
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV LEÍRÁSA

Ortaháza közigazgatási területén az építési övezetek illetve övezetek szerinti területfelhasználás az alábbiak szerint jellemezhető:

Beépítésre szánt területek:

Falusias lakóterület (Lf)

A belterület döntő része falusias lakóterület. Itt 1-2 egységes – jellemzően földszintes – lakóépületek, mező- és erdőgazdasági építmények, továbbá a helyi lakosságot szolgáló, nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató és kézműipari építmények elhelyezésére lesz mód. Elhelyezhető továbbá szálláshely szolgáltató épület, helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület és sportépítmény. Az építménymagasság a 4,5 m-t nem haladhatja meg, a szintterület sűrűség 0,5-nél nagyobb nem lehet.

Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz)

Elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgáló és a személyzet számára lakás(ok), ill. igazgatási épület helyezhetők el. Az építménymagasság a 7,5 m-t nem haladhatja meg, a szintterület sűrűség 2,0-nél nagyobb nem lehet.

Új kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területet a 081/4 és 081/6 (részterülete) hrsz-ú ingatlanokon célszerű kijelölni a helyi vállalkozók telephelyének kialakítása érdekében.

Egyéb ipari gazdasági terület (Gip)

Az egyéb ipari terület elsősorban az ipari, az energiaszolgáltatási és a településgazdálkodás építményei elhelyezésére szolgál. Ortaházán ipari területbe soroltuk a MOL Rt. olajtelepét. A területen kizárólag az olajipar és a PB gáz előállításához szükséges építmények és épületek helyezhetők el, legfeljebb 50%-os beépítettséggel és a technológiához szükséges mértékű építménymagassággal. A szintterület sűrűség 1,5 lehet.

Különleges terület (Kt, Ksp, Kb)

A különleges övezetbe azok a területek tartoznak, amelyek a rajtuk elhelyezendő építmények különlegessége miatt (helyhez kötöttek, jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek.) A településen háromfajta különleges területet különböztetünk meg. Az egyik a temető (Kt), az olajkutak és homokbánya területét (Kb), a harmadik a bővített sportpálya területét (Ksp) jelöli, mely a 142-156 hrsz-ú ingatlanokat foglalja magába.

A sportpálya területén található a játszótér is. Az olajkutak illetve a bánya területein épületet elhelyezni nem lehet, csak a bányászathoz szükséges eszközöket. A szintterület sűrűség legfeljebb 1,0 lehet, építménymagasság a rendeltetésnek megfelelő lehet, de az épületek magassága a 4,5 m-t nem haladhatja meg.

Üdülőházas üdülőterület (Üü)

Ortaházán kétféle üdülőterületet különböztetünk meg:

1. Az egyik a 90, 91 és 93 hrsz-ú ingatlanok összevonásával alakítandó ki, a tervezett Ortaháza - Kissziget összekötő út mellett. Az üdülőterület kialakítására a Kissziget-i Sziget-tó Egyesület tulajdonában lévő horgásztónál rendezendő programok kiszolgálása, valamint a településre kirándulók pihenése miatt van szükség.
2. A másik területen helyezkedik el a Gutorfőde Önkormányzatának tulajdonában lévő Erdésház, mely főként gyermeküdültetési célt szolgál. Az erdésház bővítése nem szerepel a későbbiekre vonatkozóan.

Üdülőterületen elsősorban üdülőtábor, kemping és hozzá tartozó épületek helyezhetők el, amelyek elhelyezésük, méretük, kialakításuk és felszereltségük, valamint infrastrukturális ellátottságuk alapján az üdülési célú tartózkodásra alkalmasak, és amelyek túlnyomóan változó üdülői kör hosszabb tartózkodására szolgálnak. Egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület nem helyezhető el.

A területen a szintterület sűrűség legnagyobb értéke 1,0, beépíthetőségének mértéke a 30%-ot nem haladhatja meg. Az építménymagasság 6,0 m-nél nagyobb, a legkisebb zöldfelület 60%-nál kisebb nem lehet.

Beépítésre nem szánt területek

Közlekedési és közműterület (Köu, Kök)

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

Ortaháza meglévő útjai megfelelő szélességűek, de minőségük javítást igényel. A településfejlesztési koncepció tartalmazza a közutak aszfaltozását, és egy új út építését. Az új út a tervezett üdülőterület mellett a 08, 88, 89 hrsz-ú ingatlanokon keresztül fog vezetni (Köu). Az út mellett parkolót is kijelöltünk. A meglévő vasút nyomvonala változatlan marad, egy szintbeni kereszteződése van a 096 hrsz-ú közlekedési úttal, ahol a fogalomirányítás megoldott (Kök).

Zöldterület (Z)

A település középpontjában található a Kossuth és Petőfi utca keresztezésénél.

A zöldterület az állandóan növényzettel fedett közterület (közkert, közpark), ahol a pihenést, testedzést szolgáló építmény, vendéglátó épület, valamint a fenntartáshoz szükséges épület helyezhető el. A zöldterület 2%-ig építhető be.

Erdőterület (Eg)

Az erdőterület erdő céljára szolgáló terület.

Ortaháza külterületén a meglévő erdők gazdasági erdőnek minősülnek. Az erdő művelési ágú területek, illetve a más művelési ágúak, de már beerdősültek más célú felhasználása előtt az illetékes erdészeti hatóság előzetes elvi engedélyét be kell szerezni.

Mezőgazdasági terület (Má, Mk)

A mezőgazdasági területen a növénytermesztés, az állattenyésztés és a halászat, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és - tárolás építményei helyezhetők el.

A legelők és szántók művelése tovább folytatható, sőt ösztönözni kell a használatukat a parlagosodás megakadályozása érdekében. A szántó területeken épület elhelyezése nem javasolt, a már meglévő régi major területén van lehetőség a műveléshez szükséges építmények megépítésére (Má).

A rét és legelő művelési ágú területek beépítése korlátozott, kizárólag a legelő művelésű telkeken lehet állattartó épületet építeni.

A belterületen, a lakótelkek végében, ahol építési telek kialakítására nincs igény - ill. nem alakítható ki építési telek - a házikertek többnyire kaszálóként funkcionálnak, (a terület vizenyős volta miatt) veteményes csak kevés helyen található. Ezeket (Mk) kertes mezőgazdasági övezetbe soroltuk, beépítésük nem megengedett.

Vízgazdálkodási terület (V)

Vízgazdálkodási területnek minősülnek a folyóvizek medrei és parti sávjai, a tervezett záportározó területe, a közcélú nyílt csatornák medre és parti sávja, a vízbeszerzési területek és védőterületeik. Itt építményt elhelyezni csak a külön jogszabályokban foglaltak szerint lehet. A felszíni vizek partjától legalább 6,0 m-es sávban biztosítani kell a karbantartás lehetőségét.

Új záportározó tervezett a község belterületének nyugati – a sportterület melletti - oldalán. A tározó tervezése előtt az illetékes vízügyi hatóság és a természetvédelmi hatóság véleményét ki kell kérni.

A meglévő vízfolyások és árkok karbantartásáról gondoskodni kell.

Környezetvédelem¹

A község területén kijelölt veszélyességi övezet határain belül a külön jogszabályok előírásai betartandók.

¹ Beiktatva a 46/2021. (X. 25.) sz. Kt. határozattal