



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

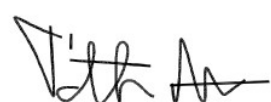
alátámasztó javaslat
véleményezési tervdokumentáció

2025. szeptember



aláíró lap

Kiscsehi fejlesztési tervének és településtervének készítését alátámasztó javaslatához

településtervező	
Agg Ferenc okl. építésmérnök 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 Livia 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

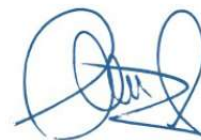
EN-VI, TE, TH 08-01371



településtörténet, demográfia, fejlesztési koncepció

Henics Attila

közgazdász



építési szabályzat – jogi tanácsadó

dr. Simon Beáta

jogász



tartalomjegyzék

Kiscsehi fejlesztési tervének és településtervének készítését alátámasztó javaslatához

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 főépítési 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



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.



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: településtervezési terv) 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

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 tartalmazzák. 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 letelepedésének lehetővé tétele érdekében általános gazdasági övezet kerül kijelölésre a tervekben az egykori majorság területén. A terület útkapcsolata és közműellátásához a közterület biztosított, a szolgáltatási szintek emelése elvárható.

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, illetve a meglévő vadaspark számára szintén beépítésre nem szánt terület szerepeltet a fejlesztési terv. Az arborétum és a vadászcastély 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.

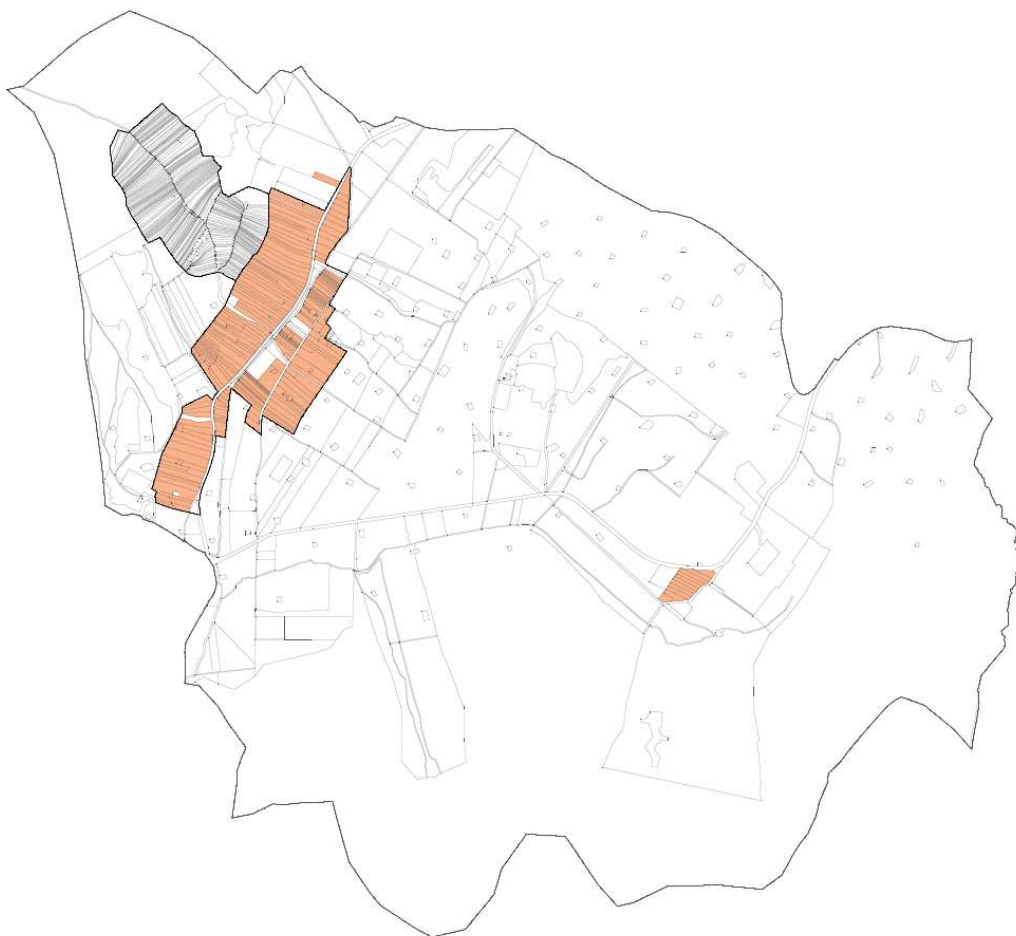
a beépítésre szánt területek

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 közlekedési 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