aod építész és grafikus iroda kft.
8900 Zalaegerszeg, Ady u. 2.
tel: 92 510 203 fax: 92 510 204
e-mail: aod@aodkft.hu

1. kötet

KISCSEHI KÖZSÉG településterve - megalapozó vizsgálat



KISCSEHI KÖZSÉG településterve

megalapozó vizsgálat

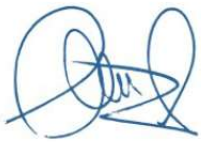
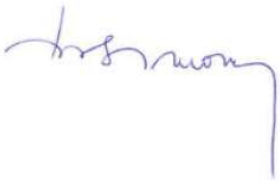
véleményezési tervdokumentáció

2026. október

aláíró lap

Kiscsehi fejlesztési tervének és településtervének készítését megalapozó vizsgálathoz

településtervező	
Agg Ferenc okl. építészmérnök városépítési és városgazdasági szakmérnök TT 1-20-0001 településtervező munkatárs **Barna Erika** okl. településmérnök	 
tájrendezési tervező	
Kerekesné Balha Gabriella okl. tájépítész mérnök Tk 14-0393	
környezetvédelmi tervező	
Petőházi Attila okl. környezetmérnök 20-0521 SZKV-hu, SZKV-le, SZKV-vf	
közlekedési és vízközmű tervező	
Tóth Attila Gábor okl. építőmérnök, településmérnök TV- 01-10559 Munkatárs: Kovács Kitti okl. építőmérnök	

energia közmű tervező, hírközlési tervező	
Szakács Levente okl. villamosmérnök EN-VI, TE, TH 08-01371	
településtörténet, demográfia, fejlesztési koncepció	
Henics Attila közgazdász	
építési szabályzat – jogi tanácsadó	
dr. Simon Beáta jogász	

tartalomjegyzék

Kiscsehi fejlesztési tervének és településtervének készítését megalapozó vizsgálathoz

1. előzmények
2. megalapozó vizsgálat
2.1. Településhálózati összefüggések, térségi és települési kapcsolatok
2.2. Területrendezési követelmények
2.3. Tervi előzmények, érvényes településfejlesztési döntések és azok érvényesülése
2.4. A település demográfiai helyzete
2.5. A település humán infrastruktúrája, közszolgáltatások
2.6. A település gazdasága
2.7. Az önkormányzat gazdálkodása, településüzemeltetés
2.8. Településrendezési, településszerkezeti vizsgálat
2.9. Az épített környezet és az építészeti örökség vizsgálata
2.10. Környezetiállapot-jellemzők
2.11. A táji és természeti adottságok és örökség, jellemző tájkarakter, zöldinfrastruktúra-hálózat
2.12. Közlekedés
2.13. Közművesítés, elektronikus hírközlés, csapadékvíz-gazdálkodás
2.14. Katasztrófavédelem, a területek használatát, építési tevékenységet befolyásoló vagy korlátozó tényezők
3. összegzés, probléma és értéktérkép

1. előzmények

Kiscsehi község határozatban döntött arról, hogy elkészítteti a 419/2021. (VII.15.) korm. rendelet szerinti tartalommal a község új településtervét, mely magába foglalja a fejlesztési tervet és a rendezési tervet. Jelenleg a település nem rendelkezik hatályos településrendezési tervvel.

KIVONAT

Kiscsehi Község Önkormányzata Képviselőtestületének
2025. április 28. napján
megtartott soron kívüli nyilvános üléséről készített jegyzőkönyvből

Kiscsehi Önkormányzatának Képviselő-testülete **„ Településrendezési terv elfogadásával kapcsolatos döntések meghozatala – 1. elkészíti Kiscsehi település településtervét, új beépítésre szánt területet és kiemelt fejlesztési területet nem jelöl ki, települési főépítészi feljegyzés elfogadása "** tárgyában 5 igen szavazattal egyhangúlag az alábbi határozatot hozta:

33/2025.(IV.28.) képviselő-testületi határozat

Kiscsehi Község Önkormányzata Képviselő-testülete dönt arról, hogy

1) településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet alapján elkészíti Kiscsehi település településtervét.
2) Kiscsehi Község Önkormányzata Képviselő-testülete új beépítésre szánt területet és kiemelt fejlesztési területet nem jelöl ki.
3) Kiscsehi Község Önkormányzata Képviselő-testülete elfogadja Simonyai Imre települési főépítész által a településterv megalapozó vizsgálata és alátámasztó javaslata tartalmi követelményeire megállapított feljegyzést;

Kiscsehi Község Önkormányzata Képviselő-testülete felhatalmazza a polgármestert a településterv egyeztetési és elfogadási eljárásának lefolytatására, a folyamat során keletkező dokumentumok aláírására, továbbá a szükséges nyilatkozatok és intézkedések megtételére.

Határidő: folyamatos
Felelős: Süle Béla Endre polgármester
Operatív végrehajtásért felelős: Simonyai Imre főépítész

Kiscsehi, 2025. április 28.

Süle Béla Endre s.k.
polgármester

Dr. Resch Karolina Ildikó s.k.
jegyző

Kivonat hiteles:
Bázakerettye, 2025. május 12.

Dr. Resch Karolina Ildikó
jegyző

FŐÉPÍTÉSZ
8868 Letenye, Kossuth L. u. 10.
Tel.: 93/544-973, E-mail: foepitesz@letenye.hu
Hivatali Kapu: PHLETENYE KRID: 205108318

FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

Kiscsehi Község településtervéhez készülő megalapozó és alátámasztó munkarészek tartalmáról

Kiscsehi Község Önkormányzat Képviselő-testülete részére

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Kr.) 7. § (7) bekezdése alapján, a Kr. 7. § (1)-(6) bekezdésére és 1-2. mellékletére figyelemmel a településtervek készítéséhez a megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat tartalmát az alábbiak szerint határozom meg:

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

1. Településhálózati összefüggések, térségi és települési kapcsolatok
2. Területfejlesztési dokumentumokkal való összefüggések
3. Területrendezési követelmények
4. Tervi előzmények, érvényes településfejlesztési döntések és azok érvényesülése
5. A település demográfiai helyzete
6. A település humán infrastruktúrája, közszolgáltatások
7. A település gazdasága
8. Az önkormányzat gazdálkodása, településüzemeltetés
9. Településrendezési, településszerkezeti vizsgálat
10. Az épített környezet és az építészeti örökség vizsgálata
11. Környezetiállapot-jellemzők, ideértve a földtani állapot jellemzőket is
12. A táji és természeti adottságok és örökség, jellemző tájkarakter, zöldinfrastruktúra-hálózat
13. Közlekedés
14. Közművesítés, elektronikus hírközlés, csapadékvíz-gazdálkodás
15. Katasztrófavédelem, a területek használatát, építési tevékenységet befolyásoló vagy korlátozó tényezők

ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

1. Településrendezési javaslat
2. Javaslat az épített környezet fejlesztésére és az építészeti örökség megőrzésére
3. Tájrendezési és zöldinfrastruktúra-fejlesztési javaslat, csapadékvíz-gazdálkodás
4. Közművesítés, elektronikus hírközlési javaslat, közlekedési javaslat
5. Védelmi és korlátozóelemek (veszélyeztetett, illetve veszélyeztető tényezőjű területek; védőterületek, védősávok; a táj, a természeti és az épített környezet, a környezeti elemek védelmével kapcsolatos korlátozások területei)
6. A módosítással érintett területek bemutatása
7. A területrendezési követelményekkel való összhang igazolása
8. Környezeti értékelés a környezet védelméért felelős szervek véleményei szerint szükséges tartalommal

A tervezési feladat új településterv elkészítését tartalmazza, melynek teljes körűen tartalmaznia kell a Kr. 1-2. mellékletében meghatározott elemeket.

Kiscsehi, 2025. március 20.

FŐÉPÍTÉSZ LETENYE

Simonyai Imre
főépítész

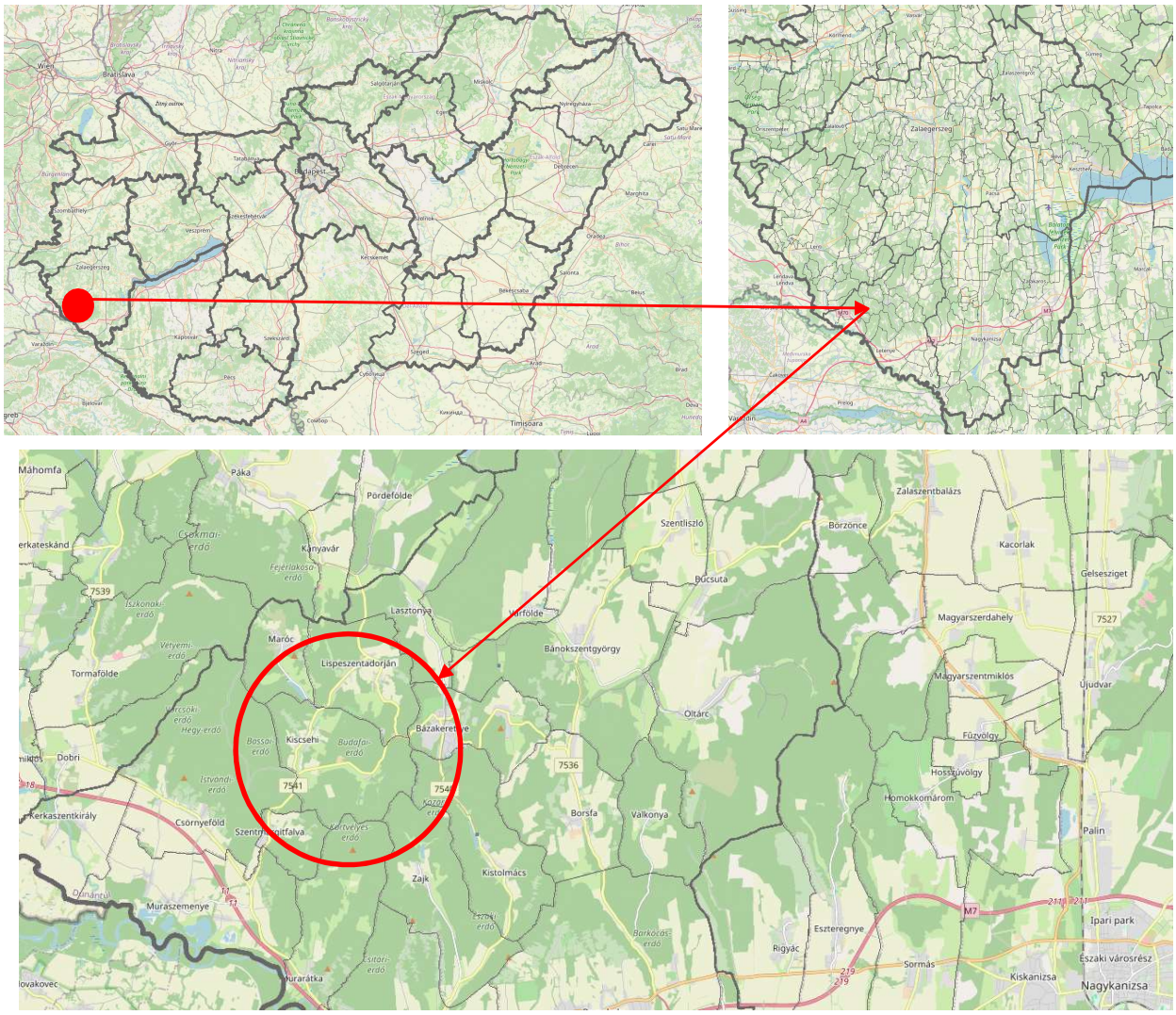
2. megalapozó vizsgálat

2.1. Településhálózati összefüggések, térségi és települési kapcsolatok

Kiscsehi Dél-Zalában, a járási központ Letenyétől mintegy 15 kilométerre északra, Nagykanizsától északnyugatra mintegy 35, Lentitől délkeletre 24, a vármegye székhely Zalaegerszegtől pedig 50 kilométerre délre fekszik az Egerszeg–Letenyei-dombság területén. A településen a Muraszemenye és Lipseszentadorján közötti 7541-es út halad át, érinti a települést a Borsfa és Lenti közti 7537-es út, illetve Budafapuszta településrészt a 7542-es út. Közvetlen szomszédja észak-keletről Lispeszentadorján, északról Maróc, keletről Bázakerettye és Kistolmács, délről Zajk, Murarátka és Szentmargitfalva, nyugatról pedig Csörnyeföld. A település a Szentadorjáni-patak két oldalán helyezkedik el, területe 11,4 km2, a település határában található a Maróci-víztározó.

Kiscsehi településen észak-déli irányban a 7541-es út halad végig, déli részén indul kelet, észak-kelet irányban a 7542-es út, amely Budafa településrészt érinti. Vasútvonal nem érinti a községet.

A közösségi közlekedés tekintetében Kiscsehit jelenleg a Volánbusz három járata érinti. A napi menetrendi kínálat a járási székhely Letenye, a közeli megyei jogú város Nagykanizsa, de a szomszédos települések irányába is kielégítő. A megyeszékhely Zalaegerszeg, közvetlenül nem érhető el tömegközlekedési eszközzel.



térségi és települési kapcsolatok

2.2. Területrendezési követelmények

Területfejlesztési dokumentumokkal való összefüggések

A területfejlesztésről szóló hatályos dokumentumok közül az Országos Fejlesztési és Településfejlesztési Koncepció (2014), Zala Vármegye Területfejlesztési Koncepciója (2020), valamint, Zala Vármegye Területfejlesztési Programja (2020), illetve a Klímastratégia (2020) bír különös jelentőséggel.

Az Országos Fejlesztési és Területfejlesztési Koncepció

Az Országgyűlés 2014-ben fogadta el a Nemzeti Fejlesztés 2030 - Országos Fejlesztési és Településfejlesztési Koncepció elnevezésű dokumentumot (1/2014. (I. 3.) OGY határozat), „a fenntartható fejlődés, a jövő nemzedékek lehetőségeinek védelme és a nemzeti erőforrásainkkal való hosszú távú felelős gazdálkodás követelményeinek érvényesítése érdekében, tekintettel a hazai és globális kihívásokra, valamint a fenntartható fejlődésre vonatkozó nemzetközi és közös európai célkitűzésekre".

Az Országos Területfejlesztési Koncepció négy hosszú távú, 2030-ig szóló átfogó fejlesztési célt fogalmaz meg:

- értékteremtő, foglalkoztatást biztosító gazdaság és növekedés;
- népesedési fordulat, egészséges és megújuló társadalom;
- természeti erőforrásaink fenntartható használata, értékeink megőrzése és környezetünk védelme;
- térségi potenciálokra alapozott, fenntartható térszerkezet.

A nemzeti fejlesztés- és területfejlesztési politika alakítása és a célok elérése során a területi célokat, a lehetséges kitörési pontok és fordulatot igénylő területek alapján az OFTK az alábbiak szerint határozza meg:

1. az ország makro-regionális szerepének erősítése,
2. a többközpontú térszerkezetet biztosító városhálózat,
3. vidéki térségek népességeltartó képességének növelése,
4. kiemelkedő táji értékű térségek fejlesztése,
5. területi különbségek csökkentése, térségi felzárkóztatás és gazdaságösztönzés elősegítése,
6. összekapcsolt terek: az elérhetőség és mobilitás biztosítása.

Az OFTK egyik fontos megállapítása, hogy a városok és vonzáskörzetük – és ez különösen érvényes a nagyobb városok és a környező települések kapcsolatára – a területfejlesztés szempontjából is funkcionális alapegységet képeznek: a város és vonzáskörzete kölcsönösen szolgált egymásnak. A város a munkaerőpiacát és szolgáltatásait, a vidék a munkaerőt, a fizetőképes keresletet, illetve többek között a rekreációs lehetőségeket biztosítja. Az urbanizációs és szuburbanizációs folyamatok ugyanakkor a közös identitás kialakulásának, illetve elmélyülésének feltételeit és lehetőségét teremtik meg a város és vonzáskörzete között.

„A területi fejlesztések alapegységei a városok és a vidéki térségek együttműködésére épülő, a várost és vonzáskörzetét magában foglaló várostérségek lesznek (szakmai kifejezéssel funkcionális várostérség – FVT)" – fogalmaz az OFTK.

A Dél-Zalai olajipar gazdasági jelentőségének csökkenése számos kistelepülés, köztük az elemzésünkben szereplő Kiscsehi életére gyakorolt hatást és értékelte fel a OFTK-ban leírt város-vidék kapcsolatrendszer fontosságát. A kistelepüléseken élők megélhetése, jövedelme, így a települések népességmegtartó képessége a városi munkahelyektől is függ. A kistelepülésre ugyanakkor egyszerre gyakorol vonzást az egykori olajipari központ Bázakerettye és Becsehely, illetve a járási székhely Letenye és a vármegye déli centruma, Nagykanizsa, miközben a táji-természeti adottságok, valamint a viszonylagos elzártság e települések esetében különösen relevánssá teszi a rekreációs potenciált.

Zala Vármegye Területfejlesztési Koncepciója és Programja

A 2020-ban, részben a korábbi fejlesztési dokumentumok felülvizsgálatával, illetve a 2021-27-es uniós programozási időszakra vonatkozó követelmények figyelembevételével elfogadott vármegyei fejlesztési koncepció és program az alábbi jövőképet és átfogó stratégiai célokat határozta meg:

Jövőkép: GAZDAG ÉS HARMONIKUSAN FEJLŐDŐ ZÖLD ZALA

Zala megye a „Zöld Zala" programra építve ipari, logisztikai és mezőgazdasági fejlesztésekre, gyógy- és egészségturizmusára támaszkodva, a természet egyensúlyát megőrizve összetartó társadalmat és tisztes megélhetést biztosító gazdasággal, erős területi kohéziót biztosító közlekedési rendszerrel és élhető települések együttműködő hálózatával harmonikusan fejlődik.

A jövőkép integráns részét képezik az átfogó célokban meghatározott célállapotok. A középtávú célok meghatározásának alapjául szolgáló, hosszú távon elérni kívánt célállapotokat megfogalmazó átfogó célok az alábbiak:

Jól működő, fejlett gazdaság

Zala megyében az egészséges szerkezetű integrált területi beavatkozások stratégiája eredményeként kialakul egy jól működő, fejlett és versenyképes gazdaság. A térség az ipari fejlesztések, valamint a hagyományos helyi iparágak és a mezőgazdaság megújulása jellemezte. A kedvező térszerkezeti pozíció kihasználásának köszönhetően egy megújult közép-európai gazdasági térben áll helyt.

Foglalkoztatás bővítése és társadalmi kohézió

A megye összetartó társadalmában él a zalai identitástudat és a hagyományok tisztelete. A jól képzett, szerteágazó piacképes kompetenciával rendelkező népesség vállalkozóként versenyképes, munkavállalóként pedig biztosítja a Zalában működő vállalkozások emberi erőforrásait. Az erős belső társadalmi, gazdasági és területi kohéziója révén a külföldi tőke számára is vonzó befektetési célpontot képez a megye, amely okosan és hatékonyan használja ki egyedülálló európai és magyarországi térszerkezeti adottságait.

Élhető Zala megye

A megye gazdaságának nemzetközi versenyképességét biztosítja központi városrégiója (Zalaegerszeg, Nagykanizsa, Keszthely); fontos részét képezik legkeresettebb üdülővárosai (Hévíz és Zalakaros), valamint szervesen kapcsolódnak hozzá fejlett kisvárosai (Lenti, Zalaszentgrót, Letenye, Zalalövő és Pacsa) és aprófalvai. Mindemellett a Balaton önálló térségi fejlesztési koordináló szerepe erősödik, melyhez a társadalmi-gazdasági szereplők erős balatoni identitása kötődik. Az életképes aprófalvakban, a helyi mezőgazdaságban, az ökoturizmusban,

illetve a közeli városokban dolgozó, aktív népesség él rendezett települési környezetben. A megye fenntartja és óvja egészséges természeti környezetét, táji, épített örökségi értékeit, egészséges erdeit, tiszta vizű tavait, folyóit, biztosítja a környezet védelméhez szükséges közműszolgáltatásokat.

A fejlesztési dokumentum a célok elérése érdekében az alábbi fejlesztési irányokat azonosította (kiemeltük azokat az irányokat, amelyek a kistelepülés esetében település esetében különösen relevánsak):

- Feldolgozóipari működőtőke-beruházások ösztönzése.
- **Gazdasági környezet fejlesztése**.
- K+F+I kapacitás fejlesztése.
- A térség közúti elérhetőségének javítása.
- A sármelléki repülőtér működtetésének és fejlesztésének hosszú távú biztosítása.
- **A turisztikai szolgáltatások színvonalának emelése, turisztikai kínálat és vonzerő bővítése.**
- Az egészségügyi közszolgáltatások fejlesztése.
- **Népességcsökkenés negatív tendenciájának mérséklését célzó fejlesztések megvalósítása.**
- **Természeti környezet védelme.**
- Megújuló energia-előállítási potenciál jobb hasznosítása, elsősorban a napenergia, és termálvíz hasznosítása mellett.

Az ***gazdasági környezet fejlesztése*** céllal kapcsolatban a mező- és erdőgazdálkodáshoz, a fafeldolgozáshoz kapcsolódó fejlesztésekre érdemes fókuszálni. Ahogy számos kistelepülés esetében, úgy Kiscsehi esetében is releváns lehet a távmunka, illetve a homeoffice infrastruktuális feltételeinek fejlesztése. Ez előbbi feltételek megléte egyben a **népességcsökkenést megállító fejlesztések** megvalósítását is jelenti, amely alapvető érdeke a kistelepüléseknek és az egész térségnek. A település táji, természeti adottságai kifejezetten alkalmasak a ***turisztikai szolgáltatások színvonalának emelése, turisztikai kínálat és vonzerő bővítése*** célkitűzéshez illeszkedő fejlesztési célok megfogalmazására és megvalósítására. Figyelembe szükséges venni azonban, hogy ugyanezek az adottságok egyben korlátokat is jelentenek a ***természeti környezet védelme*** célkitűzés alapján.