

Ordas Község Képviselő-testülete az 1999. Évi CXV. törvénnyel módosított 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban Étv) 6.§ (3)a) alapján biztosított jogkörében az alábbi döntést hozza:

- 1) Ordas igazgatási területére vonatkozóan jóváhagyja T-1 jelű 10.000 méretarányú szerkezeti tervet és annak belterületre vonatkozó T-2 jelű 1:4000 méretarányú belterületi szerkezeti tervet és településszerkezeti leírást.*

Éves költségvetési rendeletében foglaltak figyelembevételével megvalósítja a településszerkezeti tervben foglaltakat az alábbiak kiemelésével

- életkörülmények javítása*
- munkahelyteremtés*
- értékvédelem*

- 2) Felkéri a polgármestert a helyi építési szabályzatot és annak rajzi mellékleteit terjessze a Képviselő-testület elé.*

ORDAS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK LEÍRÁSA

TELEPÜLÉSSZERKEZET MEGHATÁROZÓ ELEMEI

A településszerkezet alakítása és a területfelhasználás távlati módjának meghatározása a tervezett területi elemekre, infrastrukturális fejlesztésekre és helyi sajátosságokra épül.

Az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvény (OTR) Ordas községet mezőgazdasági területfelhasználási térségbe sorolja.

A mezőgazdasági területfelhasználási térség az országos területrendezési tervben alkalmazott területfelhasználási kategória, amelybe elsősorban mezőgazdasági művelés alatt álló területek tartoznak.

Az OTR alapján elfogadásra kerülő megyei területrendezési terv a mezőgazdasági területfelhasználású térséget legalább 75%-ban mezőgazdasági térség kategóriába sorolja majd.

Az OTR ökológiai hálózat övezete a Duna mentén érinti a községet.

Az OTR kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőségvédelmi területének övezetébe tartozik a község.

BELTERÜLETI HATÁR

A község belterülete a Duna mellett a Kalocsa-Dunapataj út mentén található.

A belterülethez nyugati és déli irányban kertek csatlakoznak. A kertek felhasználásával tervezett a belterület kiterjesztése. A belterület növelését a településfejlesztési koncepcióban megfogalmazott falusi és vízi turizmus valamint gazdasági területi kijelölés indokolja.

TERÜLETFELHASZNÁLÁS

Az igazgatási terület használati ill. beépítési szempontból az alábbi területfelhasználási kategóriákba sorolt.

Beépítésre szánt területek, amelyek építési használatuk szerint:

- Lakóterületek
- Vegyes területek
- Gazdasági területek
- Különleges területek

Valamennyi beépítésre szánt terület az Országos településrendezési és építési követelmények (OTÉK) által előírt módon építési övezetekbe sorolt.

Beépítésre nem szánt területek, amelyek használatuk szerint:

- Közlekedési területek
- Zöldterületek
- Erdőgazdasági területek
- Mezőgazdasági területek
- Vízgazdálkodási területek

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

L a k ó t e r ü l e t e k

A beépítésre szánt területen belül a lakóterület a legnagyobb kiterjedésű területfelhasználási kategória. A területen belül nemcsak lakás, hanem olyan közösségi vagy vállalkozási jellegű épületek is elhelyezhetők, amelyek a lakóterületre nézve nem zavaróak.

Jelenleg beépített területeken a lakások kisebb számszerű növelése nem feltételezett. A kistelkes lakóterületeken a lakásszám csökkenése várható. A kialakult nagytelkes beépítésekben a lakásszám változatlan értékével számolhatunk.

A terv szerinti lakóterületi fejlesztések:

Erdő és Tölgyfa utca között (cca 15 db)

Lovas utca térségében (cca 10 db)

Petőfi utcától keletre a falusi turizmus fogadására kisebb telkek alakíthatók

Az egyes lakótelkek közötti különbségek figyelembevételével határozhatók meg az építési előírások. Lakóterületen az utcák által meghatározott tömbre vonatkozóan a beépített szintek területének és az összes területnek az aránya: 1:2, vagyis a szintterületi sűrűség: max 0,5.

A rendezési terv nem számol jelentősebb külterületi építéssel. A mezőgazdasági termeléshez kapcsolódóan gazdasági épületek és azok kiegészítéseként lakások elhelyezésének elvileg nincs akadálya.

Településközpont vegyes területek

A jellemzően településközponti funkciókat hordozó -intézményeket tartalmazó- területek soroltak településközpont vegyes területbe.

A településközpont vegyes terület szintterületi sűrűsége: max 2,4.

Gazdasági területek

Gazdasági területbe a gazdasági célú építmények elhelyezésére szolgáló területek és azok feltáró belső úthálózata sorolt.

A gazdasági területen belül kereskedelmi szolgáltató és ipari terület különíthető el.

Kereskedelmi szolgáltató területbe tartoznak a védőterületet nem igénylő gazdasági célú területek. Kereskedelmi szolgáltató terület a Nyárjas utcában tervezett.

A kereskedelmi szolgáltató terület szintterületi sűrűsége: max 2,0.

Ipari területbe az egykori tsz major tervezett, északi-belterülettel határos része erdősítésre javasolt.

Az ipari terület szintterületi sűrűsége: max 1,5.

Különleges területek

Ordas különleges területei: a sportterület és a temető illetve a kegyeleti park.

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

Közlekedési területek

A község *közúthálózati* kapcsolatai az 5106. jelű Kalocsa-Dunapataj összekötőúton teremtnének. Érinti továbbá a Zádori révhez vezető 51347. jelű bekötőút a települést. A belterület utcahálózata átmenő forgalom levezetésére nem alkalmas. A történeti településszerkezet halmazos jellege, keskeny közterületei indokolják települési elkerülő nyomvonal kijelölését.

Különösen idegenforgalmi szempontból fontos a térségi tervekben meghatározott töltésen vezetett kerékpárút.

Zöldterületek

A település zöldfelületi rendszere a belterületre értelmezhető.

A zöldfelületi rendszer meghatározói a beépítéshez szervesen kapcsolódó kertek.

További zöldfelületi bővítést a beépítésre alkalmatlan kis lakótelkek helyén alakuló parkok jelentenek. Helyük nem rögzített, a lakóterületre vonatkozó építési szabályozás teszi lehetővé kialakításukat.

Erdőterületek

A külterület területfelhasználásában a Duna illetve a védgát mentén meghatározó az erdő.

A településszerkezeti terv a földhivatali nyilvántartás szerinti erdőket ábrázolja.

Művelési ág váltással az erdőterületek értelemszerűen változhatnak. A jó minőségű szántóföldből következően jelentős erdősítés nem várható.

Mezőgazdasági területek

Mezőgazdasági terület a község külterületének meghatározó része, a beépítésre nem szánt terület jellemzően ide tartozik.

A mezőgazdasági területen belül általános mezőgazdasági és kertés mezőgazdasági terület különíthető el.

Kertes területbe a belterület melletti kertek tartoznak. A területen épület nem helyezhető el, mert a zöldfelületi rendszer részét képezik vagy beépítési tartalékként jönnek számításba.

Vízgazdálkodási területek

Ordas OTÉK szerinti vízgazdálkodási területei a Duna és védgátja.

A védgáttal határos belterületi telkek töltéslábtól mért 10 m-es sávjában vízügyi érdekből építési tilalom van.

VÉDETT ÉS VÉDŐTERÜLETEK

Természetvédelem

A töltésen belüli hullámtér természeti területnek minősül és ezáltal a természetvédelmi oltalom alatt áll.

Művi értékvédelem

Ordas műemlékjellegű épülete az ref. templom, környezetében műemléki terület kijelölését javasolja a terv.

A sajátos utcaszerkezet és telekrend megtartásával a településszerkezet védelmét biztosítja a terv.

Helyi védettségre javasolt épületek a településkép meghatározói. Legtöbbjük sajátos barokk oromzatú népi lakóépület, de helyi védelemre javasoltak a XX.század első felének jellemző épületei.

FUNKCIÓ VÁLTOZTATÁSOK

A településszerkezeti terv az adottságokból és a regionális lehetőségekből kiindulva az önkormányzat fejlesztési szándékának területi megfogalmazását adja. A tervezett funkcióváltások is ebből vezethetők le.

A beépített részeken jelentősebb funkcióváltás nem tervezett.

Beépítetlen részeken az előzőekben ismertetett belterületi lakóterületi és a gazdasági területi fejlesztések jelentenek funkcióváltást.