

ORDAS

Településfejlesztési koncepciója -jóváhagyva 2004. március 29-én

- Mellékletek 1. Igazgatási terület
2. Belterület térsége

1. Bevezetés

A települési önkormányzat településrendezési feladatát- amely magába foglalja a település területének, telkeinek felhasználására és beépítésére vonatkozó helyi szabályok megalkotását – településrendezési terven és helyi építési szabályon keresztül látja el. Ezek megalapozását, „a településfejlesztési döntések rendszerbe foglalását biztosítja a településfejlesztési koncepció”.

Készítéséről és jóváhagyásáról az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 2000. évi CXV. Törvénnyel módosított 1997. évi LXXVIII. törvény intézkedik

Jelen településfejlesztési koncepció célirányosan a településrendezési terv megalapozására készült. Figyelembe veszi a 2003. évi XXVI. törvénnyel elfogadott Országos Területrendezési Tervet.

A község területi fejlesztésére koncentrálni és nem tartalmazza a területtől függetleníthető szakmai részkonceptiókat.

2. Településfejlesztési koncepció kiindulási feltételei

2.1. Regionális kapcsolatok

A község a Dél-alföldi régióhoz, azon belül a Kalocsai Kistérséghez tartozik. A körzetközpontokhoz (Kecskemét, Kalocsa) való közlekedési kapcsolatok az összekötőúton biztosítottak.

Felsőfokú körzetközpontként illetve középfokú társközpontként említésre érdemes Budapest és Baja szerepe, amely az adminisztratív intézmények kivételével számos egyéb kapcsolatban (munkahely, kereskedelem, oktatás) megnyilvánul.

2.2. Népeség

Ordas népességszáma országos tendenciákkal egybevágóan fogyást mutat.

Demográfiai adatok 1960- 2003

év	1960	1970	1980	1990	2003
Népességszám(fő)	811	711	680	598	592

A tendenciából következően a község távlati népességszáma max **600 fő**, ez az érték szolgálhat az intézményméretezés alapjául.

A népességszám hagyományoknak megfelelő belterületi elhelyezkedésével kell számolni.

2.3. Természeti környezet és területhasználat

Község természetföldrajzi szempontból a *Dunavölgy* települése.

Ordas a halmazos nőtt településszerkezet példája.

A 1684 ha -os igazgatási terület jellemzően mezőgazdasági hasznosítású. Azon belül szántó a meghatározó művelési ág.

A mezőgazdasági terület jellemzően jó termőképességű.

A területhasználatból következnek a táji sajátosságok, amelyek figyelembevétele alapvető fontosságú.

A Dunamenti (ártéri) területen a természeti környezet megtartása az elsődleges.

A töltésen belüli terület természeti területnek minősül, ahol a természetvédelem és a vízügyi szempontok érvényesítése az elsődleges. A mentett rész jóminőségű területein érvényesíthetők a gazdasági szempontok.

Az igazgatási terület töltésen kívüli része a 2/2002.(I.23.)KöM-FVM együttes rendelet szerint környezeti szempontból nem érzékeny terület.

2.4. Településszerkezet és területfelhasználás

A belterület az utak és folyó mellé települt nőtt község példája. Belterület kialakítása a domborzati adottságokból, területhasználatból logikusan következik.

2.5. Helyi értékvédelem

A helyi értékvédelmet a természeti, táji és művi elemekre kell kiterjeszteni és megjeleníteni a tervben és a helyi építési szabályzat vonatkozó részében:

a) *Településszerkezet* (utcavonal, telekrend, beépítési jellegzetességek: fő és melléképület viszonya, helyzete)

b) *Beépítés* (utcakép, beépítési karakter)

c) *Épületek* (teljes épület, épület részletképzések: homlokzati elemek, épülettömeg, tetőidom)

d) *Kiegészítő utcafépí és tájképi elemek* (kerítések, kereszték)

Az építészeti feladatok a meglévő építészeti értékek megtartására és új minőség létrehozására vonatkoznak.

Építészeti értékek

Ordas építészeti értékeinek védelme az országos és a helyi védettségű területek-, épületek-, és épületrészek kijelölésével biztosítandó.

Műemléki védettségre javasolható:

Ref. templom (114/1 hrsz)

Ordas Község Önkormányzata a településrendezési terv értékvizsgálata alapján határozza meg helyi védelemre érdemes épületeket és emlékeket.

A község építészeti értékeinek védelmére vonatkozó rendelkezések építésügyi és hatósági elemei bekerülhetnek a rendezési tervbe és helyi építési szabályzatba. A helyi védettségre vonatkozóan önálló önkormányzati rendelet alkotása indokolt az építészeti örökség helyi védelméről szóló 66/1999.(VIII.13.) FVM rendelet szerint. A rendelet a helyi épületek fenntartásának támogatási rendszerére vonatkozókkal kiegészítheti a helyi szabályzat értékvédelmi fejezetét.

Az egyes épületeken túl a teljes *történelmi községszerkezet* utcavezetésével, teresedéseivel, telekrendjével, beépítési arányaival, építészeti karakterével helyi védettségre érdemes.

2.6. Gazdaság

Gazdasági szervezetek helyzete

A községi gazdasági szervezeteknél az országos helyzetnek megfelelő folyamatok játszódtak le. Az önkormányzat csak közvetett módon tud reagálni a helyi gazdasági szereplők működésére. A községfejlesztési koncepción keresztül területi-, infrastrukturális és közszolgáltatási feltételekkel érhető el, hogy a község a gazdaság szereplői számára vonzó legyen.

Összességében, a bevonható erőforrásokat tekintve megállapítható, hogy az ország jelenlegi gazdasági helyzetében a közigazgatásban és az állami szektorban a közpénzek nem fognak növekedni. Következésképpen Ordas községfejlesztési lehetőségeinek a felvázolásakor nem indulhatunk ki másból csak a jelenlegi helyzetből és a helyi és regionális adottságokból. A község gazdálkodási körülményeit behatárolja továbbá a lélekszám fogyó értéke. Az országos helyzetnek megfelelő munkanélküliség, a kedvezőtlen költségvetési pozíció és egyes gazdasági szervezetek leépülése ellenére a történeti és gazdaságföldrajzi helyzet olyan jelentős fejlesztő tényezőnek tekinthető, amelynek kibontása többek között a rendezési tervi eszközökkel is lehetséges és szükségzerű.

Ipar

A tradicionális mezőgazdasághoz és vízi szállításhoz kapcsolódó iparágak fenntartását kell megcélozni és elősegíteni.

Mezőgazdaság

A község fekvése és hagyományai a mezőgazdasági termelésbeli elsődlegességre mutatnak. A mezőgazdaságon belül kiugró eredményt azonban csak intenzív illetve speciális tevékenységgel lehetett a múltban és lehet a jövőben is elérni. A termelési költségek csökkentése és piaci érték növelése érhető el a biokertészeti gazdálkodással.

Erdőgazdaság

A község természeti és termőhelyi adottságaiból következően az erdősültség csak az ártérlet jellemzi.

Idegenforgalom

A termelés mellett a községfejlődés húzóágazatává tehető a jelenleg nem meghatározó jelentőségű idegenforgalom. Turizmus elemei a vidéki vendégfogadás, a Szelidi tó, a viziturizmus és a történelmi eseményekhez, hagyományokhoz (Rákóczi kultusz) köthető rendezvények.

2.7. Infrastruktúra

Közlekedés

A község *közúthálózati* kapcsolatai az 5106. jelű összekötőúttal rendezett. Nagytávlatban - legalább helybiztosítás szintjén- célszerű egy települési elkerülő úttal számolni.

A térség településeinek kerékpárúttal való összekötése a töltésen vezetett nyomvonalon feltételezett.

Közműellátás

Általános elvárás

Teljes közművesítés megvalósítása alapfeladat. A közműlétesítmények elhelyezkedésüket és megjelenésüket tekintve nem lehetnek településképre nézve zavarók. Nem fogadhatók el azok a megoldások, amelyek a hagyományos történeti településképet rontják.

Vzellátás

Ordas ivóvízellátása önálló rendszerről biztosított.

Csatornázás, szennyvíztisztítás

Ordas csatornázottsága megoldatlan. Önálló vagy regionális rendszer egyaránt lehetséges.

Vízrendezés

A belterületre külön vízrendezési terv készítése indokolt.

Elektromos energia ellátás

A község belterületének elektromos energia ellátása megoldott.

Minőségi javulást eredményezne, ha az elektromos hálózati rekonstrukciók során a légkábeleket, légvezetéseket földkábelre cserélnék.

Földgázellátás

A község belterületi középnyomású földgázhálózata kiépült

Hulladékgazdálkodás

A község regionális rendszerhez csatlakozott. Távlatban legfeljebb hulladékudvar kialakítása jöhet számításba.

3. Fejlesztési lehetőségek, fejlesztési prioritások

3.1. Településszerkezet és területfelhasználás

Településfejlesztés és rendezés kapcsolata

A tényleges fejlesztési lehetőségek mint mindenütt Ordas esetében is a fejlesztési igényekből és a területi lehetőségekből adódnak. A kedvező területi, település-térségi adottságok pozitív módon hatnak a település fejlődésére.

Településfejlesztési tételek

A fejlődés ill. működés legfőbb körülményei, amelyekre a településrendezés során figyelemmel kell lenni:

- Ordas kisközség jelentős történeti előzményekkel közepesen feltárt térségben a Duna metén.
- Közigazgatási területe jellemzően szántó és ártér.
- Kedvező idegenforgalmi (történeti hagyományok, emlékek) és szabadidős adottságokkal rendelkező település.

Területrendezési szempontok

- Az elmúlt időben kialakult helyi és országos tendenciák alapján a népesség jelentősebb emelkedése nem várható, de törekedni kell a népesség megtartására.
- Az idegenforgalom fogadóképességének növelése érdekében a szabadidős intézmények, a szálláshelyet biztosító területek fejlesztendők.

Településszerkezet alakítása

A településszerkezet alakításának és a területfelhasználás távlati módjának meghatározásakor alapvető feladat:

- beavatkozási igények meghatározása
- területi-, és infrastrukturális hálózati növekedés lehetőségeinek és korlátainak meghatározása
- értékek megőrzése, a helyi sajátosságok figyelembevétele

Beavatkozási igények

A rendezési terv eszközeivel megoldható legfontosabb feladat a körzeti kapcsolatok javítása a gazdaság-, és településfejlesztés érdekében, gazdasági területi fejlesztés, lakótelkes fejlesztés.

Területi növekedési lehetőségek és korlátok

A település beépítésre szánt területének bővítése a mai beépítések szerves folytatásaként javasolható.

Értékek megőrzése, a helyi sajátosságok figyelembevétele

A helyi szabályozás eszközeivel tudja a község településszerkezeti, beépítési, építészeti sajátosságait figyelembe venni és a helyi értékek megőrzését biztosítani. Ehhez elkészítendő a beépített részek karakterének részletes vizsgálata, amely az építési övezeti besorolás alapját adhatja.

Kiemelt feladat a történetiséget legteljesebben hordozó községközpont értékeinek megőrzése, de egyúttal rekonstrukcióval a természetes községfejlődést - a funkciók bővítését, a gazdaságos területhasznosítást - is biztosítani kell.

A történetiséget leképező halmazos településszerkezet megtartása a helyi védettség eszközrendszerével biztosítandó.

3.2. Lakásfejlesztés

Lakásellátás és terület biztosítás alapelvei:

A stagnáló népességszám mellett az épületállomány fokozatos cseréje, korszerűsítése, telkenkénti átépítése során a komfort nélküli ill. kislakások megszűnéséből és a lakásmutató (lakásonkénti lakosság) javuló értékéből adódnak a területi fejlesztési igények.

A jelenleg beépített területeken közül a lakások számszerű növelése csak kis mértékű lehet.

Az új lakóterület meghatározásánál a falusi turizmus számára is helyet kell biztosítani.

Javasolt lakás-építési területek a területi (domborzati adottságok, központtól való távolság) sajátosságok alapján jelölhetők ki a Zrínyi és Táncsics utca között valamint a Dózsa György utcától északra.

3.3. Intézményellátás, intézményterületek

Az intézményellátással kapcsolatosan fontos körülmény, hogy egyes intézményfajták esetében az önkormányzatot ellátási felelősség terheli, más (vállalkozói típusú) intézmények esetében pedig csak szervező, irányító közvetett szerepet játszik az ellátás biztosításában.

Az első csoportba tartozó oktatási-, nevelési-, szociális-, és egészségügyi intézmények esetében indokolt az alapellátás szerinti méretezés.

Valamennyi *alapellátási intézmény* (művelődési ház, könyvtár, óvoda, általános iskola, orvosi rendelő) helyben biztosítását kell megcélozni.

A *vállalkozási típusú intézmények* esetében a kereslet - kínálat és a területi alkalmasság a meghatározó tényező az ellátás alakulásában.

3.4. Gazdasági területek fejlesztése

A külterület meglévő egykori majorja bővítési lehetőséggel gazdasági területként megtartandó.

Új gazdasági területként kereskedelmi szolgáltató terület a Nyáras utca déli részén jelölhető ki.

Az új gazdasági területek kialakításában az önkormányzat a településrendezés sajátos jogintézményein keresztül (tilalmak, telekalakítás, elővásárlási jog, kisajátítás, helyi közút céljára történő lejegyzés, útépítési és közművesítési hozzájárulás) vehet részt. Ezek a helyi építési szabályzatba bekerülhetnek.

3.5. Zöldterületi fejlesztés

A község zöldfelületi fejlesztése egy a község távlati zöldfelületi gazdálkodását biztosító programmal valósítható meg.

A *programnak* a meglévő zöldfelületi adottságokkal, a reális bővítési lehetőségekkel, a védendő biológiailag aktív területekkel, a rekreációs zöldterületekkel, a táji adottságokkal és hálózati elemekkel (fasorok, azok szerepe a községi hálózat szervezésében) kell szólni.

Értékes zöldfelületi adottságként kezelendők és területük semmiképpen sem csökkenthető: tetető, arborétum.

3.6. Infrastruktúrafejlesztés

a kiindulási feltételek fejezetben ismertetettek szerint várható.

4. Építésügyi kérdések

Szabályozási elvek

A településrendezési tervben és helyi építési szabályzatban egységes, teljes részletességű szabályozást kell adni a teljes igazgatási területre.

A szabályozás alapelveként a folyamatosság biztosításával és a helyi sajátos adottságok és értékek figyelembevételével a konfliktusok elkerülése és a fejlődés lehetőségének biztosítását kell megfogalmazni.

Külterület szabályozása A településrendezési terv beavatkozási lehetősége, mivel beépítési kötelezettség nincs külterületen valamivel kevesebb, de nem feltétlenül jelentéktelenebb. A szabályozásban rögzíthetők a meglévő és kijelölhetők a tervezett vonalas létesítmények (utak, közművezetékek) és azok előírt építési tilalmi sávjai. Megadhatja továbbá a vízügyi és természetvédelmi érdekből nem beépíthető területeket.

Nem javasolhatók beépítésre a természeti és természetközeli, beépítési hagyományokkal nem rendelkező részek.

Belterület szabályozása

Belterület szabályozásának alapját a beépítési karakter és az értékvédelem valamint fejlesztési szempontok együttesen határozzák meg.





Az egyes területek kialakulását, funkcióját, beépítésük sajátosságait és közterületi kapcsolatait feltáró községrendezési vizsgálat szolgálhat alapot a belterület területfelhasználási és övezeti tagolásához.

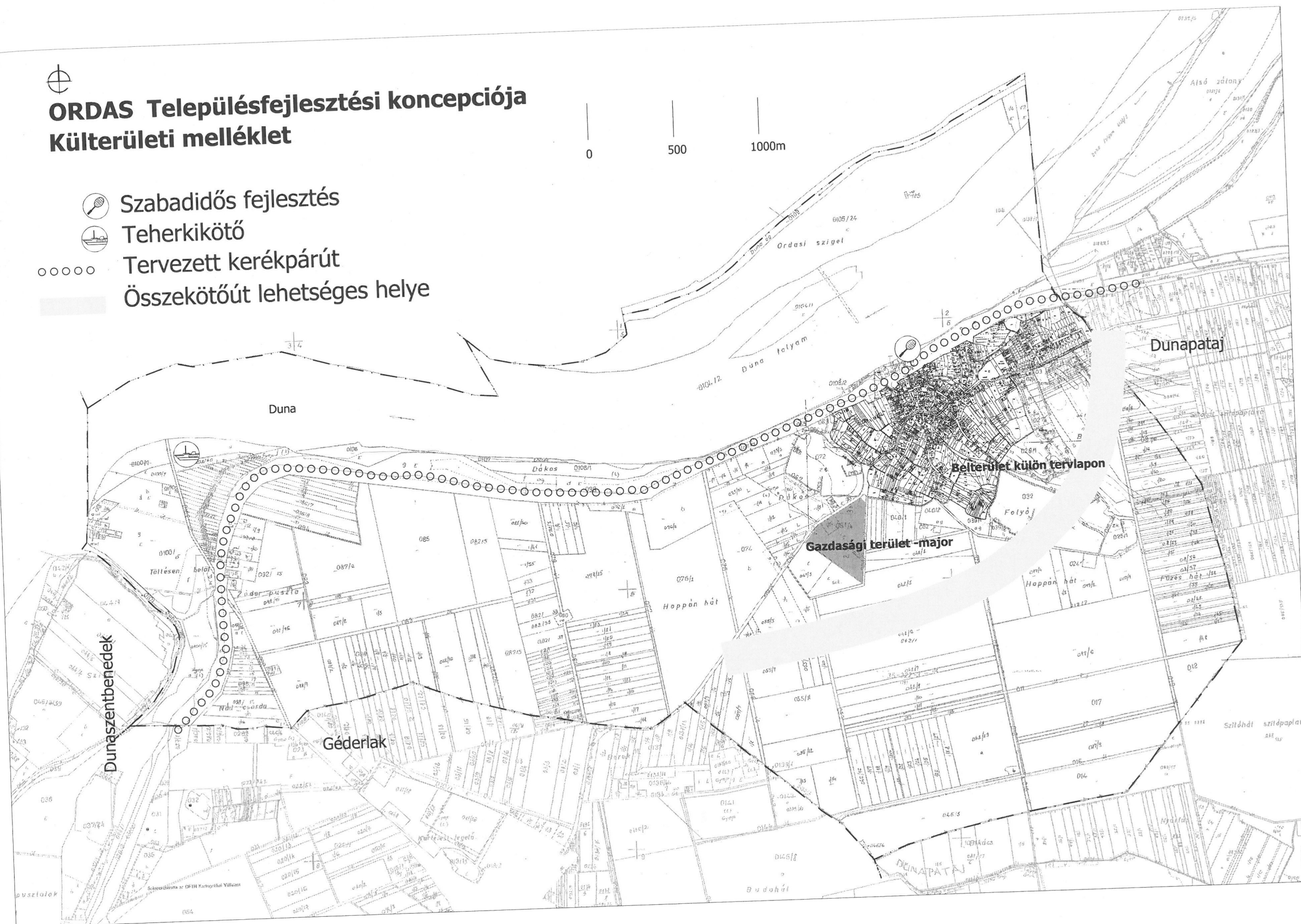


ORDAS Településfejlesztési koncepciója

Külterületi melléklet



-  Szabadidős fejlesztés
-  Teherkikötő
-  Tervezett kerékpárút
-  Összekötőút lehetséges helye



ORDAS Településfejlesztési koncepciója

Belterületi melléklet

