

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

3. kötet



KISCSEHI KÖZSÉG
településterve

fejlesztési terv
véleményezési tervdokumentáció

2025. szeptember

Kiscsehi településterve- fejlesztési terv



tartalomjegyzék

1. jövőkép
 - 1.1. Településfejlesztési elvek
 - 1.2. Kiscsehi jövőképe
2. stratégia
 - 2.1. a település általános, átfogó fejlesztési céljainak meghatározása
 - 2.2. specifikus (tematikus és ágazati) fejlesztési célok
 - 2.3. a jövőkép és a fejlesztési célok rendszere kapcsolata
 - 2.4. a fejlesztési célok és a kapcsolódó fejlesztési akcióterületek
3. cselekvési program
4. fejlesztési tervlap
5. monitoring

bevezetés

Kiscsehi község fejlesztési terve a hatályos jogszabályokban (különösen „a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről” szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet) foglaltaknak megfelelően meghatározza a település jövőképét, közép- és hosszú távú céljait, és mindazon településfejlesztési akciókat, fejlesztéseket, intézkedéseket, amelyeket a település a tervszerű, fenntartható és gazdaságos fejlődése és üzemeltetése érdekében megvalósítani tervez. A fejlesztési terv az elkészült megalapozó vizsgálat figyelembe vételével készül. A megalapozó vizsgálat egy, az elmúlt évtizedekben gazdasági és társadalmi értelemben is jelentős traumán átesett, ugyanakkor természeti erőforrásokban gazdag települést mutat, kiemelkedő rekreációs potenciállal. A legfontosabb cél a népességszám stabilizálása, amely a belső jövedelemtermelő képesség növelésével érhető el.

1. jövőkép

1.1. Településfejlesztési elvek

A településfejlesztési terv olyan új területi fejlesztéseket fogalmaz meg, mely fejlesztések összhangban vannak a község idegenforgalmi és gazdasági potenciájával, a táji- és természetvédelmi követelményekkel. A településfejlesztés legfontosabb elvei a fenntarthatóság, a környezettudatos, zöld szemlélet, a kiegyensúlyozott társadalmi, gazdasági és környezeti viszonyok.

Cél az épített környezet oly módon történő fejlesztése, melyben a korszerűség szempontjai mellett fontos szerepet tölt be a település identitását őrző építészeti értékek megóvása és építészeti arculatának identitást alapul vevő fejlesztése. A fejlesztési elvek közé tartozik a település élhetőségének biztosítása.

A fejlesztési lehetőségeket úgy kell meghatározni, hogy a település épített struktúrája a jelenlegi szerkezethez igazodó legyen, zárt település rendszerét alkossa és ne jöjjenek létre szórvány fejlesztések, melyek a jelenlegi struktúrától leszakadnak és hosszú távon nem lesznek fenntarthatók. A fejlesztési területek kijelölése során különös figyelemmel kell lenni a Magyar Építészetéről szóló törvény 74.§ -ban megfogalmazottakra és a fejlesztési területeket az alábbi szakaszokban foglaltak szerint arányosan kell kijelölni.

A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉS ÉS A TELEPÜLÉSRENDEZÉS

18. A településfejlesztés és településrendezés alapvető szabályai

74. § [A településfejlesztés és a településrendezés célja és rendeltetése]

(1) A településfejlesztés és a településrendezés célja a lakosság életminőségének és a település versenyképességének javítása érdekében

a) a fenntartható fejlődést szolgáló településszerkezet és a jó minőségű környezet kialakítása,

b) a közérdek érvényesítése az országos, a térségi és a települési érdek, valamint a jogos magánérdekek összhangjának biztosításával,

c) a természeti, táji és építészeti értékek gyarapítása és védelme, az erőforrások kíméletes és környezetbarát hasznosításának elősegítése.

(2) A településtervek megalkotása és módosítása során, valamint a településrendezési sajátos jogintézmények alkalmazásakor figyelemmel kell lenni

a) a népesség fizikai, szellemi és lelki igényeire, különös tekintettel a családok, a fiatalok, az idősek, a fogyatékkal élő és akadálymentesítési igénnyel élő személyek szükségleteire, az oktatás, a kultúra, a sport, a szabadidő és az üdülés, valamint a civil szervezetek, vallási közösségek működési feltételeinek lehetőségeire,

- b) a helyi népesség identitásának erősítésére, kulturális örökségük sokféleségének és gazdagságának megőrzésére,*
- c) a történeti vagy településképi jelentőségű építészeti örökség és településrész védelmére, megőrzésére és méltó hasznosítására,*
- d) a népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekekre, a munkahelyek megőrzésének és új munkahelyek teremtésének érdekében, valamint az infrastrukturális erőforrások optimális kihasználására,*
- e) a mező- és erdőgazdaság, a bányászat, a közlekedés, a hírközlés és a közüzemi ellátás területi igényére, és az energiaellátás, a vízellátás és szennyvízkezelés, valamint a hulladékkezelés biztosítására,*
- f) a klíma-, a környezet-, a természet- és a tájvédelem szempontjaira, valamint a termőfölddel, a felszíni és felszín alatti vizekkel való takarékos gazdálkodásra,*
- g) a szakszerű csapadékvíz-gazdálkodásra – amely előnyben részesíti a csapadékvíz összegyűjtését és helyben tartását, zöldfelületi kezelését az adottságok és a lehetőségek figyelembevételével – és a vízkárelhárítás területi igényére,*
- h) a honvédelem, a nemzetbiztonság és a katasztrófavédelem érdekeire.*

településfejlesztési alapelvek:

Fenntarthatóság

A fejlesztési célok kijelölésénél és végrehajtásánál arra kell törekedni, hogy azok ne veszélyeztessék a következő generációk életfeltételeit, szükségleteik kielégítését, a természeti és épített környezetet, és általában a helyi erőforrásokat, ideértve a kulturális örökséget, a hagyományokat is.

Környezettudatos, zöld szemlélet

A környezeti, természeti, táji erőforrásokkal, értékekkel való felelős és fenntartható gazdálkodást a településfejlesztés minden területén érvényesíteni szükséges.

Kiegyensúlyozott társadalmi viszonyok

Kiemelkedően fontos a helyi demokratikus döntéshozatal megőrzése, a szolidaritás erősítése a közösség tagjaiban, és ez utóbbihoz kapcsolódva az esélyegyenlőség biztosítása.

Népességmegtartás

Kiscsehi népessége az utóbbi évtizedekben jelentősen csökkent. Fontos cél az aktív korúak megtartása, a gyermekvállalás lehetőség szerinti ösztönzése, a szuburbanizációs folyamatokban, illetve az újszerű foglalkoztatási formákban rejlő lehetőségek kiaknázása.

Kiegyensúlyozott gazdasági viszonyok

A település a helyi gazdaság minél környezettudatosabb, minél kisebb környezetterheléssel járó fejlődésében érdekelt. A természeti adottságok, valamint az erre potenciálisan építhető rekreációs iparág okán a kereskedelmi, szolgáltatási szektor erősítése is lehetséges és szükséges.

Kiegyensúlyozott környezeti viszonyok

Fontos alapelv a természeti és épített környezet, valamint a táj értékeinek védelme, az erdőterületek védelme, az élhető és vonzó településképp fenntartása, a települési zöldfelületek lehetőség szerinti növelése.

Térségi és táji szemlélet

A településfejlesztés során szükséges átgondolni és figyelembe venni a közigazgatási határokon túli táji és térségi adottságokat, földrajzi, természeti, társadalmi és gazdasági viszonyokat.

Hatékony és koncentráció

A településfejlesztés folyamatosan forráshiányos, ezért vizsgálni és általában priorizálni szükséges a fejlesztéseket abból a szempontból, hogy a megvalósítható fejlesztések közül melyek szolgálják leginkább a közösség érdekeit.

Együttműködés, Nyilvánosság, Partnerség

A településfejlesztési akciók részben belső érdekartikulációt (nyilvánosság) követő összefogással, részben külső lehetőségek (partnerség), illetve együttműködések által valósulhatnak meg. Ezért mind a belső kohézió és együttműködés, mind a külső kapcsolatok építése és ápolása fontos.

Távlati településfejlesztési cél

Kiscsehi település célja az arányos, fenntartható fejlődés megvalósítása: a népességszám kismértékű növekedése, a helyi vállalkozások erősítése, gazdasági teljesítmény további növelése, a települési szolgáltatások szélesítése, a különleges és vonzó településkép fenntartása, az erre, valamint az ipartörténeti emlékekre épülő rekreációs infrastruktúrák fejlesztése.

1.2. Kiscsehi jövőképe

Kiscsehi a jövőben gazdag és egyedi természeti erőforrásaira alapozó, növekvő népességű település, amely a helyi gazdaság fejlődése szempontjából szükséges gazdasági területek biztosítása mellett megfelelő lakó- és rekreációs környezetet, jó életminőséget kínál, fenntartható környezetgazdálkodást gyakorol, valamint a történelmi és kulturális hagyományait megőrző és fejlesztő település.

Kiscsehi rendezett, fejlődő település, amely törekszik a különleges településkép kialakítására, az épített örökség megőrzésére. Profitál a járási székhely, a nagyváros közelségéből, a határ mentiségből fakadó előnyökből, de belső erőforrásaira támaszkodva igyekszik erősíteni népességmegtartó képességét.

A közösség hagyományai a beköltözők számának növekedése mellett is fennmaradnak. A település gazdasága elsősorban a helyi erőforrásokon nyugszik, de kihasználja a korszerű telekommunikáción alapuló újszerű munkavégzési lehetőségeket. A település lakóhelyként és rekreációs célterületként is népszerű.

A népességszám stabil a településen. A stabilitás a beköltözőknek és a helyben maradók által álló fiatal közösség növekvő gyermekvállalási kedvének is köszönhető.

A környezet, az ápolott, rendezett közterületek, közösségi terek, a jó közbiztonság, a még élő hagyományok vonzó és élhető lakóhellyé teszi a települést.

Az aktív korú lakosság jelentős része ugyan továbbra is ingázik, de egyre többen helyben találnak munkát és megélhetést.

A település őrzi épített és természeti környezete értékeit, kulturális hagyományait, identitását, regionálisan is kiemelkedő turisztikai célpont a természet közelséget kedvelők számára.

A település egyensúlyt teremt a tájgazdálkodás a tájképvédelem, illetve a gazdasági tevékenységek között a fenntarthatóság megőrzése érdekében.

A nevelési és oktatási közszolgáltatások, az egészségügyi és szociális ellátások jórészt továbbra a szomszédos településeken érhetőek el, de az idősek és rászorultak segítésében tevékeny részt vállal a helyi önkormányzat.

A település képe rendezett és tiszta. A rendezett településkép fenntartásában az önkormányzat is tevőlegesen részt vesz. A településen korszerű közösségi terek és zöldterületek szolgálgják a kulturális és közösségi életet.

A korszerű települési műszaki infrastruktúra teljes körű és fenntartható mind gazdasági, mind környezeti értelemben.

A település önkormányzati tulajdonú és lakóépületei energetikailag korszerűek, hosszú távon önfenntartóak.

A település hívószavai, a jövőkép üzenetei:

- komfortos lakókörnyezet
- a változó világban értéket jelentő, összetartó, önszerveződő közösség, erős helyi identitás
- kiemelkedő rekreációs potenciál

Jövőkép

• „Kiscsehi jövőképe, hogy kedvező természeti adottságait kihasználva vonzó lakókörnyezetté válik, mely mindemellett képes helyet biztosítani gazdasági vállalkozások számára, előtérbe helyezve a turizmus fejlesztését.”

2. stratégia

2.1. a település általános, átfogó fejlesztési céljainak meghatározása

A település célja az arányos, fenntartható fejlődés megvalósítása: a népességszám stabilizálása, a helyi vállalkozások erősítése, gazdasági teljesítmény további növelése, a települési szolgáltatások szélesítése, a vonzó településkép fenntartása, a rekreációs infrastruktúrák fejlesztése.

A település gazdasága munkahelyet, a település maga pedig élhető, nyugodt lakóhelyet és fejlett közszolgáltatásokat biztosít, amelyek hosszú távú célja az itt élők életminőségének emelése, a helyi identitás és közösségi tudat megőrzése, erősítése és elmélyítése.

A jövőkép megvalósítását szolgáló **HOSSZÚTÁVÚ fejlesztési prioritások (átfogó célok)** a következők:

- A.** Vonzó, élhető, fenntartható települési környezet kialakítása és térségi együttműködéssel megfelelő intézményrendszer biztosítása
- B.** A gazdaság fellendítése a helyi vállalkozások támogatásával és a nyugodt, erdei környezetre épülő turizmus kialakításával
- C.** A táji, természeti adottságok védelme a térséggel együtt működve, valamint az ökoturizmus fejlesztése

A fejlesztési terv harmóniát és egyensúlyt kíván keresni a gazdasági fejlődés, a versenyképességi kívánalmak, a társadalmi igények és elvárások, valamint a természeti környezet által biztosított adottságok, lehetőségek között.

Annak érdekében, hogy a település valóban megvalósítsa a gazdasági, társadalmi és környezeti szempontok szerint megfogalmazott jövőbeni állapotát, kijelölésre kerültek a későbbiekben részletesen elemzett, specifikus célok, valamint a település átfogó fejlesztését szolgáló célok és részcélok, amelyek rövid összefoglalása és egymásra hatásának rendszere, táblázatosan kerül bemutatásra.

2.2. specifikus (tematikus és ágazati) fejlesztési célok

S1 - társadalom

A település célja a helyi társadalmi kohézió erősítése, a helyi hagyományok megőrzése és ápolása, a helyi társadalmi különbségek enyhítése, a közösséghez tartozás értéként való megéléséhez szükséges fizikai és humánfeltételek folyamatos biztosítása. A lakóterületi fejlesztések a pozitív demográfiai trendek megerősítését, egyben a települési adóbevételek növelését is szolgálják, amelyek forrásul szolgálnak a települési szolgáltatások fejlesztéséhez, a helyi civil közösségek támogatásához.

A cél érdekében új, beépítésre szánt terület kijelölése nem szükséges.

S2 - gazdaság

A településen élők megélhetését ma kisebb részben biztosítja a helyi gazdaság, azonban kívánatos lenne minél magasabb arányt elérni ezen a téren. Ahhoz, hogy a helyi gazdaságnak a foglalkoztatáshoz való hozzájárulása növekedjen, biztosítani szükséges a fejlődési potenciál területigényét. Ezt a törekvést szükséges és lehetséges összehangolni a fenntartható fejlődés, és a jövő generációk iránt érzett felelősség szempontjából egyre fontosabb területhasználat mikéntjével. A településen ezzel együtt új, gazdasági funkciójú területek kialakítására alapvetően nincs szükség, a meglévő gazdasági területek fejlődési lehetőségét szükséges biztosítani.

S3 - épített környezet védelme

Kiscsehi község területén a beépített területek egy fő egységben helyezkednek el, valamint egy különálló beépített egység alakult ki a Budafapusztai arborétum mellett. A belterületi lakóegység szerkezetét a településen keresztül folyó patak alakította ki, mely szerkezet megőrzése és fejlesztése fontos cél az épített környezet védelme érdekében.

Sajnálatos módon egységes utcaképek, utcai térfalak csak elenyésző szakaszokon vannak jelen a rengeteg üresen álló ingatlan és a nagyon változatos beépítési stílusok miatt. Optimális cél lenne, hogy a beépítetlen ingatlanokon új épületek jelenjenek meg, ezzel javítva a foghíjas településképet.

A helyi védelem alatt álló épületek, építmények fennmaradása, megfelelő állapotban tartása kiemelt cél, továbbá a környezetük rendezetten tartása is fontos a településkép szempontjából.

S4- a természeti környezet védelme

A XXI. században nem kérdés, hogy a természeti környezet védelme, a helyi értékek megóvása, gyarapítása valamennyi település, így Kiscsehi számára is fontos törekvés. Ezt a törekvést kiemelten szükséges érvényesíteni a településfejlesztési döntések meghozatalakor. A természeti környezet védelmével lehet biztosítani a kiváló természeti adottságok megtartását a lehetséges környezeti problémák megelőzését, a táj és településkép védelmét és fejlesztését. A kérdéskör jelentőségét a rekreáció, a turizmus, mint iparág fejlesztésének lehetősége és szükségessége adja.

S5 - Közterületek és műszaki infrastruktúra

A község infrastrukturális ellátottsága részleges. A község infrastrukturális ellátottsága pillanatnyilag nem teljes körű, az utak, valamint a közművek korszerűsítése tartozik a község és a községben működő szolgáltatók cselekvési programjába. Kiemelt cél a település területére készült szennyvízhálózati tervek megvalósítása.

2.3. a jövőkép és a fejlesztési célok rendszere

JÖVŐKÉP	Kiscsehi jövőképe, hogy kedvező természeti adottságait kihasználva vonzó lakókörnyezetté válik, mely mindemellett képes helyet biztosítani gazdasági vállalkozások számára, előtérbe helyezve a turizmus fejlesztését.		
HOSSZÚTÁVÚ CÉLOK	A Vonzó, élhető, fenntartható települési környezet kialakítása és térségi együttműködéssel megfelelő intézményrendszer biztosítása	B A gazdaság fellendítése a helyi vállalkozások támogatásával és a nyugodt, erdei környezetre épülő turizmus kialakításával	C A táji, természeti adottságok védelme a térséggel együtt működve, valamint az ökoturizmus fejlesztése
KÖZÉPTÁVÚ FEJLESZTÉSI CÉLOK ÉS A KAPCSOLÓDÓ SPECIFIKUS CÉLOK	K 1 - A beépítetlen ingatlanok újbóli beépítésének ösztönzése S1, S3, S5	K 6 – Közjóléti erdőterület kijelölése S1, S2	K 10 – A gazdasági és műszaki infrastruktúra fejlesztések valamint a természeti értékek zavartalan egymás melletiségének biztosítása S1, S2, S4
	K 2 - Népséget vonzó lakóterületek kialakítása S1, S3, S5,	K 7 – Turisztikai területek kialakítása S1, S2	
	K 3 – Zöld infrastruktúra fejlesztések a vonzó települési környezet és turisztikai vonzerő kialakulásához S1, S5	K 8 – A vadaspark fejlesztési lehetőségeinek biztosítása a turizmus fellendülése érdekében S1, S2	
	K 4 – Temető környezetének rendezése S1, S5 K 5 – Közmű fejlesztések megvalósítása S1, S5	K 9 – Új vállalkozások letelepedésének elősegítése S2	K 11 - Térségi ökoturisztikai együttműködés, a táji és természeti értékek kíméletes bemutatása S1, S4
RÖVIDTÁVÚ FEJLESZTÉSI CÉLOK ÉS A KAPCSOLÓDÓ SPECIFIKUS CÉLOK	R1 – Helyi védett építészeti örökség megóvása S3	R2 – Meglévő vállalkozások bővülési lehetőségeinek elősegítése S2	R3 – Élőhelyek védelmét és fennmaradását biztosító művelés S4

2.4. a fejlesztési célok és a kapcsolódó fejlesztési akcióterületek

A. Vonzó, élhető, fenntartható települési környezet kialakítása és térségi együttműködéssel megfelelő intézményrendszer biztosítása

A település hosszú távú célja, hogy vonzó települési környezetet alakítson ki a népesség megtartása és új lakók beköltözésére ösztönzése érdekében. Fontos cél a beépítetlen ingatlanokon újbóli beépítés minél arányban történő megvalósítása, mellyel csökkenhetnek a foghíjak az utcaképben. További célnak tekinthető a Rákóczi utca menti belterületi ingatlanok lakóterületként történő hasznosítása.

A települési környezethez hozzá tartozó zöldfelületi infrastruktúra fejlesztése is meghatározó cél, melyhez területet kell biztosítani közösségi zöldfelületi funkciók elhelyezésére.

E fenntartható és vonzó környezetben a cél az, hogy a település térségi együttműködéssel biztosítani tudja a megfelelő szolgáltatási és intézményi rendszert, mely képes a fiatalok megtartására és gyermekvállalásra való ösztönzésére, a középső korosztály igényeinek kielégítésére, valamint az idősek számára is megfelelő intézményi háttérrel és települési környezetet biztosítani.

KÖZÉPTÁVÚ ÉS RÖVIDTÁVÚ FEJLESZTÉSI CÉLOK ÉS FEJLESZTÉSI AKCIÓTERÜLETEIK

K1-A beépítetlen ingatlanok újbóli beépítésének ösztönzése

A község területén rengeteg beépítetlen ingatlan található, melyek a korábban leírtaknak megfelelően a településkép szempontjából nem kedvező. Cél ezen ingatlanok beépítése, mely akkor tud reálisan megvalósulni, hogyha erre igény mutatkozik az újonnan betelepülők részéről. Mindez a specifikus célok között megfogalmazottak teljesülése esetén feltételezhetően megvalósulhat. A jelen tervvel párhuzamosan készülő építési szabályzatban az építéseket kedvezően lehetővé tevő szabályok kerülnek megfogalmazásra.

K2- Népességet vonzó lakóterületek kialakítása

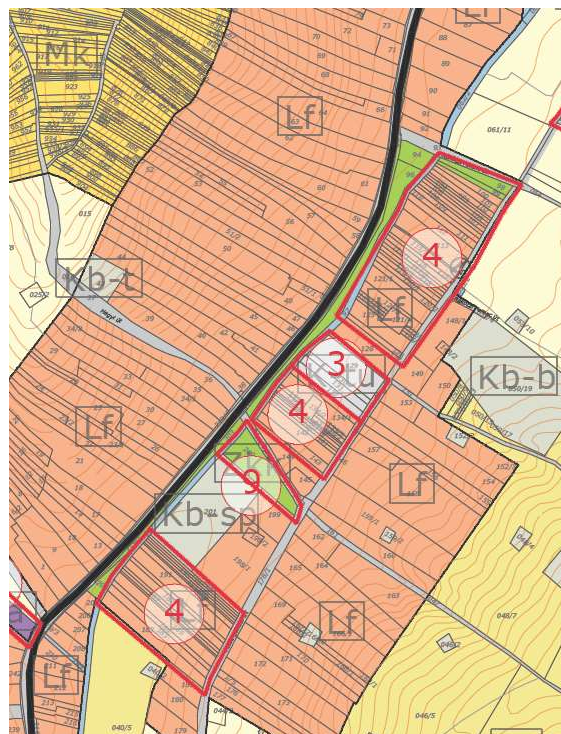
4. terület – Lakóterületi fejlesztés a Rákóczi utca mentén

A falun keresztül haladó patak keleti oldalán, a Rákóczi utca mentén sok beépítetlen lakóterület található. E területek potenciálisan alkalmasak lakóterületi beépítésre, azonban a jelenlegi telekállapotok és a területen elhelyezkedő néhány olajkút ezt jelenleg nem teszik lehetővé.

A területen fejlesztési célként fogalmazódik meg a telekcsoport újraosztás, melyre vonatkozóan a szabályozásban kerül meghatározásra előírás.

A területbe rejlő fejlesztési lehetőségeket az itt fellelhető nyugalom, természetközelség adja, mely csábító lehet az ilyen lakóingatlanokat kereső betelepülők számára. A területen a faluban elérhető közműhálózatok szintén ellátják, esetlegesen magasszámú új fogyasztó esetén hálózathálózat bővítés szükségessé válhat. A terület közlekedési kapcsolata aszfaltos úton biztosított. A területhez kapcsolódóan zöldterületi fejlesztési terület is kijelölésre került.

A fejlesztési terület kiterjedése 5,44 ha.

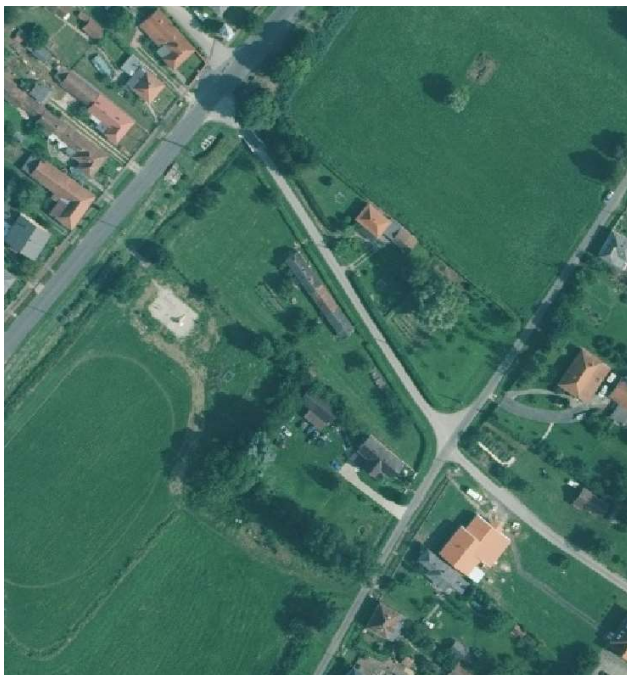


K3 – Zöld infrastruktúra fejlesztések a vonzó települési környezet és turisztikai vonzerő kialakulásához

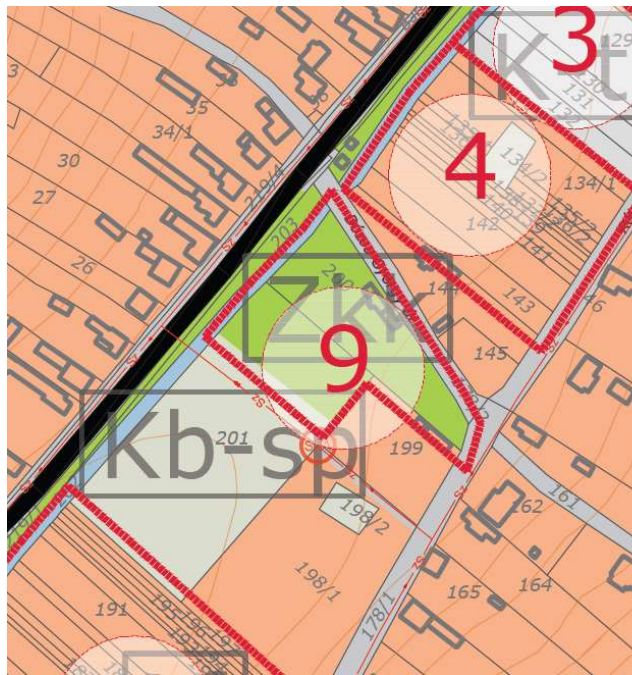
9. terület - Zöldterületi fejlesztések

Az általánosságban javasolható zöldinfrastruktúra fejlesztéseken túl konkrét területeken közösségi funkciók elhelyezéséhez zöldterület kijelölése szükséges. Minderre a településközpontban kerül sor, mely önkormányzati tulajdonban van.

A Dózsa György út mentén elhelyezkedő 200 hrsz.-ú ingatlan - 0,3 ha



a terület műholdfelvételen



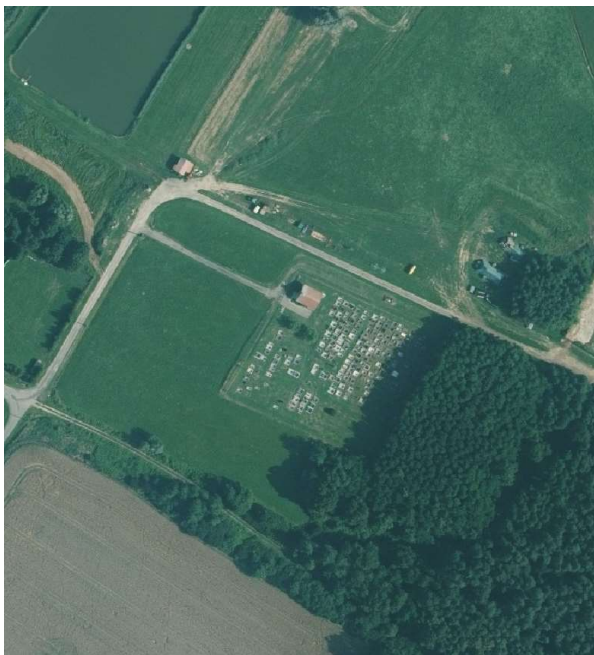
fejlesztési tervlap - részlet

K4 – A temető környezetének rendezése

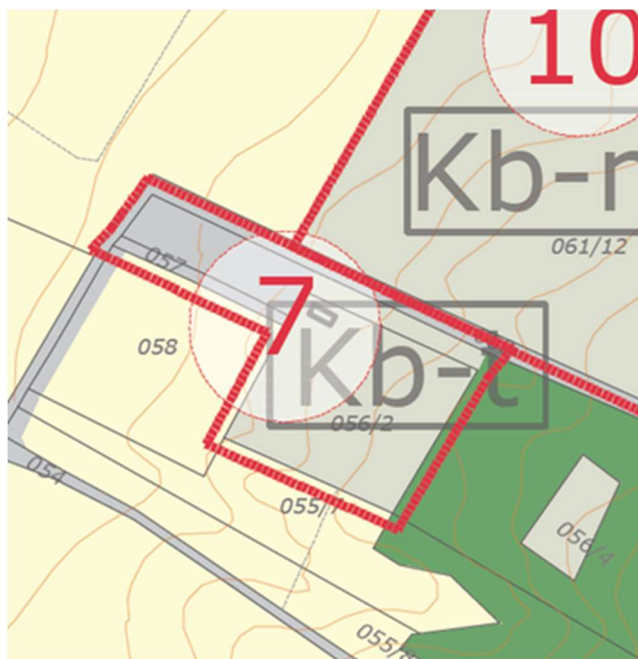
7. terület - A temető területének rendezése

A temető számára önálló telek és parkoló kialakítása szükséges, valamint a megközelítést biztosító útterület szabályozása geodéziai bemérés alapján. A temető 056/2 hrsz.-ú telkét északi irányba tervezik bővíteni a 056/3 hrsz.-ú ingatlan területéből, mely a településtervben szerepeltetésre került. A rendezett temető kialakításához parkolóterület is biztosításra kerül a 056/3 hrsz.-ú telek területéből leválasztva.

A fejlesztési terület területi kiterjedése: 6,6 ha



a terület műholdfelvételen



fejlesztési tervlap - részlet

K5 – Közműfejlesztések megvalósítása

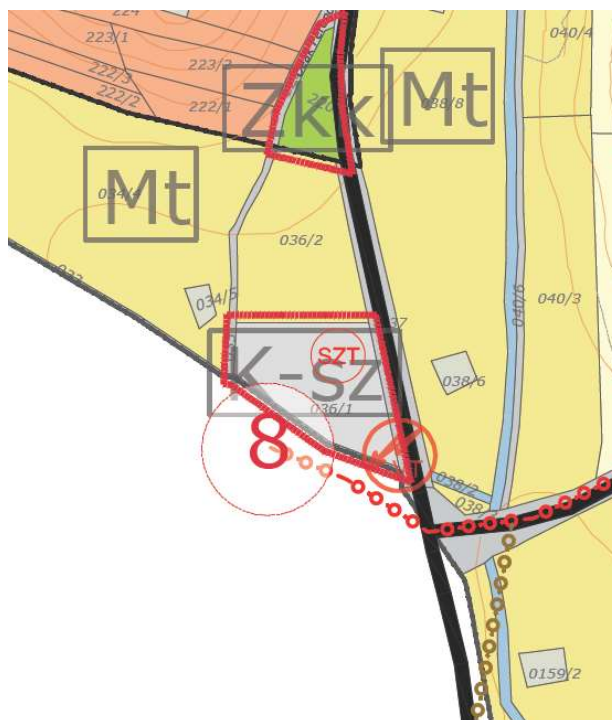
8. terület - Szennyvíztisztító számára terület biztosítása

A település területére vonatkozóan elkészültek a szennyvízelvezető hálózat tervei. Az e tervekben szereplő szennyvíztisztító számára önálló telken önálló övezet kerül kijelölésre, valamint a szennyvízvezetékek néhány esetben magánterületen szerepelnek, itt közterület kiszabályozására kerül sor a tervek megvalósíthatósága érdekében. A szennyvíztisztító létesítéséhez új transzformátor állomás létesítése is szükséges.

A szennyvíztisztító kialakítására a 036/1 hrsz.-ú ingatlanon kerül sor, mely fejlesztési terület területi kiterjedése 0,47 ha.



a terület műholdfelvételen



fejlesztési tervlap - részlet

R1 – Helyi védett építészeti örökség védelme

A specifikus fejlesztési célok között általánosságban már ismertetésre kerültek a település épített örökségének védelme érdekében megfogalmazott fejlesztési célok, mely szerves részét képezi a helyi védelem alatt álló értékek védelme. A helyi védelem az önkormányzat eszköze az arra érdemesnek talált és védelem alá helyezett építmények megőrzésére. Az erre vonatkozó szabályozás a településkép rendeletben meghatározásra került.

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

A település gazdasága a helyi erdő és mezőgazdasági és további vállalkozások segítségével, valamint a turizmus fellendítésére tud épülni a település adottságai és a felmerülő igények okán, így a fejlesztési célok is ezek köré épülnek.

KÖZÉPTÁVÚ ÉS RÖVIDTÁVÚ FEJLESZTÉSI CÉLOK ÉS FEJLESZTÉSI AKCIÓTERÜLETEIK

K6 – Közzóléti erdőterület kijelölése

1. terület – Közzóléti erdőterület kijelölése a Budafai arborétum területén

A Budafai arborétum területe az erdőnyilvántartás szerint egyéb erdő kategóriába sorolt, melynek szélesebb körű hasznosítási és beépítési lehetőségeket biztosítva a területet a közzóléti erdőterületek közé sorolja a fejlesztési terv.

A fejlesztési terület területi kiterjedése: 6,7 ha



fejlesztési tervlap - részlet

K7 – Turisztikai területek kialakítása

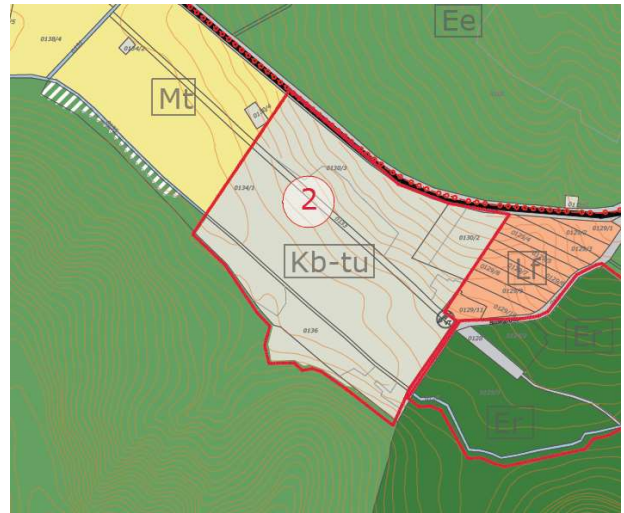
2. terület – Különleges turisztikai terület kijelölése az arborétum mellett

Az arborétum mellett turisztikai fejlesztési igények merültek fel, melyhez kapcsolódva a településfejlesztési tervben különleges beépítésre nem szánt turisztikai fejlesztési terület kijelölésére került sor. A turisztikai területen egy tó kialakítása tervezett, mely körül több kisebb beépítés és egy központi, nagyobb beépítés mutatkozik a tulajdonos által bemutatott tervezett helyszínrajzon. A terület megközelítése aszfaltos úton biztosított, a közműellátás egyedi közműpótló megoldásokkal biztosítható.

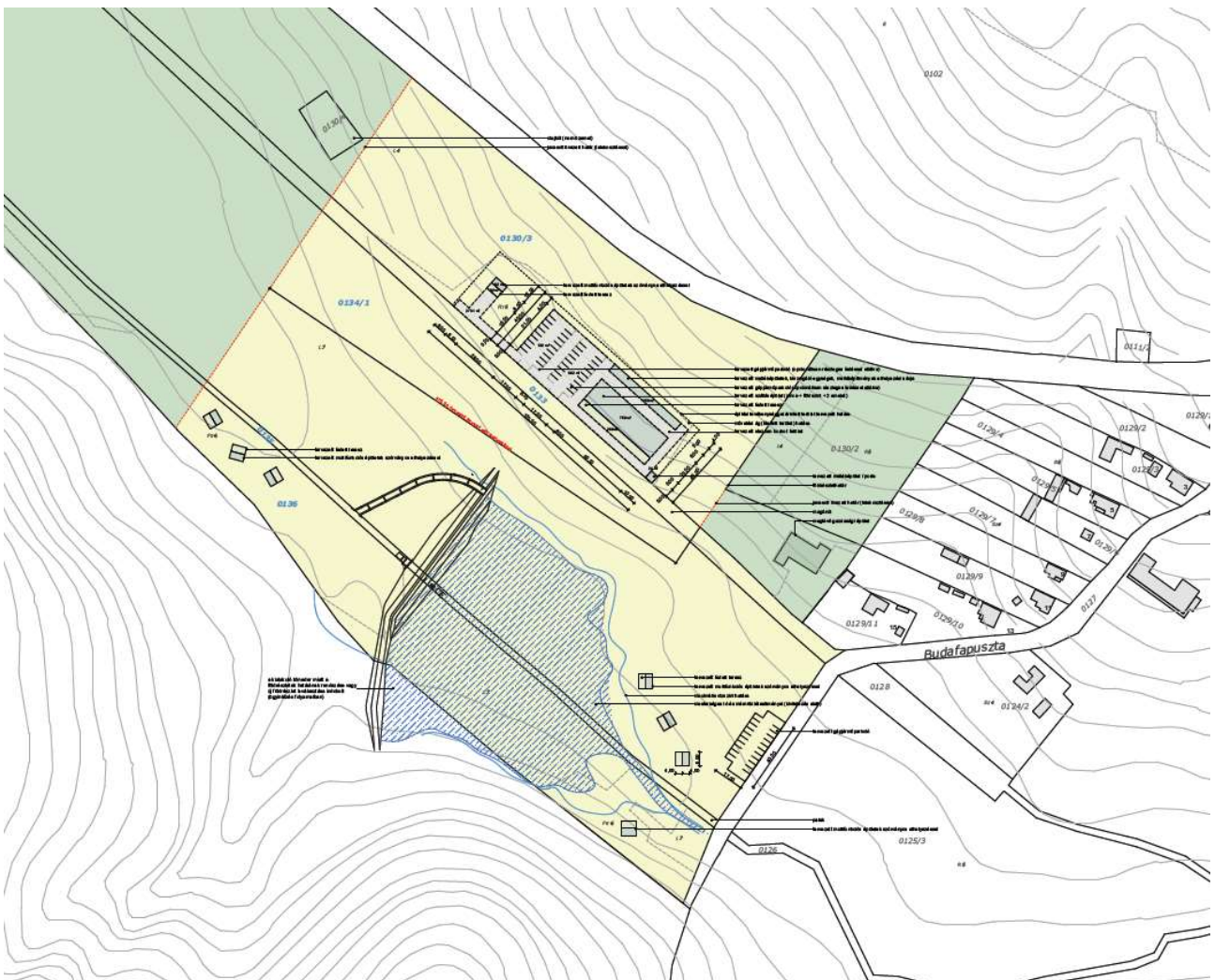
A fejlesztési terület területi kiterjedése: 10,25 ha



a terület műholdfelvételen



fejlesztési tervlap - részlet



tervezett fejlesztés helyszínrajza

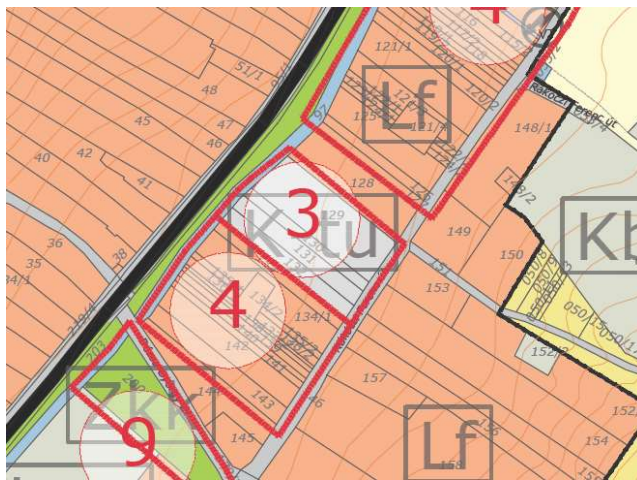
3. terület – Különleges turisztikai terület kijelölése a faluközpontban

Intenzívebb beépítésű turisztikai fejlesztések számára kíván területet biztosítani a fejlesztési terv a falu belterületén, a Rákóczi út mentén. A terület útkapcsolata, közműellátása a településen megtalálható közműhálózatokkal megoldott.

A fejlesztési terület területi kiterjedése: 0,56 ha



a terület műholdfelvételen



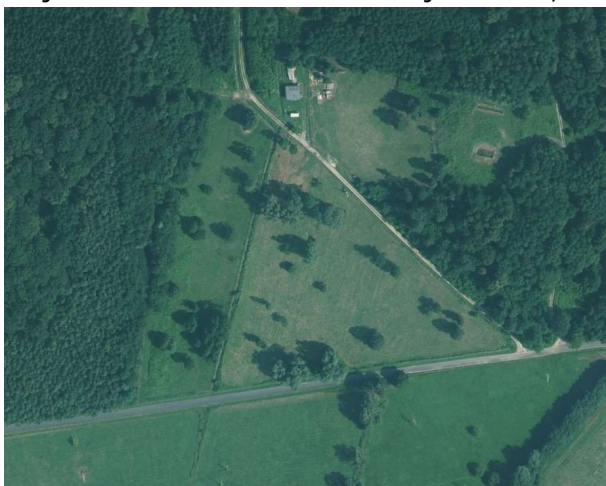
fejlesztési tervlap - részlet

K8 – A vadaspark fejlesztési lehetőségeinek biztosítása a turizmus fellendítése érdekében

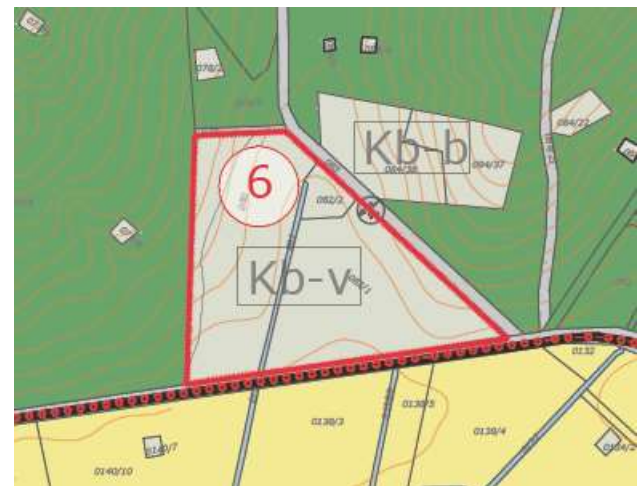
6. terület – Különleges vadaspark terület kijelölése

A település arborétum felé vezető útja mentén egy kisebb vadaspark működik. A fejlesztési lehetőségeinek a biztosítása érdekében a fejlesztési terv különleges beépítésre nem szánt területet jelöl ki, ahol a vadaspark létesítésének megfelelő szabályozás kerül kialakításra a településtervben.

A fejlesztési terület területi kiterjedése: 4,12 ha



a terület műholdfelvételen



fejlesztési tervlap - részlet

K8 – Új vállalkozások letelepedésének elősegítése

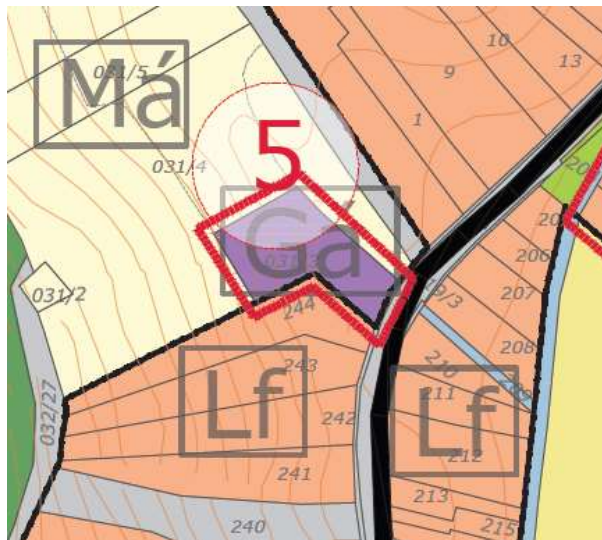
5. terület – Általános gazdasági terület kijelölése az egykori majorság területén

Az egykori majorság területe jelenleg hasznosítatlan, de művelés alól kivett, valamint útkapcsolattal rendelkezik és a településen elérhető közművekkel ellátott. Pozíciójából adódóan a környezetre nem zavaró hatású gazdasági tevékenység folytatására alkalmas. E területen új vállalkozások számára biztosít a fejlesztési terv letelepedési lehetőséget.

A fejlesztési terület területi kiterjedése: 0,24 ha



a terület műholdfelvételen



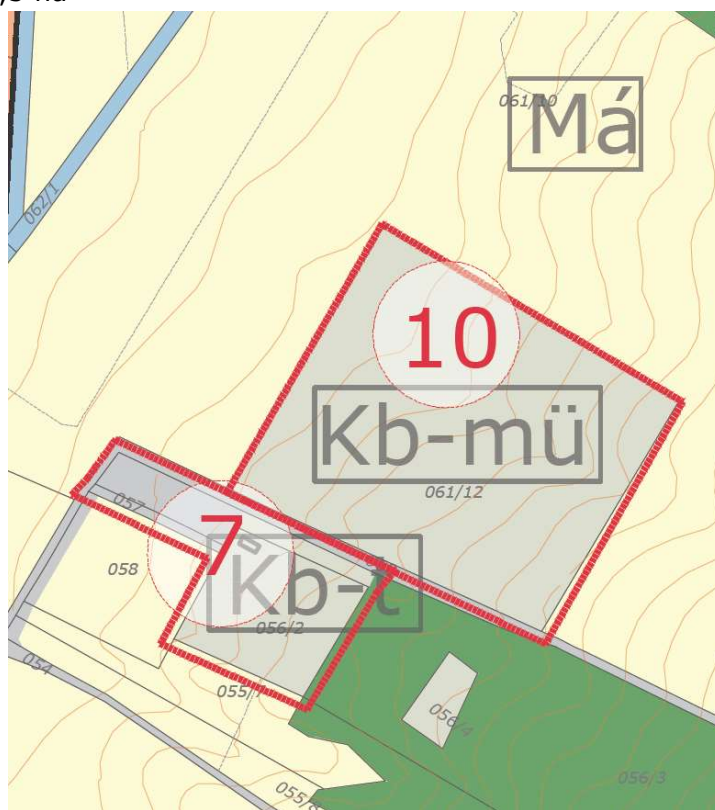
tervezett fejlesztési tervlap – részlet

10. terület – Különleges beépítésre nem szánt mezőgazdasági üzemi terület kijelölése

A temetőtől északra vállalkozás fejlesztési lehetőségeinek biztosítása érdekében különleges mezőgazdasági üzemi terület kerül kijelölésre. A területen jelenleg is állattartással foglalkoznak. A fejlesztési terület területi kiterjedése: 2,5 ha



a terület műholdfelvételen



tervezett fejlesztési tervlap – részlet

3. Cselekvési program

A cselekvési program meghatározza a célok eléréséhez szükséges rövid és középtávú tematikus és integrált fejlesztési feladatokat és egyéb tevékenységeket. A cselekvési program tartalmazza továbbá a fejlesztések pénzügyi tervét és ütemezésének vázolását.

A korábbi fejezetben bemutatott fejlesztési akcióterületek térben konkrétan lehatárolják a fejlesztési terv által megfogalmazott beavatkozások helyszíneit. E helyszíneken többféle, egymással kapcsolatban lévő beavatkozások tervezettek, melyek az egyes akcióterületeken megfogalmazott fejlesztési célok elérése érdekében történnek. A tervezett infrastruktúra fejlesztési, településképi, funkcióbővítő beavatkozások helyben valósulnak meg, azonban az általuk elért célok az egész település fejlődéséhez hozzájárulnak. Mindez azt jelenti, hogy a kisebb területegységre koncentrálódott fejlesztés hatásai az akcióterület környezetére is hatással lesz, ott további fejlesztéseket generálhatnak. Összességében tehát a fejlesztési akcióterületeken megvalósuló fejlesztésektől azt várhatjuk, hogy a komplex települési környezetet javítja, illetve emeli az életminőséget a község területén. Nem elhanyagolható továbbá a gazdasági, vállalkozási környezet kialakulása, mely szintén hozzájárul teljes falu fejlődéséhez.

Az akcióterületeken kívül több tematikus fejlesztési cél is meghatározásra került a tervben, melyekhez szükséges beavatkozások nem konkrét helyszínhez köthetők, hanem általános jelleggel egy-egy témakör köré épülve valósítandók meg. Ilyen például a természetvédelmi területeken a művelés javasolt módjára utaló fejlesztési javaslatok, a közterületek megfelelő karbantartására utaló javaslatok.

Az egyes beavatkozás pénzügyi terve és ütemezése indikatív módon történhet jelen állapotban. A fejlesztések megvalósulása több, jelenleg nem látható tényezőtől függ. A megvalósulás időbelisége a pénzügyi keretektől függően változhat, melyet nagyban meghatároznak a támogatási, pályázati lehetőségek, a fejlesztéshez bevonható partnerek és a térségi együttműködési lehetőségek feltárása.

Kiscsehi község eszközrendszeréhez tartozik a fejlesztések megvalósításához a településterv - mely a helyi építési szabályzatból és a szabályozási tervből áll - , valamint a településképi rendelet. Az önkormányzat által felhasználható források korlátozottak, de a feladatok megvalósításába bevonhatók a lehetőségeknek megfelelően az EU-s támogatások és az állami források, valamint felhasználható az önkormányzat saját bevétele, amennyiben tud e célokra forrást elkülöníteni a kötelezően ellátandó feladatain túl.

A település fejlődéséhez fontos a helyi partnerekkel történő együttműködés, valamint a szomszédos vagy a térségben lévő településekkel együttműködésre, közös stratégiák kialakítására történő törekvés, hiszen így a terheket megosztva közös célokat érhetnek el a települések.

4. monitoring

A fejlesztési terv a község fejlesztési dokumentuma. Az itt megfogalmazott célok jelentős része nem az önkormányzat fejlesztései során jönnek létre, a célok megvalósulására az önkormányzatnak csak közvetett hatása van. Az önkormányzat a településfejlesztési tervben foglaltak megvalósulását folyamatosan nyomon követi és a változások illetve fejlesztési igények tükrében felülvizsgálja. E felülvizsgálat a településrendezési és a településfejlesztési tervet is érinti és legalább hétévente kerül rá sor. Mindez elsősorban a község érdekét szolgálja.

A monitoring célja, hogy felhívja a döntéshozók és a megvalósításért felelős személyek figyelmét a célok elérése érdekében történt beavatkozásokra, összegezni az elvégzett feladatokat és rávilágítson az esetleges eltérésekre.

Rendszeresen meg kell vizsgálni a tervben meghatározott célok elérése érdekében történt előre lépéseket, vizsgálni kell, hogy ezek a tervben meghatározottaknak megfelelően történtek-e. Folyamatosan figyelemmel kell követni azokat a külső tényezőket, melyek az egyes fejlődési elképzeléseket befolyásolhatják, és annak megfelelően felülvizsgálni az célokat. Amennyiben szükséges, a fejlesztési terv módosítására kell, hogy sor kerüljön.

Fontos a közösség folyamatos tájékoztatása a település fejlődése érdekében tett lépésekről, melyre az évenkénti közmeghallgatások keretein belül kerülhet sor.

5. fejlesztési tervlap

„A fejlesztési tervlap – a településrendezési terv megalapozásához, a teljes közigazgatási területre – az általános használatú területek figyelembevételével meghatározza a stratégia és a cselekvési program, kiemelten a céladatok és a fejlesztési akcióterületek térbeli összefüggéseit, azok rendszerét, továbbá a település működéséhez szükséges meglévő és tervezett zöldinfrastruktúra-elemek térbeli kialakítását, elrendezését és településszerkezeti szerepét.”

A településtervben meghatározott területhasználatok nagysága és a fejlesztési tervlap a következő oldalakon látható.



KISCSEHI KÖZSÉG TELEPÜLÉSTERVE

Településfejlesztési terv

Fejlesztési tervlap

M=1:8 000

TERÜLETHASZNÁLATOK

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

Lakóterület



Falusias lakóterület

Gazdasági területek



Általános gazdasági terület

Különleges beépítésre szánt terület



Különleges beépítésre szánt turisztikai terület

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

Közlekedési terület



Közúti közlekedési terület

Zöldterület



Közkert zöldterület

Erdőterület



Egyéb erdőterület meglévő/tervezett



Védelmi erdőterület meglévő/tervezett



Rekreációs célú erdőterület meglévő/tervezett

Mezőgazdasági terület



Általános mezőgazdasági terület



Kertes mezőgazdasági terület



Tárgazdálkodási mezőgazdasági terület

Vízgazdálkodási terület

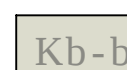


Vízgazdálkodási terület

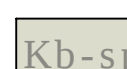
Különleges beépítésre nem szánt terület



Különleges beépítésre nem szánt temető terület



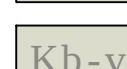
Különleges beépítésre nem szánt bányászati terület



Különleges beépítésre nem szánt sport terület



Különleges beépítésre nem szánt turisztikai terület



Különleges beépítésre nem szánt vadaspark terület



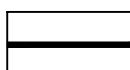
Különleges beépítésre nem szánt szennyvíztisztító terület



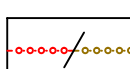
Különleges beépítésre nem szánt mezőgazdasági üzemi terület

MEGLÉVŐ ÉS TERVEZETT MŰSZAKI INFRASTRUKTÚRA-ELEMEK

KÖZÚTI KÖZLEKEDÉS



Országos mellékút (meglévő)



Országos/Térségi kerékpárút

KÖZMŰVEK



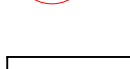
Villamos transzformátor állomás



Tervezett szennyvíztemető



Tervezett szennyvíztisztító



Tervezett szennyvízvezeték

FEJLESZTÉSI AKCIÓTERÜLETEK		
1	Közzétér erdőterület kijelölése a Budafai arborétum területén	6,98 ha
2	Különleges turisztikai terület kijelölése az arborétum mellett	10,25 ha
3	Különleges turisztikai terület kijelölése a faluközpontban	0,56 ha
4	Belterületi beépítetlen lakóterületek fejlesztése	5,44 ha
5	Általános gazdasági terület kijelölése az egykori majorság területén	0,24 ha
6	Különleges vadaspark terület kijelölése	4,12 ha
7	Temető környezetének rendezése	6,60 ha
8	Szennyvíztisztító számára terület biztosítása	0,47 ha
9	Zöldterületi fejlesztés	0,45 ha
10	Különleges beépítésre nem szánt mezőgazdasági üzemi terület kijelölése	2,5 ha

Készítette:



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

településtervező

vezető településtervező:
Agg Ferenc
T/1 20-0001
okl. építészmérnök,
városépítési és városgazdasági szakmérnök

településtervező munkatárs
Barna Erika
okl. településmérnök

tájrendezési tervező

Balogh Zsombor
T/1 11-0281
okl. tájépítész mérnök

Balha Gabriella
T/1 14-0393
okl. tájépítész mérnök

környezetvédelmi tervező

Petőházi Attila
SZKV-hu, SZKV-le, SZKV-vf 20-0521
okl. környezetmérnök

Németh László
T/1 20-0587
okl. építőmérnök, településrendezési közlekedési tervező

közlekedési tervező

Tóth János
T/1 20-0183
okl. építőmérnök, településrendezési közlekedési tervező

Kovács Kitti
okl. építőmérnök

víziközmű tervező

Tóth Attila Gábor
T/1 01-10559
okl. építőmérnök, településmérnök

Kovács Kitti
okl. építőmérnök

energia közmű, hírközlési tervező

Szurmai Zoltán
TE, TH -19-0065/2027
okl. villamosmérnök

Szurmai Zoltán
TE, TH -19-0065/2027
okl. villamosmérnök

további munkatársak

Henics Attila
közgazdász

dr. Simon Beáta
jegyző

2025. augusztus

Véleményezési tervdokumentáció