra, (d. pont) teljes épület esetében                                                                         |
| 10 | régi mezőgazdasági gépek      | major előtti terület | 084/10 | ipari gépekre, tárgyakra (i. pont)                                                                                                                                                                                                    |
| 11 | lakóház                       | Fő u. 62.            | 388/2  | építményekre, építményrészletekre (a. pont) -<br>homlokzati díszek<br>alkalmazott anyaghasználatra ablakok, kódisállás esetében, (b. pont)<br>tömegformálásra, (c. pont)<br>homlokzati kialakításra, (d. pont) teljes épület esetében |

A helyi jelentőségű értékek között azokat a házakat építményeket soroljuk fel, melyek értéket képviselnek a településen. Nem feltétlenül az építészeti értékre utalunk ezzel- ugyanakkor ezt is figyelembe vettük - hanem arra, hogy a település szerkezetében, fejlődésében mely építészeti formavilág jellemző.



Kereszt, Kossuth utca 2.



Homlokzati szobor, Fő utca 64



Kereszt, Fő utca 118.



Ordacsehi több pontján is feltűnnek a kőkeresztek és egyéb keresztény műalkotások, melyek jelzőpontként fontos karakterelemei az utcaképeknek. Ezentúl erősen meghatározzák a település identitását is.

Harangláb, Szabadság tér



Kereszt, Kossuth utca 51.





Ordacsehi utcaképeinek legmeghatározóbb eleme a hagyományos, illetve tradicionális beépítési formák megőrzése, illetve az oldalhatáron álló lakóépületek tömegképzése. Ezentúl a lakóházak díszítő elemei, amiken keresztül nem csak a múlt építőmestereinek keze nyomát látjuk, hanem a magyar népi építészet részletekbe tekintő léptékű elemeit is.

Lakóház, Petőfi utca 48



A Petőfi utcai lakóépület állaga nem a legkiemelkedőbb a településen, azonban az utcára párhuzamos gerinccel épülő tömegét megtartotta az idők alatt, emellett az eredeti homlokzatát is sikerült megőrizni a zsalugáterekkel együtt.

Lakóház, Szabadság tér 9.



Hagyományos utcára merőleges, nyeregtetős oromfalas, illetve kódis állásos (mely beépült) nép lakóház. Szimmetrikus utcai díszített főhomlokzat szépen megőrizte eredeti formavilágát a nyílászárókat és zsalugátereket, illetve a páros padlásbevilágítókat is beleértve.



Lakóház , Fő utca 34.



Hagyományos utcára merőleges oldalhatáron álló, nyeregtetős, oromfalas és kódos állásos (mely beépült) népi lakóház, mely a felújítás után is megőrizte az eredeti motívumokat is.

Lakóház, Fő utca 62.



A Fő utca 62. szám alatti lakóház a felújítások alatt megőrizte eredeti, a település képét meghatározó forma és anyagvilágát: oldalhatáron álló, utcára merőleges gerincű, szimmetrikus utcai homlokzatú egytraktusos „hagyományos” népi lakóház, kő lábazattal.



5 temetői síremlék, kereszt, Temető utca, temető



A temető a magyar települések képének meghatározó eleme. Szokták mondani, ha megakarja ismerni a települést, akkor feltétlen menjen el a település temetőjébe is. Ordacsehi esetében is helytáll ez a feltevés. A település temetője rendezett képet mutat. Szépen elkülönül a régi temetkezési hely és az új parcellázás. A régi szabálytalan rendszerével és különleges síremlékeivel helyi értéket képvisel.

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.

#### Magtár



A jelenleg felújítás alatt álló egykori magtár épülete a díszes téglalberakással még eredeti tömegét őrzi, mely több mint 100 éve áll.

#### Régi mezőgazdasági gépek



Ordacsehi jelenlegi gazdasági területén található egykori mezőgazdasági gépek sorakoznak, melyek a magyar mezőgazdasági termelés fontos eszközei közé tartoznak.



#### 2.10.4. Műemlék, műemlék együttes, történeti kert

Az Ordacsehin két országos védelemmel ellátott műemlék egy műemléki környezetben található.

| megye  | település neve | helyrajzi szám | védetség jogi jellege | azonosító     | védtett örökségi érték neve             |
|--------|----------------|----------------|-----------------------|---------------|-----------------------------------------|
| Somogy | Ordacsehi      | 228            | műemléki környezet    | 11025 [12808] | r.k. templom műemléki környezete        |
| Somogy | Ordacsehi      | 229            | műemlék               | 11014 [11169] | Szent Vendel szobor                     |
|        |                |                |                       | 11025 [11293] | R.k. templom                            |
|        |                |                |                       | 11014 [30454] | Szent Vendel szobor műemléki környezete |
| Somogy | Ordacsehi      | 230            | műemléki környezet    | 11025 [12808] | r.k. templom műemléki környezete        |
| Somogy | Ordacsehi      | 477            | műemléki környezet    | 11025 [12808] | r.k. templom műemléki környezete        |
| Somogy | Ordacsehi      | 478            | műemléki környezet    | 11025 [12808] | r.k. templom műemléki környezete        |
| Somogy | Ordacsehi      | 479            | műemléki környezet    | 11025 [12808] | r.k. templom műemléki környezete        |
| Somogy | Ordacsehi      | 480            | műemléki környezet    | 11025 [12808] | r.k. templom műemléki környezete        |

Római katolikus templom és templom kert (229 hrsz.)

Műemléki azonosító 11293

Törzsszám: 11025



A templomot 1763-ban építette az itt élő Bosnyák család. Ezt követően 1832-ben építették át későbarokk stílusba, ekkor nyerte el mai formáját.

Az egyhajós templom egy toronnyal rendelkezik, közel keletinyugati tájolással. A keleti oldalon található szentély nem körívben, hanem a nyolcszög három oldalával záródik. A nyugati homlokzaton található az előrelépő toronytest és három szemöldökgyámos fülke. A három fülke közül a középsőben található bejárat kapuszárnyai eredetiek. A szélső fülkék elfalazottak. A jobb oldali fülke fala a templomot építtető Bosnyák család kriptájának lejárata található, melyet a rajta szereplő 1778-ból származó felirat és a családi címer jelez:

*„FELSŐPATAKI BOSNYÁK CSALÁD SÍRBOLTJA”*

A lábazat és a főpárkány körbefut a templomon. Az északi és déli homlokzatok falait lizénák osztják. A déli homlokzatot öt lizéna tagolja. Az északi oldalon templom tömegéhez csatlakozik egy sátozott sekrestye.



forrás: <https://www.muemlekem.hu/muemlek/show/11293>

Templom kert



A település két műemlékének otthonául szolgáló templomkert az idős és értékes növényállományával méltó környezetet teremt a templomnak és a Szent Vendelt ábrázoló szobornak



egyaránt. A gondozott és rendben tartott környezetben külön élményt nyújtanak a templom különböző irányokból való feltárulkozó látványai, melyet szintén az idős és értékes növény állomány tesz még hangsúlyosabbá. Kiemelendő fásszárú egyed a templom déli oldalán a sekrestye mellett található hársfa, mely méretéből fakadóan önmagában magával ragadó látványt nyújt.



Szent Vendel Szobor (229. hrsz.)

Műemléki azonosító: 11293

Törzsszám: 11025

Az 1836-ban készült szoborkompozíció négy részes felfelé keskenyedő talapzaton áll. A lábazatot csonkapárkányzatok tagolják. A szobor Szent Vendelt pásztorként ábrázolja, miközben mindkét kezével botjára támaszkodik, melyen rózsafüzér látható. Szt. Vendel alakja mellett megjelenik egy bárány és egy tehén is.

forrás: <https://www.muemlekem.hu/muemlek/show/11169>



#### 2.10.5. Az épített környezet konfliktusai, problémái

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.

A második terület módosítása pedig a jövőben készülő családiházak beépítési módjának a település képébe való illeszkedése miatt indokolt. Hiszen jelenleg nincs csoportházas beépítési mód a községben. További konfliktusok a területen, hogy a déli telkeknek nincs még burkolt közúti kapcsolata. Ebből fakadóan az időjárási viszonyok megnehezíthetik a telkek megközelíthetőségét.

A településen az épített környezet egységes, rendezett képet mutat. A hagyományos oldalhatáron álló beépítési mód mellett megjelenik a község belső részein a szabadonálló kertvárosi terület, de ezek a lakóházak tömegükben hasonlóak és nem okoznak konfliktust. A közterületeken nyílt csapadékelvezető árkok is megfelelő mértékben vannak fenntartva.

Az épített elemek konfliktusai között, azonban meg kell említeni, hogy a település egységes képének legjellemzőbb kódisszerű lakóházainak és a többi jelentőséggel bíró mezőgazdasági épületének megőrzése hamarosan gondot okozhat a településen. Fontos feladat, hogy a Ordacsehin ezeket a házakat megfelelő módon hasznosítsák és tartsák fent a jövőben.



### 3. Főépítész által meghatározott tartalom

## Önkormányzati Főépítész Feljegyzés – A tervmódosítás tartalmáról

### ORDACSEHI TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ÉS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA TELEPÜLÉSKÖZPONTI ÉS LAKÓ TERÜLET MÓDOSÍTÁSA MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT ÉS ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT TARTALMI ELEMEINEK ÉS AZOK RÉSZLETEZETTSÉGÉNEK MEGHATÁROZÁSA

#### Tervezési terület és feladat meghatározása:

- 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.
- b) a településkép 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.

A Településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, az egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rend. (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 78. § (1) bekezdés a) pontja, valamint a Korm. rend. 32. § (1) bekezdés a) pontja szerinti teljes 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. rend. vonatkozó előírásai értelmében a tervdokumentációk tartalmára előírt követelményeket az önkormányzati főépítész határozza meg indoklással, amely tartalmat és indoklást a főépítésznek feljegyzésben szükséges rögzítenie. Az alábbiakban részletezett előírások szerint került jelen feljegyzés megfogalmazásra.

A Korm. rend. 16.§ (5) bekezdés szerint „a településszerkezeti terv és a helyi építési szabályzat - a főváros esetében a kerületi építési szabályzat - módosítása esetén a tervezési feladatnak megfelelő tartalommal kell elkészíteni a megalapozó vizsgálatot és az alátámasztó javaslatot. A módosítások esetén a korábbi megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat felhasználására, tartalmi elemeire és azok részletezettségére a 3/A. §, a 9. § (4) és (6) bekezdése, valamint a 11. § (4)-(6) bekezdése az irányadó.”

Ugyanezen szakasz (6) bekezdése alapján „Amennyiben a településrendezési eszköz módosítása nem a település egészére készül, úgy a megalapozó vizsgálatot a településfejlesztés és településrendezés várható hatása szerinti területre kell elvégezni, a szerkezeti összefüggések bemutatásával.”

A Korm. rend. 3/A. § (2) szerint:

„(2) A megalapozó vizsgálat tartalmát a tervezési terület, a tervezési feladat és a tervezési cél figyelembevételével aktualizálni kell olyan módon, hogy a szükséges tartalmat és annak részletezettségét az önkormányzati főépítész írásban határozza meg.

(3) A stratégia és a településrendezési eszköz készítése, valamint a koncepció, a stratégia és a településrendezési eszköz módosítása során felhasználni csak az aktualizálást megelőzően legfeljebb hét éven belül készült megalapozó vizsgálatot lehet, ideértve az ezen időtávon belül a településrendezési eszközhöz nem e rendelet szerinti tartalommal elkészített megalapozásnak minősülő vizsgálatot is. A felhasználható tartalmi elemeket az önkormányzati főépítész írásban határozza meg.”

3/C. § alapján:

„Az önkormányzati főépítész tartalmat meghatározó feljegyzése, valamint az elhagyott tartalmi elemek indokolása a készülő megalapozó vizsgálat, alátámasztó javaslat mellékletének részét képezi.”

#### JAVASOLT TARTALOMJEGYZÉK – önkormányzati főépítési javaslat

1. A MÓDOSÍTÁS CÉLJA
2. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT – HELYZETFELTÁRÓ MUNKARÉSZ
  - 2.1. Településhálózati összefüggések, a település helye a településhálózatban, térségi kapcsolatok
  - 2.2. A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata
  - 2.3. A hatályban lévő településrendezési eszközök
    - 2.3.1. A hatályos településfejlesztési koncepció
    - 2.3.2. A hatályos településszerkezeti terv megállapításai
    - 2.3.3. A hatályos helyi építési szabályzat és szabályozási terv megállapításai
  - 2.4. A település társadalma
    - 2.4.1. Demográfia, népesség, nemzetiségi összetétel, képzettség, foglalkoztatottság, jövedelmi viszonyok, életminőség Térbeli-társadalmi rétegződés
    - 2.4.2. Térbeli-társadalmi rétegződés
  - 2.5. A település humán infrastruktúrája
    - 2.5.1. Humán közszolgáltatások
  - 2.6. Településüzemeltetési szolgáltatások, okos települési szolgáltatások
  - 2.7. A táji és természeti adottságok vizsgálata
    - 2.7.1. Természeti adottságok
    - 2.7.2. Tájhasználat, tájszerkezet
  - 2.8. Az épített környezet vizsgálata
    - 2.8.1. Területfelhasználás vizsgálata
  - 2.9. Változtatás által érintett területek funkcióvizsgálata
    - 2.9.1. Telekstruktúra vizsgálat
    - 2.9.2. Az építmények vizsgálata
  - 2.10. Az épített környezet értékei
    - 2.10.1. Településszerkezet történeti kialakulása, történeti településmag
    - 2.10.2. Régészeti terület, védett régészeti terület, régészeti érdekelttségű terület
    - 2.10.3. védett épített környezet, a helyi egyedi arculatot biztosító építészeti jellemzők
    - 2.10.4. Műemlék, műemlék együttes, történeti kert
    - 2.10.5. Az épített környezet konfliktusai, problémái

#### ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

- 1.12. A hatályban lévő településrendezési eszközök
  - 1.2. Változással érintett területek összefoglalója és összefüggései
    - 1.2.1. A településszerkezeti terv változások bemutatása
    - 1.2.2. A településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása
    - 1.2.1. A változások hatályos településfejlesztési koncepcióval való összhangjának bemutatása
  - 1.3. Az épített környezet értékei
    - 1.3.1. Településkép, Örökségvédelem
  - 1.4. Közlekedési javaslatok
    - 1.4.1. Gépjármű elhelyezés és parkolás
    - 1.4.2. Kerékpáros és gyalogos közlekedés
  - 1.5. Szabályozási koncepció
  - 1.6. Biológiai aktivitásérték számítás

Indoklás a tervdokumentáció tartalmi követelményének megállapításához:

A tervdokumentáció készítése során a helyzetelemző, és helyzetértékelő munkarész elhagyható, mert azok a településfejlesztési koncepció elkészítéséhez szükségesek. A helyzetfeltáró munkarészek közül lesznek olyanok, melyek teljes település vizsgálatát igénylik, lesznek olyanok, melyek kimondottan a tervezési területre kell, hogy koncentráljanak. A megalapozó vizsgálat – helyzetfeltáró munkarész során azon fejezetek, melyek nem relevánsak a település méretéből adódóan elhagyhatók.

Fontosnak tartom, a tervezési területre a fent meghatározott témák összefüggéseiben kerüljenek vizsgálatra, nem tartom szükségesnek a Korm. rend. szerinti fejezetcímek alkalmazását, ezen kívül javaslom azon fejezetek, alfejezetek összevonását, ahol a téma szükségessé tesz.

**KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT**

Az önkormányzat környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartja szükségesnek, de az érdekelt államigazgatási szerveket erről szükséges megkérdezni.

**ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY**

Mivel a tervezési terület vonatkozásában van örökségvédelmi érintettség, szükségesnek tartom a tervezési terület vonatkozásában az elkészítését.

Ordacsehi, 2022. március 18.



---

Mikus Melinda  
önkormányzati főépítész