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

2. kötet

KISCSEHI KÖZSÉG településterve – alátámasztó javaslat

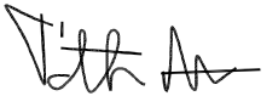
KISCSEHI KÖZSÉG
településterve

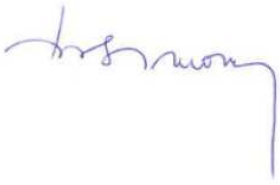
alátámasztó javaslat
véleményezési tervdokumentáció

2026. október

aláíró lap

Kiscsehi fejlesztési tervének és településtervének készítését alátámasztó javaslathoz

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	
örökségvédelem, régészet	
Simmer Lívia régész 18-002	
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 alátámasztó javaslathoz

1. Előzmények	
2. Fejlesztési és rendezési javaslat összefoglalója (a fejlesztésben javasolt változások, a rendezést érintő módosítások bemutatása, összefüggéseik feltárása, szakági javaslatok összefoglalása)	
3. Településrendezési javaslat	
4. Javaslat az épített környezet fejlesztésére és az építészeti örökség megőrzésére	
5. Tájrendezési és zöldinfrastruktúra-fejlesztési javaslat, csapadékvíz-gazdálkodás	
6. Közművesítés, elektronikus hírközlési javaslat, közlekedési javaslat	
7. 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)	
8. A módosítással érintett területek bemutatása	
9. A területrendezési követelményekkel való összhang igazolása	
10. A módosítással érintett területekre a biológiai aktivitásérték számítása és eredménye	
11. Környezeti értékelés	

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

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 – Döntés 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (Továbbiakban: TÉKA) 135. § (5) bekezdése, I-IV. Fejezetében valamint 1-6. mellékletében foglaltaknak megfelelően készíti el. ”** tárgyában 5 igen szavazattal egyhangúlag az alábbi határozatot hozta:

34/2025.(IV.28.) képviselő-testületi határozat

Kiscsehi Község Önkormányzata Képviselő-testülete dönt arról, hogy az új településfejlesztési és településrendezési tervét (együtt: településterv) a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (Továbbiakban: TÉKA) 135. § (5) bekezdése alapján a TÉKA I-IV. Fejezetében valamint 1-6. mellékletében foglaltaknak megfelelően készíti el.

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. Fejlesztési és rendezési javaslat összefoglalója (a fejlesztésben javasolt változások, a rendezést érintő módosítások bemutatása, összefüggéseik feltárása, szakági javaslatok összefoglalása)

Kiscsehi fejlesztési és rendezési dokumentumai a település hosszútávú fennmaradását elősegítő javaslatokat tartalmaznak. E javaslatok száma a település léptékéhez igazodik. Hatályos településfejlesztési és rendezési tervek hiányában a tervezett beépítésre szánt és nem szánt területfelhasználások a belterülethatárokhoz igazodnak, mely alapján beépítésre szánt fejlesztési terület csak belterületen került kijelölésre, mely így nem tekinthető új beépítésre szánt terület kijelölésnek.
Jelen fejezetben a fejlesztési tervben megfogalmazott célok és a kijelölt fejlesztési területek, valamint a hozzájuk kapcsolódóan kialakítandó szabályozás kerül bemutatásra.

1. A vonzó, élhető, fenntartható települési környezet kialakítása és együttműködéssel megfelelő intézményrendszer biztosítása

Kiscsehi település esetében a hosszútávú fennmaradás érdekében elsődleges fejlesztési cél a népesség megtartása, valamint új lakók betelepülésének ösztönzése. Mindehhez fontos, hogy a település élhető környezetet tudjon biztosítani, illetve lehetőségeihez mérten el tudja látni a lakosait a megfelelő szolgáltatásokkal, és intézményekkel. Ez utóbbiak megvalósítása térségi együttműködés keretében biztosítható.
A település belterülete a korábbi és jelenlegi hasznosításnak megfelelően nagyrészt falusias lakóterületként kerül kijelölésre. Elmondható, hogy sok a beépítetlen ingatlan, melyek foghíjakat képeznek a településszerkezetben. E területek újbóli beépítése volna a legkedvezőbb. Egyes esetben a lakóterületként hasznosítható ingatlanok koncentráltan vannak jelen, ezeket a terv fejlesztési területként is kijelöli. E terület a Rákóczi utca mentén található, a fejlesztési tervlapon négyes számmal jelöltek, ahol kívánatos lehet a telekcsoport újra osztás megvalósítása, mely a szabályozási terven kerül rögzítésre. A területek útkapcsolata és közműellátásához a közterületet a szabályozási terv biztosítja, a szolgáltatási szint emelése kívánatos lehet.
A vonzó települési környezet kialakításához hozzá tartozik a megfelelő zöldterületi ellátottság. Zöldterület kijelölésére kerül sor a település központi részén, önkormányzati tulajdonú területen, ahol közösség funkciók elhelyezésére lesz lehetőség. Mindezt a szabályozás is biztosítja.
A település területére elkészültek a szennyvízelvezetés tervei, melyhez kapcsolódóan a tervezett szennyvíztisztító számára terület biztosítása szükséges a településtervekben.

2. A gazdaság fellendítése a helyi vállalkozások támogatásával és a nyugodt, erdei környezetre épülő turizmus kialakításával

A településen kevés számú vállalkozás van jelen, azonban e meglévő vállalkozások támogatása és az új vállalkozások letelepedési lehetőségeinek biztosítása a rendezési terv szintjén is fontos. Az új vállalkozások letelepedése a falusias lakóterületen és a mezőgazdasági területeken belül lehetséges úgy, hogy azok a környezetükre jelentős negatív hatást ne gyakoroljanak.

A település fejlődésének másik lehetősége lehet a turizmusban rejlő lehetőségek kiaknázása. Több turizmushoz kapcsolódó fejlesztési terület kerül kijelölésre. A falu központi részén beépítésre szánt turisztikai területet, az arborétum mellett beépítésre nem szánt turisztikai területet. Az arborétum és a vadászkastély számára közjóléti erdőterület kerül kijelölésre, mely szélesebb körű hasznosítási lehetőségek biztosít. E területek út és közműkapcsolatai részben biztosítottak.

3. A táji és természeti adottságok védelme a térséggel együttműködve, valamint az erdei környezetre épülő turizmus kialakítása

A táji és természeti adottságok megóvása, valamint a lakókörnyezet védelme érdekében is fontos fejlesztési cél, hogy a különböző hasznosítású területek megfelelően el legyenek választva egymástól és egymásra ne legyenek zavaró hatással.

A település külterületeinek egy része valamilyen táji és/vagy természetvédelmi oltalom alatt áll. Ezek esetében a területrendezési törvényben meghatározott előírások biztosítják az élőhelyek védelmét a megfelelő művelés és hasznosítás fenntartásával. A területrendezési követelmények egyértelmű betarthatósága érdekében a területekre vonatkozó előírásokat a helyi szabályozásban is megjelenítjük.

3. Településrendezési javaslat

3.1. szerkezetet meghatározó nyomvonalas és tagoló elemek, területhasználatok

szerkezetalkotó és tagoló közlekedési és egyéb elemek

A településterv a közlekedési és egyéb elemeket érintően tartalmazza a tervezett országos és térségi kerékpárutak nyomvonalát.

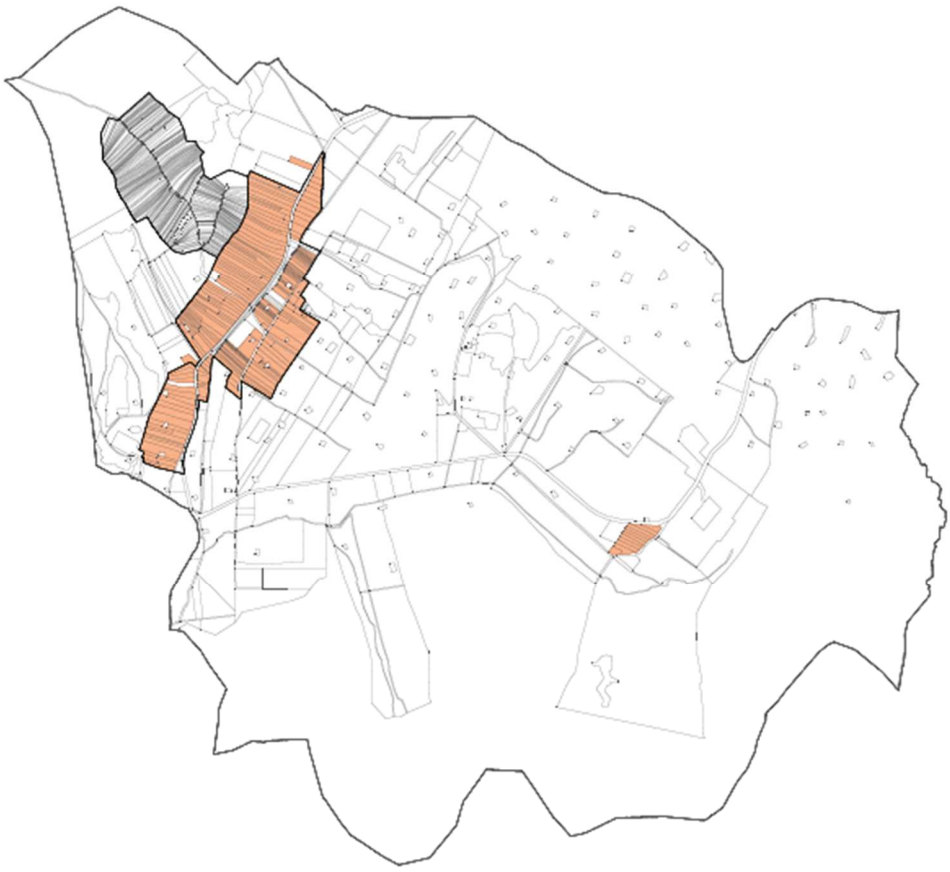
a beépítésre szánt területek

lakóterületek

falusias lakóterületek

A község lakóterületei falusias lakóterület övezetek kerülnek besorolásra a valós területhasználatnak megfelelően. A lakóterületek nagyrészt lefedik a belterületet. Ahogy korábban bemutatásra került a településen sok az elhanyagolt állapotú, beépítetlen ingatlan a belterületen belül. Ezek továbbra is lakóterületként kerülnek szabályozásra, mivel a közekedési és közműkapcsolataik biztosítottak nem cél a meglévő építési jogok megvonása. A lakóterületek két különálló egységben helyezkednek el, ugyanis Kiscsehi központi belterületén kívül Budafa településrész is meglévő lakóterületként hasznosított és akként is került meghatározásra a tervekben.

A lakóterületi övezetek tervezett elhelyezkedése a következő térképeken látható.



falusias lakóterületi övezetek tervezett elhelyezkedése

különleges beépítésre szánt területek

különleges turisztikai terület

A település beépítetlen belterületi részén a Rákóczi utca mentén turisztikai terület került kijelölésre, mely intenzívebb beépítésre ad lehetőséget a faluközponthoz közel.



különleges turisztikai övezet tervezett elhelyezkedése

beépítésre nem szánt területek

zöldterület

A településen több helyen került sor zöldterület kijelölésére. Ilyen terület a település fő utcájával párhuzamosan elhelyezkedő zöldsáv, mely a valóságban is közterület és kondicionáló, esztétikai szerepet tölt be.
Az önkormányzat tulajdonában van egy központi részen elhelyezkedő ingatlan, a 200 hrsz.-ú ingatlan, ahol a központi közösségi funkciók elhelyezésére lesz lehetőség. Kijelölésre kerül két további zöldterület a település belterületének északi és déli részén, ahol a lakóterületekhez kapcsolódóan további zöldterületi funkciók válnak elhelyezhetővé.



zöldterület övezetek tervezett elhelyezkedése

erdőterületek

egyéb erdőterületek

Az egyéb erdőterületek az Erdészeti Igazgatóság nyilvántartása alapján kerültek jelölésre, továbbá azon területek soroltak ide, melyek a tényleges területhasználatnak megfelelően is erdőterületek, illetve a településszerkezeti egység kialakítása érdekében erdőként jelölésük szükségszerű. Ez utóbbiak a terveken tervezett megjelöléssel szerepelnek.
Tervezett erdőként jelenik meg továbbá a település nyugati része, ahol a későbbiekben bemutatott biológiai aktivitásérték szinten tartásának biztosítása érdekében kerül erdőterület kijelölésre részben erdőtelepítésre javasolt övezet területén, a valóságban is nagyrészt beerdősült részen.

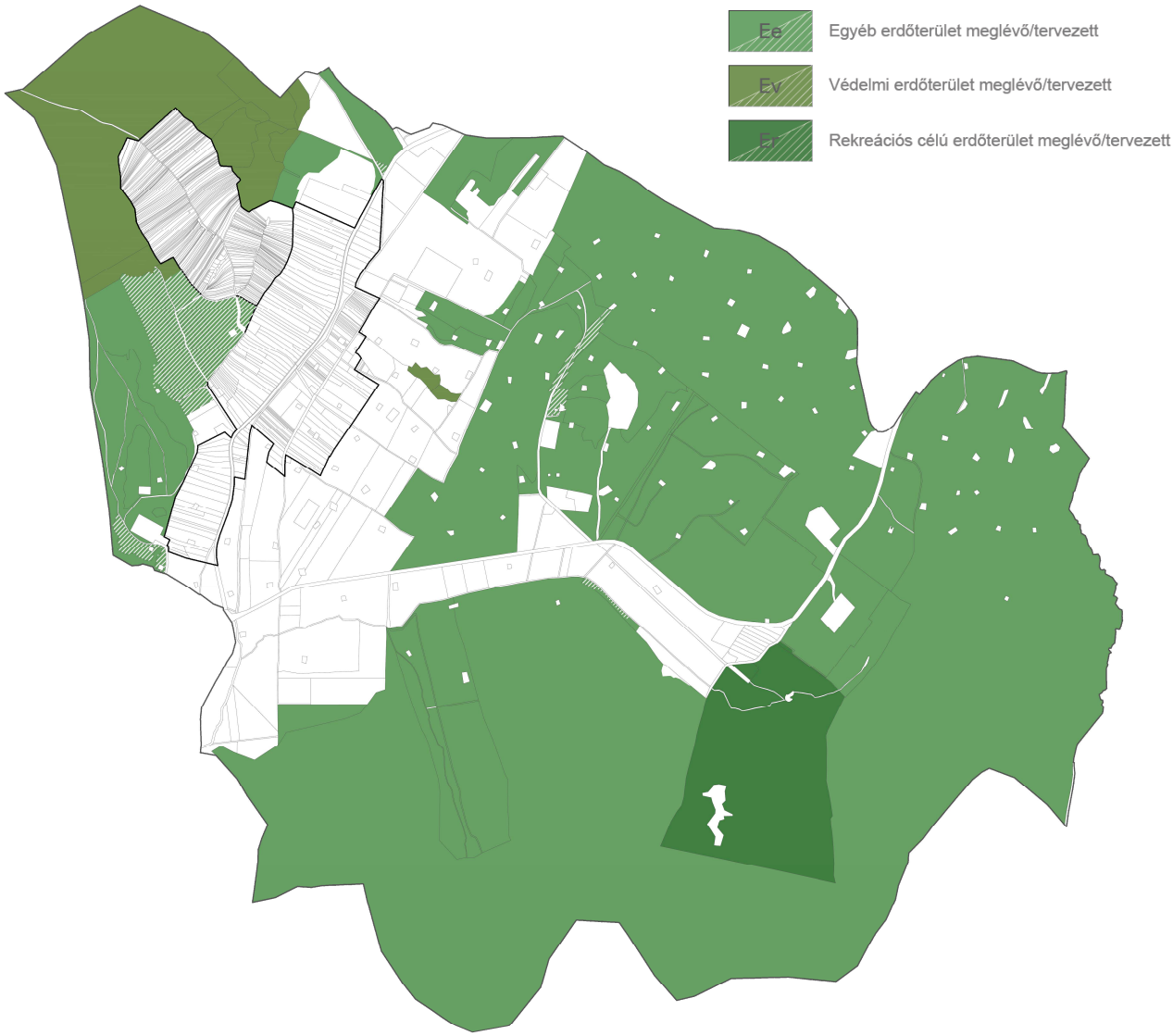
védelmi erdőterületek

A község területén több helyen került kijelölésre védelmi erdőterület, melyek nagy része szintén az Erdészeti Igazgatóság nyilvántartása alapján szerepel a terveken. A településszerkezeti egység

kialakítása érdekében illetve a valós hasznosítást és funkciót figyelembe véve további erdőterületek kerültek kijelölésre, ezek a terveken tervezett megjelöléssel szerepelnek. Védelmi erdő besorolást kapnak továbbá a Natura 2000 területeken elhelyezkedő erdők.

rekreációs erdőterületek

A település nyugati részén a Budafai arborétum környezetében került kijelölésre rekreációs erdőterület. A kijelölt terület egy része az erdészeti adatbázisban is közjóléti erdőként szerepel, a vadászkastély és környezete azonban az adatszolgálatatás szerint védelmi erdőterület. A valóságnak történő megfelelés és a terület szélesebb körű hasznosításának lehetővé tétele érdekében kerül rekreációs erdőként kijelölésre.



erdő övezetek tervezett elhelyezkedése

mezőgazdasági területek

kertes mezőgazdasági területek

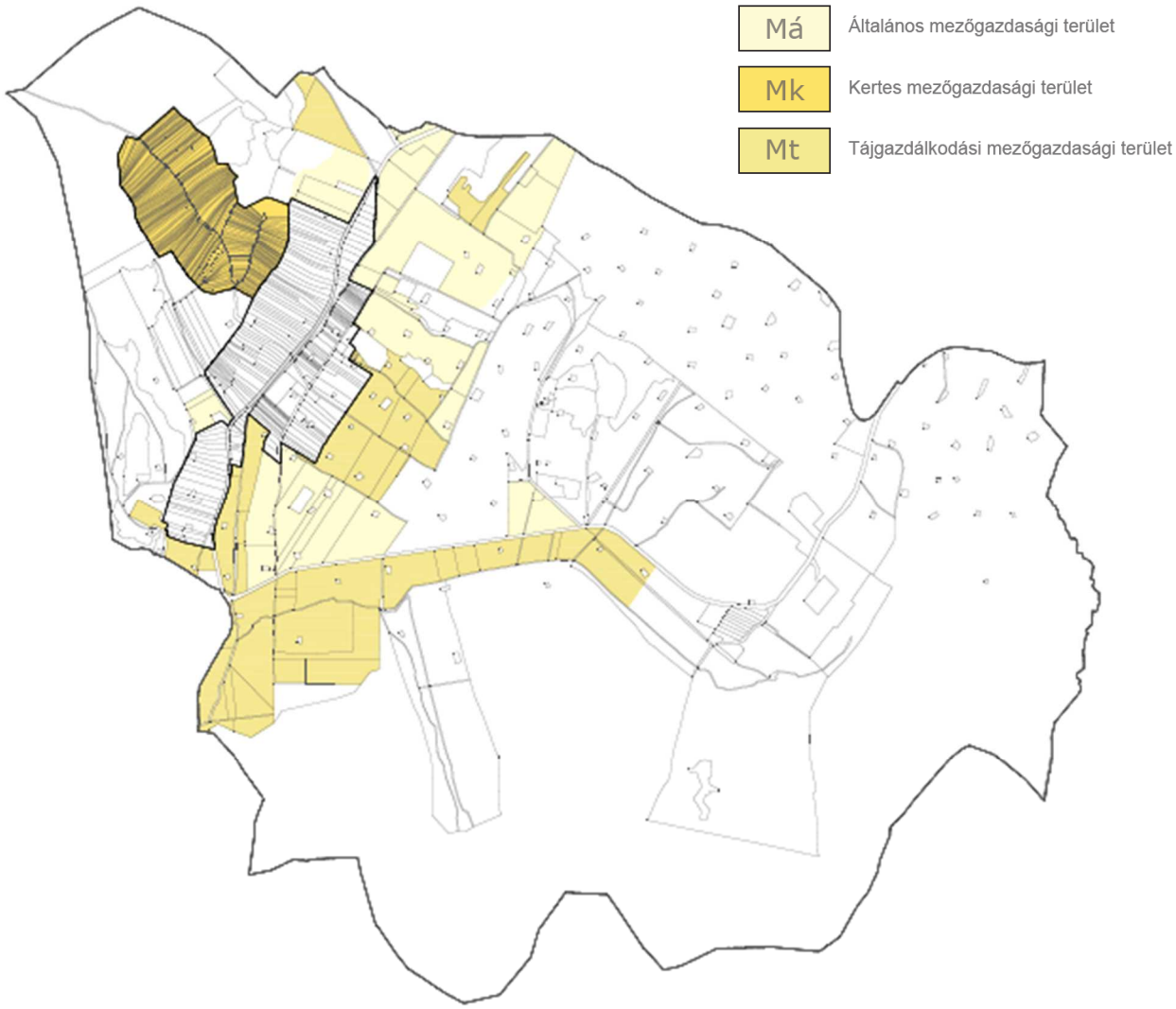
Kiscsehin a zártkertek egy egységben helyezkednek el a település nyugati részén. A kertes mezőgazdasági területeken beépítés mára alig található, nagyrészt a valóságban művelés alól felhagyott területek.

általános mezőgazdasági területek

Az általános mezőgazdasági területeket elsősorban a település külterületének szántó, művelési ágú területei alkotják, melyeket nagyrészt a valóságban is szántóként hasznosítanak. E területek nagyobb kiterjedésben a település belterületéhez közel helyezkednek el.

tájgazdálkodási mezőgazdasági területek

A tájgazdálkodási mezőgazdasági területek közé a TÉKA előírásainak megfelelően a gyepterületek kerültek besorolásra, illetve a valamilyen természetvédelmi oltalom alatt álló mezőgazdasági területek kerültek ezen övezetbe. Elhelyezkedésük elsősorban a patakvölgyre koncentrálódik.



mezőgazdasági övezetek tervezett elhelyezkedése

vízgazdálkodási terület

A településen keresztül halad a Szentadorjáni-patak, mely patak, illetve a mellékágai vízgazdálkodási területfelhasználásba kerültek besorolásra. További vízfolyás a településen a Budafapusztai patak,

mely az arborétum irányából gyűjti a terület vizét. E patak is vízgazdálkodási övezetbe sorolt. A település önálló helyrajzi számon található árkai szintén vízgazdálkodási terület területfelhasználásúak.

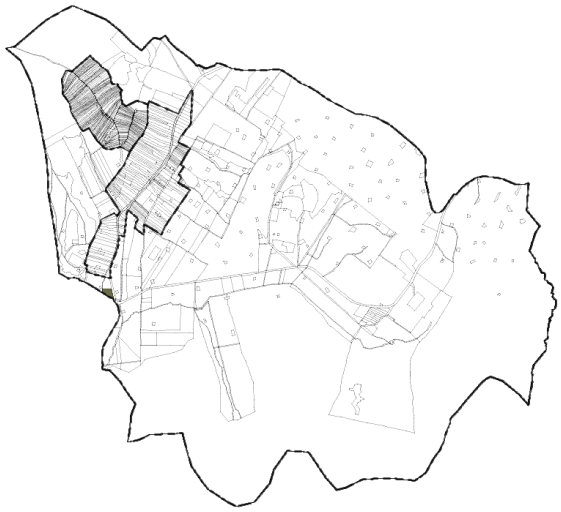
közlekedési területek

közúti közlekedési terület

A település közúti közlekedési és közmű elhelyezési területei tartoznak ide, melyek hálózatot alkotnak a településen. A hálózatban térségi összekötő utak, valamint hely gyűjtő és kiszolgáló utak szerepelnek. E területeken közlekedési és közmű létesítmények helyezkednek el.

közműelhelyezési terület

A település szennyvízelvezető hálózatára készült tervek szennyvíztisztító elhelyezését tervezik a 036/1 hrsz.-ú ingatlanon, mely számára a tervezett településterv közműelhelyezési övezetet jelöl ki.



különleges beépítésre nem szánt szennyvíztisztító terület tervezett elhelyezkedése

különleges beépítésre nem szánt területek

különleges beépítésre nem szánt turisztikai terület

Budafapusztától nyugatra beépítésre nem szánt turisztikai terület kijelölése tervezett, mely területen turisztikai épület, szállás elhelyezésére lesz lehetőség. Az övezet az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében helyezkedik el, ennek megfelelően beépítésre nem szánt területként kerül szabályozásra.



különleges beépítésre nem szánt turisztikai terület tervezett elhelyezkedése

különleges beépítésre nem szánt temető terület

A valós hasznosításnak megfelelően a temető területe különleges beépítésre nem szánt övezetbe kerül besorolásra. A temető területének telekrendezése miatt a temető bővítésre kerül az északi irányba, illetve hozzá kapcsolódóan parkoló kijelölésére is sor kerül közlekedési területként.



különleges beépítésre nem szánt temető területek tervezett elhelyezkedése

különleges beépítésre nem szánt bányászati terület

A település területén elhelyezkedő működő és felhagyott olajkutak, bányászati és iparterületek beépítésre nem szánt bányászati területként kerülnek hasznosításra.



különleges beépítésre nem szánt bányászati területek tervezett elhelyezkedése

különleges beépítésre nem szánt sport terület

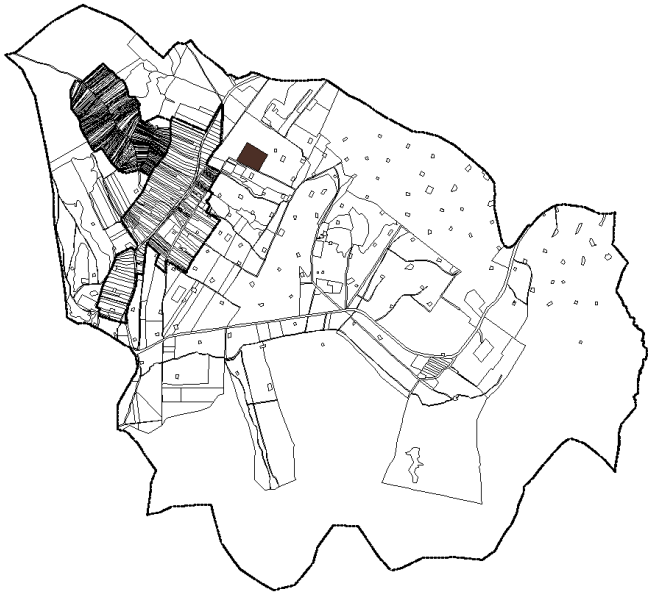
A település belterületén, központi részen sportpálya található, melyet a valós hasznosításnak megfelelően különleges sportterület övezetbe sorol a terv.



különleges beépítésre nem szánt sportterület tervezett elhelyezkedése

különleges beépítésre nem szánt mezőgazdasági üzemi terület

A település belterületétől északkeletre, a temetőtől északra különleges mezőgazdasági üzemi terület kerül kijelölésre, mely állattartás számára fog fejlesztési lehetőségeket biztosítani.



különleges beépítésre nem szánt mezőgazdasági üzemi területek tervezett elhelyezkedése

3.2. szabályozási koncepció

A helyi építési szabályzat és szabályozási terv hatálya

A helyi építési szabályzat a település teljes közigazgatási területére kiterjed. A szabályzatban meghatározott általános érvényű előírások a település teljes területén érvényesek.

Építési szabályzat szerkezete, felépítése

A tervezett helyi építési szabályzatot négy fejezetre osztottuk, mely fejezetek az általános előírásokat, a részletes övezeti előírásokat, a településképi követelményeket és záró rendelkezéseket tartalmazzák.

Az I. fejezet az általános előírások rendelkezéseit írja le. A fejezet a hatály meghatározásán túl általános előírásokat fogalmaz meg, melyek jellemzően telekalakításra vonatkozó szabályok, tartalmazza a közterület, épített környezet alakítására, a táji és természeti környezet védelmére vonatkozó előírásokat, a környezetvédelmi és a veszélyeztetett területekre vonatkozó előírásokat. Ezen előírások a területi hatállyal összhangban, az érintett területeken felmerülő, szükséges szabályokra fókuszálnak. Az általános előírások fejezet tartalmazza továbbá a közművek előírásait, az építés általános szabályait, a katasztrófavédelmi osztályba sorolás alapján meghatározott elégséges védelmi szint követelményeit, az építészeti értékek védelmét és a védőterületek és védőtávolságok szabályait.

A II. fejezet általános előírásokat, a III. fejezet részletes övezeti előírásokat rögzít beépítésre szánt övezetekre és a beépítésre nem szánt övezetekre vonatkozóan övezetenkénti rendeltetést és egyedi szabályokat meghatározva. A IV. fejezet a településképi követelményeket rögzíti, ezen belül a helyi védelem előírásait, a településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozó szabályokat valamint a településkép védelem eszközeit írja le.

Az V. fejezet a záró rendelkezéseket tartalmazza.

A rendelet mellékletét képezi a szabályozási terv tervlaponként külön mellékletként, az egyes építési övezetekre és övezetekre vonatkozó normatív előírásokat tartalmazó táblázat. Az építési szabályzat melléklete továbbá az állattartó épületekkel kapcsolatos szabályok elhelyezését tartalmazó táblázat, az egyedi tájértékeket tartalmazó táblázat, a bányászati létesítményeket és védőövezetüket tartalmazó térképi melléklet, a településképi szempontból meghatározó területek lehatárolását tartalmazó térkép és a helyi védett emléklékek listája.

Építési övezetek szabályozása

Az új helyi építési szabályzatban falusias lakóterület és különleges turisztikai terület jelenik meg beépítésre szánt területként.

Az övezetek szabályozásában szükség szerinti bekezdésszámban szerepelnek az övezetre vagy azok egy részére vonatkozó egyedi vagy speciális előírások, további korlátozások, vagy engedmények.

Az építési övezetek telekalakítási és beépíthetőségi előírásait a szabályzat 4. mellékletét képező táblázat tartalmazza. E táblázatban szerepelnek a kialakítható és beépíthető legkisebb telekméretetek és telekszélességek, a meghatározott beépítési mód, a beépítési magasságok, az oldalkert mértéke, a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke és a kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke. Az elhelyezhető és tiltott rendelkezéseket az övezeti előírások tartalmazzák.

Beépítésre szánt területek úthálózata

A beépítésre szánt területen az utak szükséges szélesítése szabályozási vonallal meghatározásra került. Építési tevékenység „rendezett telekállapot” kialakítását követően hajtható végre, így a szabályozási vonallal érintett telkek esetén a meglévő utak szélesítését az érintett telek esetében le kell választani.

Külterületi kiszolgáló utak, országos mellékutak és a gyorsforgalmi út szabályozása

A beépítésre nem szánt övezetek – kertes, általános és tájgazdálkodási mezőgazdasági terület, erdőterület –területén új kiszolgáló utak kialakíthatók és megszüntethetők anélkül is, hogy annak

kialakítása vagy megszüntetése a szabályozási tervben szerepelne. Ezen övezeteken a szabályzatban meghatározott előírások mellett új utak is kialakíthatók.

Közművek

A helyi építési szabályzat „Közművek előírásai" című fejezete tartalmazza a település közművekkel, felszíni vízrendezéssel kapcsolatos előírásait. A helyi építési szabályzatban ezen fejezetében kerültek meghatározásra a helyi szabályok az ivóvízellátásra, szennyvízelvezetésre, csapadékvíz-elvezetésre vonatkozóan.

Beépítésre szánt területek szabályozása

falusias lakóterületek szabályozása

A falu lakóterületei falusias lakóterületként kerültek szabályozásra. A szabályzatban egy övezet került meghatározásra, mivel az egyes területek adottságaikat és jövőbeni beépítési lehetőségeiket tekintve nem különböznek. Az övezet vonatkozó előírások meghatározása során a TÉKA rendelkezési és a helyi sajátosságok voltak mérvadók. A Rákóczi út menté beépítetlen területeken telekcsoport újraosztási kötelezettséget jelöl a terv annak érdekében, hogy a terület kedvező telekállapotok mellett épüljön be a jövőben.

különleges beépítésre szánt terület szabályozása

A településen beépítésre szánt különleges turisztikai övezet került kijelölésre egyedüli beépítésre szánt különleges övezetként. Az övezet előírásainak meghatározásakor a TÉKA rendelkezései és a helyi sajátosságok voltak mérvadók.

Beépítésre nem szánt területek szabályozása

közlekedési területek szabályozása

A közlekedési területeket közúti közlekedési övezetbe sorolja a terv, melyek közé az ingatlannyilvántartás szerinti közlekedési és közműterület tartozik.

közműelhelyezési terület szabályozása

A terv a tervezett szennyvíztisztító területét közműelhelyezési övezetbe sorolja legfeljebb 10%-os megengedett legnagyobb beépítettséggel.

zöldterületek szabályozása

A település zöldterületei a Zkk-1 és a Zkk-2 jelű közkert övezetekbe kerülnek besorolásra. A Zkk-2 jelű övezetek az elhelyezkedésből és telekmorfológiai adottságaikból közösségi épületek elhelyezésére is alkalmasak, így a szabályozás lehetővé teszi a területen a közösségi zöldfelületi funkciók elhelyezését szinkronban a TÉKA előírásaival. A Zkk-1 jelű övezetekben az épületelhelyezést nem javasoljuk, arra korlátozóbb előírások kerülnek megfogalmazásra. E területek elsősorban kondicionáló szerepet töltenek be.

erdőterületek szabályozása

A TÉKA rendelkezéseinek megfelelően a településen védelmi, rekreációs illetve egyéb erdőterület övezetekbe kerülnek besorolásra az erdőterületek.
Az Országos Erdőállomány Adattárban nyilvántartott erdők az ottani rendeltetésüknek megfelelően védelmi, rekreációs vagy egyéb erdőövezetként szabályozottak. A védelmi erdők közé kerülnek besorolásra a Natura 2000 területeken található erdők is.
A szabályozási terven az erdészeti adatbázisban nyilvántartott erdőterületeken túl erdőterületként szabályozottak még azon területek, melyek a területrendezési terv térségi területfelhasználásaira tekintettel, illetve a településszerkezeti egység megőrzése érdekében szükségszerűen erdő övezetbe sorolandók. Ide soroltak még azon esetek, amikor alrészleten vált az egyes területek művelése, ilyenkor is a telek teljes területe egy övezetbe kerül besorolásra.

Az egyes erdő övezetekre meghatározott előírások esetében a TÉKA rendelkezései mérvadók.

mezőgazdasági területek szabályozása

A település mezőgazdasági területei általános, kertes és tájgazdálkodási mezőgazdasági övezetekbe kerültek besorolásra a korábban már ismertetett elvek mentén. A szabályzat e területeken feltételhez köti a lakó funkció elhelyezését, melynek célja, hogy a település belterületeire korlátozódjon elsősorban a lakhatás.

vízgazdálkodási területek szabályozása

A vízgazdálkodási területek övezetébe kerültek besorolásra az önálló telekkel rendelkező árkok, vízfolyások, vízmosások telkei. Ide tartozik továbbá a Szentadorjáni és a Budafapusztai patak medre. A szabályozási tervlapon e területek kék felületkitöltéssel láthatók. A vízgazdálkodási területekhez kapcsolódóan jelölésre kerül a fenntartási munkákhoz szükséges parti sáv elvi vonala.

különleges beépítésre nem szánt területek szabályozása

A község területén 4 beépítésre nem szánt különleges övezetet különböztetünk meg, melyekre vonatkozóan a sajátos használatból adódó egyedi előírások kerültek meghatározásra. Ezen övezetek a különleges turisztikai terület, a temető terület, sportterület, bányászati terület és mezőgazdasági üzemi terület.