

# TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVI LEÍRÁS

## TELEPÜLÉSSZERKEZET MEGHATÁROZÓ ELEMEI

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

## TERÜLETRENDEZÉSI TERVI ÖSSZEFÜGGÉSEK

A 2006-ban jóváhagyott megyei területrendezési terv az OTrT-nek megfelelően Öregcsertő igazgatási területét jellemzően a belterületek (központ és Csorna) kivételével külterjes mezőgazdasági térségbe sorolja. A csatornák vízgazdálkodási térségbe tartoznak. Belterjes mezőgazdasági terület az északi és a déli határrészen kisebb szigetszerű foltként jelenik meg.

A megyei terv területfelhasználási kategóriái szerinti kimutatás

Területfelhasználás	Meglévő (ha)
Külterjes mezőgazdasági térség	3.970
Belterjes mezőgazdasági térség	36
Vízgazdálkodási térség	50
Települési térség	250
Igazgatási terület	4.306

Településrendezési tervben biztosított területfelhasználás

Területfelhasználás	Biztosítandó (ha)	Terv szerint(ha)
Mezőgazdasági terület	2.977(külterjes mg. 75%-a)	3.945
	30 (belterjes mg.85%-a)	36
Vízgazdálkodási terület	45 (megyei terv 90%-a)	50
Települési térség (beépítés)	250	278
Igazgatási terület		4.306

A területrendezési tervekből következő területfelhasználási követelmények teljesülnek.

A megyei szerkezeti terv infrastrukturális fejlesztései közül a Kecel-Kalocsa irányú tervezett út érinti a települést, a 2008. július 23-tól hatályos OTrT az összekötőutat már nem tartalmazza, ezért a településszerkezeti tervből is kimaradt.

A megyei terv következő övezetei érintik a települést:

Kiemelten fontos érzékeny természeti terület: a településrendezési terv a meglévő gyepterületek rovására területi változtatást nem tartalmaz, a gyepek, kaszálók megtartása hangsúlyozottan szerepel.

Tájképvédelmi terület-, az ökológiai folyosó-, a rendszeresen belvízjárta terület övezetei által érintett részeken új létesítmény nem tervezett, területfelhasználási és beépítési váltás nincs.

Honvédelmi és katasztrófavédelem területi övezetből következő különleges szempont nem merült fel.

Az igazgatási terület középső ÉK-i irányú sávjában jelölt térségi hulladéklerakó szempontjából vizsgálat alá vonható terület a tájrendezést megalapozó természetvédelmi adatszolgáltatással ellentétes, ezért a térségi hulladéklerakó nem jöhet számításba.

A kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezetével érintett határrészen változtatás nem tervezett.

A következő övezetek nem érintik Öregcsertő területét: térségi tájrehabilitációt igénylő terület, kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőségvédelmi terület, felszíni vizek vízminőségvédelmi vízgyűjtő területe.

## BELTERÜLETI HATÁR

A község belterülete a beépítéssel szoros összefüggésben alakul. A meglévő beépítés kiterjesztése a már beépített gazdasági területek bevonásával javasolt.

A külterületi majorok és a temető beépítésre szánt különleges területek maradnak.

Egyéb belterület: Csorna.

## TERÜLETFELHASZNÁLÁS

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

**Beépítésre szánt területek**, amelyek építési használatuk szerint:

- Lakóterületek
- 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 terület

## 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 nem csak lakás, hanem olyan közösségi vagy vállalkozási jellegű épületek is elhelyezhetők, amelyek a lakóterületre nézve nem zavaróak.

*Jelenleg beépített területeken* a foghíjtelkek beépítésével a lakások számszerű növelése lehetséges.

A szorosan vett községközpontban: a községháza, a plébánia és az iskola körzetében fejlesztésre alkalmas terület áll rendelkezésre.

Az új lakótelkek a Rákóczi és Homokméggyi u. között nyitott utcára szerveződnek.

Lakóterület szintterületi sűrűsége<sup>1</sup>: max 0,5

*Külterületi lakásépítések*

Öregcsertő külterületén kisszámú birtokközpontként működő tanya állt, de külterületi lakásépítésnek nincs hagyománya. A terv ezzel a hagyománnyal számol és nem feltételez önálló külterületi lakásépítést.

### G a z d a s á g i t e r ü l e t e k

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 vagy telken belüli védőterülettel rendelkező gazdasági célú területek.

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

Ezek a belterület meglévői üzeméhez kapcsolódnak. Új kijelölésű -a településfejlesztési koncepciónak megfelelően- a vasút mellett tervezett gazdasági terület.

*Ipari területbe* a településgazdálkodási területek (gázfogadó, vízmű stb) tartoznak.

Az ipari terület szintterületi sűrűsége: max 1,5.

### K ü l ö n l e g e s t e r ü l e t e k

Új beépítésben különleges terület nem tervezett.

Meglévő különleges területek: **a majorok**, a sportterület és a temető.

## BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

### Zöldterületek

Öregcsertő belterületének *zöldfelületi rendszerét* az alábbi jellemző elemek alkotják:

- Beépítetlen teresedések, vízgyűjtők,
- Közparkok
- Közterületi fásítások, fasorok

<sup>1</sup> szintterületi sűrűség: területfelhasználási egységen elhelyezhető épületek összes szintterületének és a területfelhasználási egység területének hányadosa.

A település sajátos zöldfelületi értékét adja a belterület észak-nyugati oldalán végighúzódnó mélyfekvésű gyepterület, amelyet távlatban ligetes zöldterületként tartalmaz a terv.

### **Erdőterületek**

A domborzati és termőhelyi viszonyokból következően az erdősültség jelentéktelen és a jövőben sem várható erdősítések.

A rendezési terv a földhivatali nyilvántartás szerint tartalmazza az erdő-, és mezőgazdasági területeket. Azok a művelési ág váltásokkal értelemszerűen változhatnak, de nem cél az erdősítés.

### **Mezőgazdasági területek**

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

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

*Az általános mezőgazdasági terület* építésügyi szempontból általános és védelmi övezetekre tagolt.

Védelmi övezetbe a természetvédelmi adatszolgáltatás szerint védelemre tervezett vagy természetközeli területek tartoznak. Ott csak a természetvédelmi kezelést és fenntartást szolgáló építmények elhelyezésére van lehetőség.

*Kertes területbe* a beépítéssel határos kisparcellás mezőgazdasági területek tartoznak.

### **Vízgazdálkodási területek**

Öregcsertő OTÉK szerinti vízgazdálkodási területei a nyílt csatornák és partjaik.

## **VÉDETT ÉS VÉDŐTERÜLETEK**

### **Természetvédelem**

A természetvédelmi törvény erejénél fogva „ex lege” védett lápok, a természeti-, és a NATURA 2000. élőhelyvédelmi területek az ökológiai hálózat részét képezik, védelmük az építésügyi szabályozás eszközeivel biztosított.

### **Művi értékvédelem**

A hagyományos településszerkezet megtartását a szabályozás eszközével biztosítja a terv.

Helyi védelemre a történeti beépítés karakteres épületei javasoltak.

Védőterületet a vonalas létesítmények igényelnek.

A vonalas létesítmények, az utak, közműnyomvonalakat kísérő védőterületeinek nagysága a szabványok ill. az egyes üzemeltetők igénye szerint kerül meghatározásra.

## **INFRASTRUKTÚRA**

### **<sup>2</sup>Közlekedés**

Összekötőutak kiépítése szükséges Homokmégy (Alsómégy) és Szakmár irányába. Az utak meglévő földutak nyomvonalainak felhasználásával –azok indokolt korrekciójával- javasoltak.

---

<sup>2</sup> 50/2021.(III.23.) határozat átvezetve