

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 patak völgyre 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 árcai 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.

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

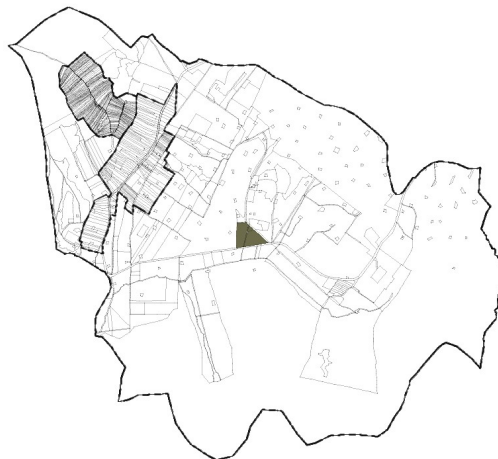
A település belterületén, központi részen sportpálya található, melyet a valós hasznosításnak megfelelően különleges sportterület övezetbe sorol a terv.



különleges beépítésre nem szánt sportterület tervezett elhelyezkedése

különleges beépítésre nem szánt vadaspark terület

A Budafa felé vezető út mentén vadaspark üzemel, mely számára a jövőbeni fejlesztési lehetőségek biztosítás érdekében, illetve a valóságnak megfelelően különleges vadaspark övezet kerül kijelölésre.



különleges beépítésre nem szánt vadaspark terület tervezett elhelyezkedése

különleges beépítésre nem szánt szennyvíztisztító terület

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



különleges beépítésre nem szánt szennyvíztisztító terület tervezett elhelyezkedése

különleges beépítésre nem szánt mezőgazdasági üzemi terület

A település
belterületétől
északkeletre,
a temetőtől
északra
különleges
mezőgazdaság
i 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 három fejezetre osztottuk, mely fejezetek az általános előírásokat, a részletes övezeti előírásokat 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 részletes övezeti előírásokat rögzít a beépítésre szánt övezetekre és a beépítésre nem szánt övezetekre vonatkozóan övezetenkénti rendeltetést és egyedi szabályokat meghatározva. A III. 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, illetve a bányászati létesítményeket és védőövezetüket tartalmazó térképi melléklet.

Építési övezetek szabályozása

Az új helyi építési szabályzatban falusias lakóterület, általános gazdasági terület 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. Itt szerepelnek továbbá azok a feltételek, melyek a rendelet mellékletét képező, elhelyezhető és tiltott rendeltetéseket tartalmazó táblázat szerint feltétellel helyezhetők el. E feltételek elsősorban a lakó és a gazdasági funkciók egymás mellettségéből adódó konfliktusokat hivatottak kiküszöbölni.

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 adottságait 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.

általános gazdasági terület szabályozása

A településen egy helyen általános gazdasági övezet került szabályozásra jövőbeni hasznosítási lehetőségeket figyelembe véve. Az előírások meghatározásakor a TÉKA rendelkezései és a helyi sajátosságok voltak mérvadók.

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.

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. A lakhatás és a szállás kertes mezőgazdasági területek esetében a mezőgazdasági műveléssel összefüggésben létesíthető. A lakó funkció általános mezőgazdasági terület esetében csak birtokközponton helyezhető el. A mezőgazdasági területeken a mezőgazdasági műveléshez kapcsolódó gazdasági épületek elhelyezése engedélyezett a TÉKA rendelkezéseit figyelembe vett paraméterek szerint.

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 6 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, vadaspark terület, bányászati terület, szennyvíztisztító és mezőgazdasági üzemi terület.

4. Javaslat az épített környezet fejlesztésére és az építészeti örökség megőrzésére

Nyilvántartott régészeti lelőhelyek

A település területén nyilvántartott régészeti lelőhely nem található.

Helyi védelem alatt álló épületek, építmények

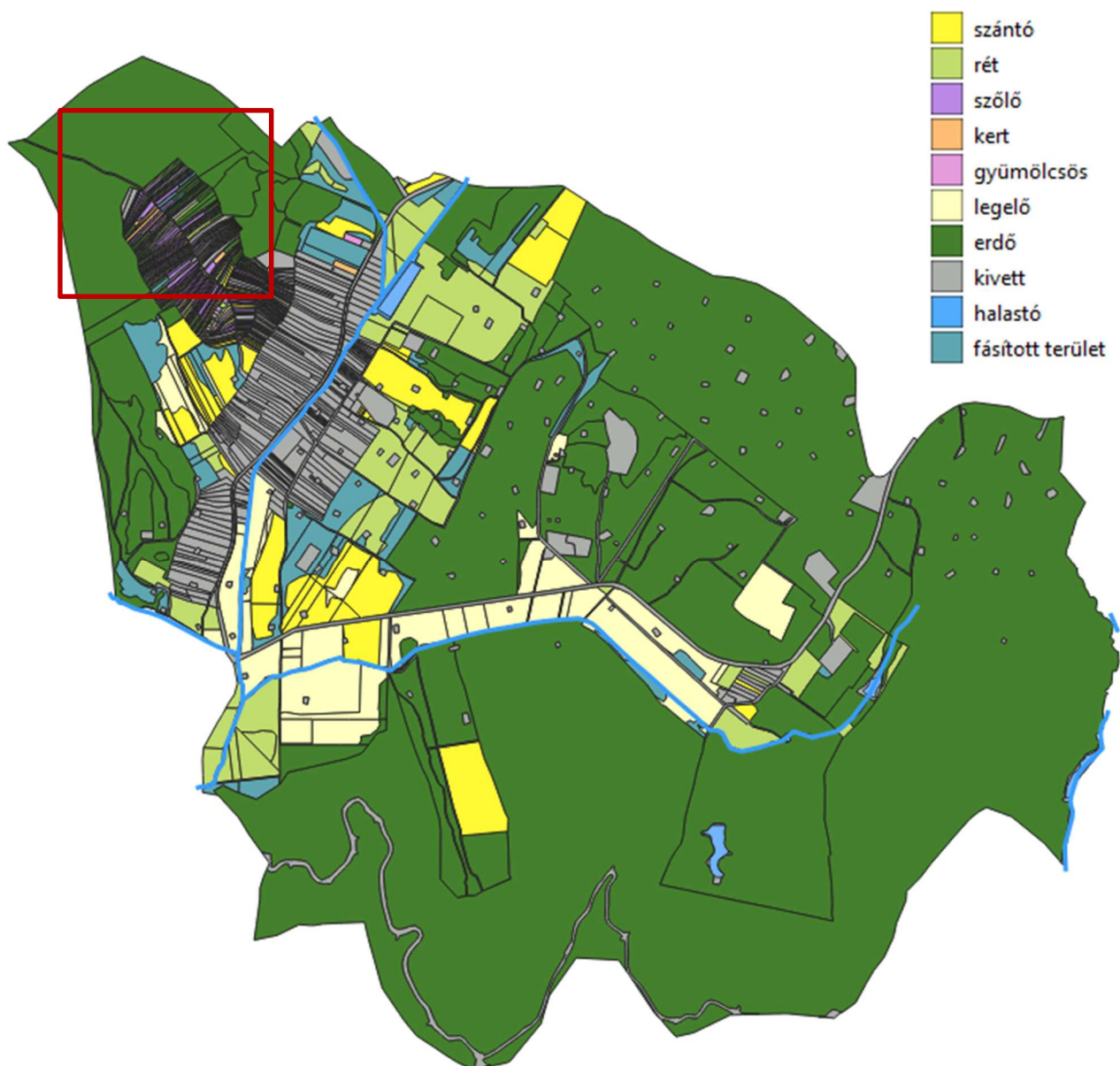
A település helyi védelem alatt álló épületei a településképi rendelet készítésekor kerültek rögzítésre a településképi rendeletben. Jelen településrendezési terv készítés során a helyi védelem alatt álló épületek nem kerülnek felülvizsgálatra, a településképi rendeletben meghatározottakat vesszük alapul.

A helyi védelem alatt álló épületek és objektumok a tervezett szabályozásban szerepeltetésre kerülnek. A helyi védelemre vonatkozóan a településképi rendelet határoz meg előírásokat.

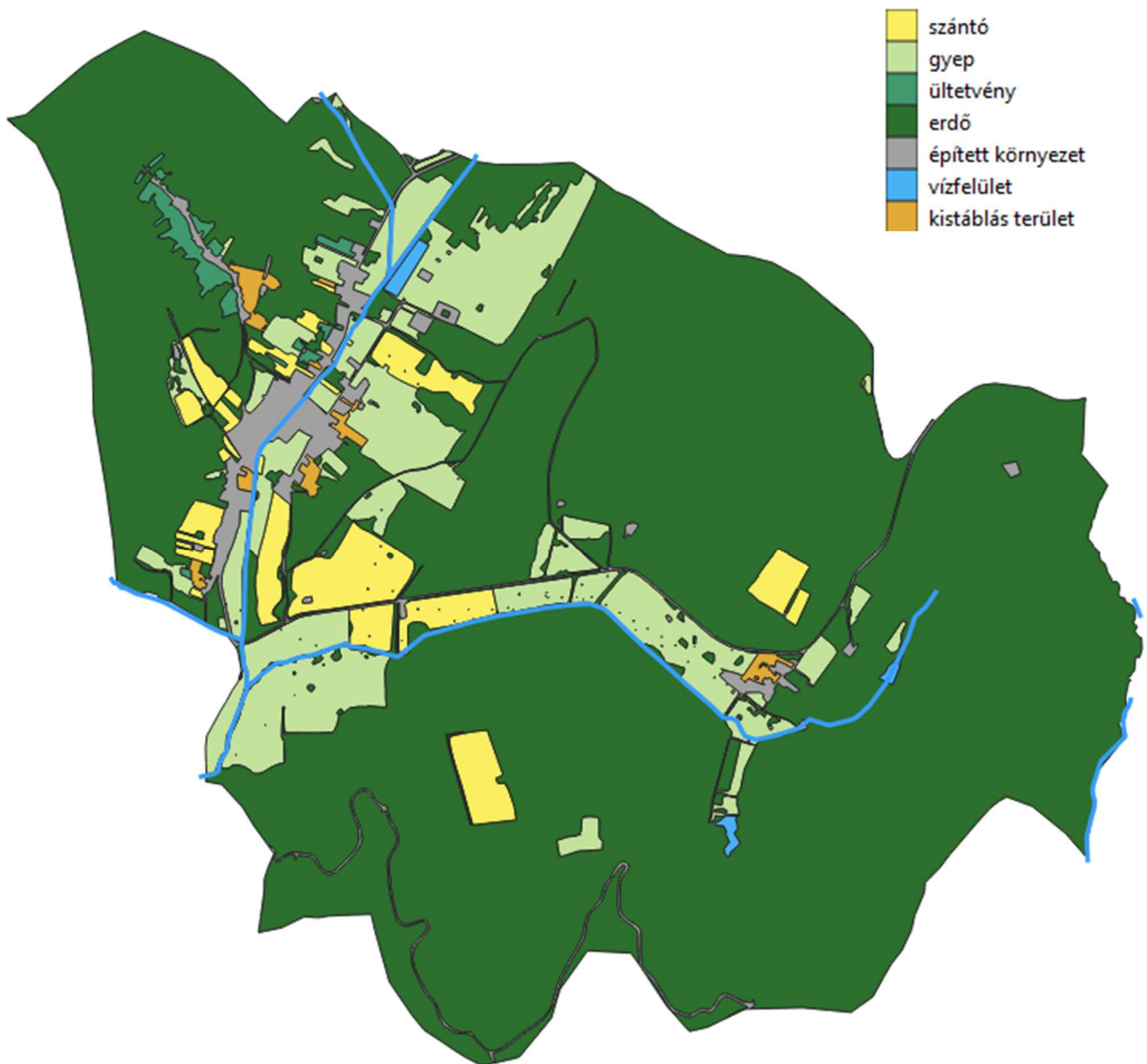
5. Tájrendezési és zöldinfrastruktúra-fejlesztési javaslat, csapadékvíz-gazdálkodás

TÁJHASZNÁLAT, TÁJSZERKEZET JAVASLATA

A településterv alkalmazkodik a történeti tájhasználatához, biztosítja a tájszerkezet fenntartását a külterületi területfelhasználási rendszerének kialakításával, és egyértelművé tette a mezőgazdasági, valamint erdőterületek sajátos területfelhasználásait, és a HÉSZ-ben a fejlesztési tervvel összhangban szabályozta. Az egyes sajátos területfelhasználási egységek szabályozása a történeti tájhasználat és a tájképvédelem figyelembevételével és a környezatkímélő gazdaságfejlesztés elősegítésével történt. A külterület területfelhasználás rendszerének kialakítása során figyelembe vettük az adatszolgáltatás szerinti valós felszínborítást és művelési ágakat.



Művelési ág (Forrás: saját szerkesztés adatszolgáltatás alapján (2025))



Felszínborítás (Forrás: saját szerkesztés adatszolgáltatás alapján (2025))

Mezőgazdasági területek

A terv a **mezőgazdasági területeket** általános, védendő tájhasználatú és kertes sajátos területfelhasználási egységekbe sorolta az alapján, hogy művelési ág és felszínborítás alapján milyen hasznosításúak.

Az **általános mezőgazdasági terület** övezetébe meghatározóan az árutermelő gazdálkodásra alkalmas, védelem alatt nem álló, jellemzően nagy parcellás szántóterületek. A művelési ág és minőségi osztály alapján szántóterületként hasznosított területek a településterv általános mezőgazdasági területként szabályozta, amelyet a tényleges használat szerint kiegészített. Az övezetben 6% a megengedett legnagyobb beépítettség, a megengedett legnagyobb épületmagasság 6 méter. Általános mezőgazdasági területen a mezőgazdasági termeléshez kapcsolódó épületek kialakíthatók. Kialakítható továbbá birtokközpont is. A lakó és szállás rendeltetés csak birtokközpont esetén helyezhető el.



Adatszolgáltatás szerinti szántóterületek

Tájkasdálkodási mezőgazdasági terület a lakóterület szomszédságában lévő, rét művelési ágú, jelenleg is gyepl hasznosítású terület, amelybe a tájképlvédelmi szempontból érzékeny rét, legelőterületek kerültek. A tájkasdálkodási mezőgazdasági területen a gyeplterületek fenntartását szolgáló épületek létesíthetők.

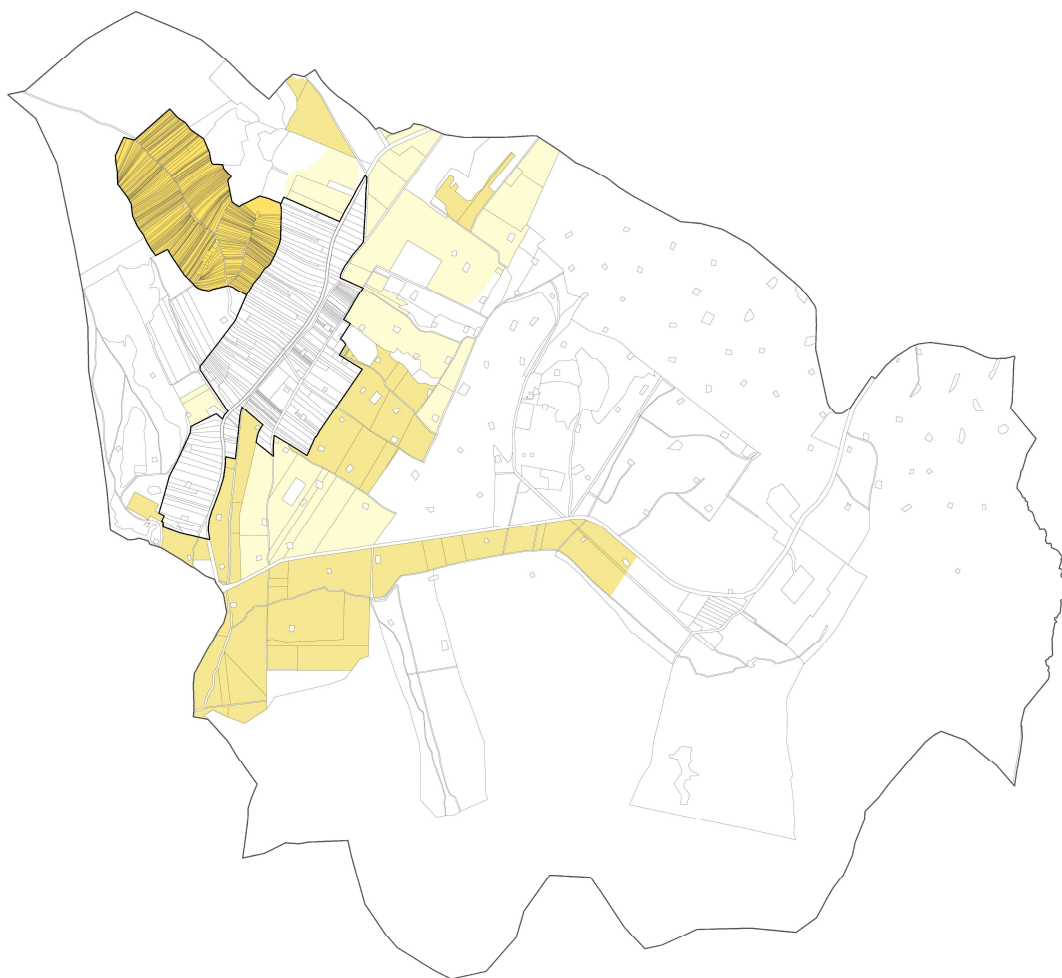


Adatszolgáltatás szerinti gyeplterületek

A kertes mezőgazdasági terület területfelhasználási egységbe a település északkeleti, zártkerti, felaprózódott telkű területeket sorolta be a településterv, amelyek többnyire szőlő, kert, gyümölcsös művelésű területek, többnyire gazdasági épülettel rendelkeznek. Kisüzemi, vagy családi használatú telkek, ahol lakás nem helyezhető el. A kertes mezőgazdasági területeken birtokközpont is kialakítható. A megengedett legnagyobb beépítettség 10%.



Adatszolgáltatás szerinti kertes területek



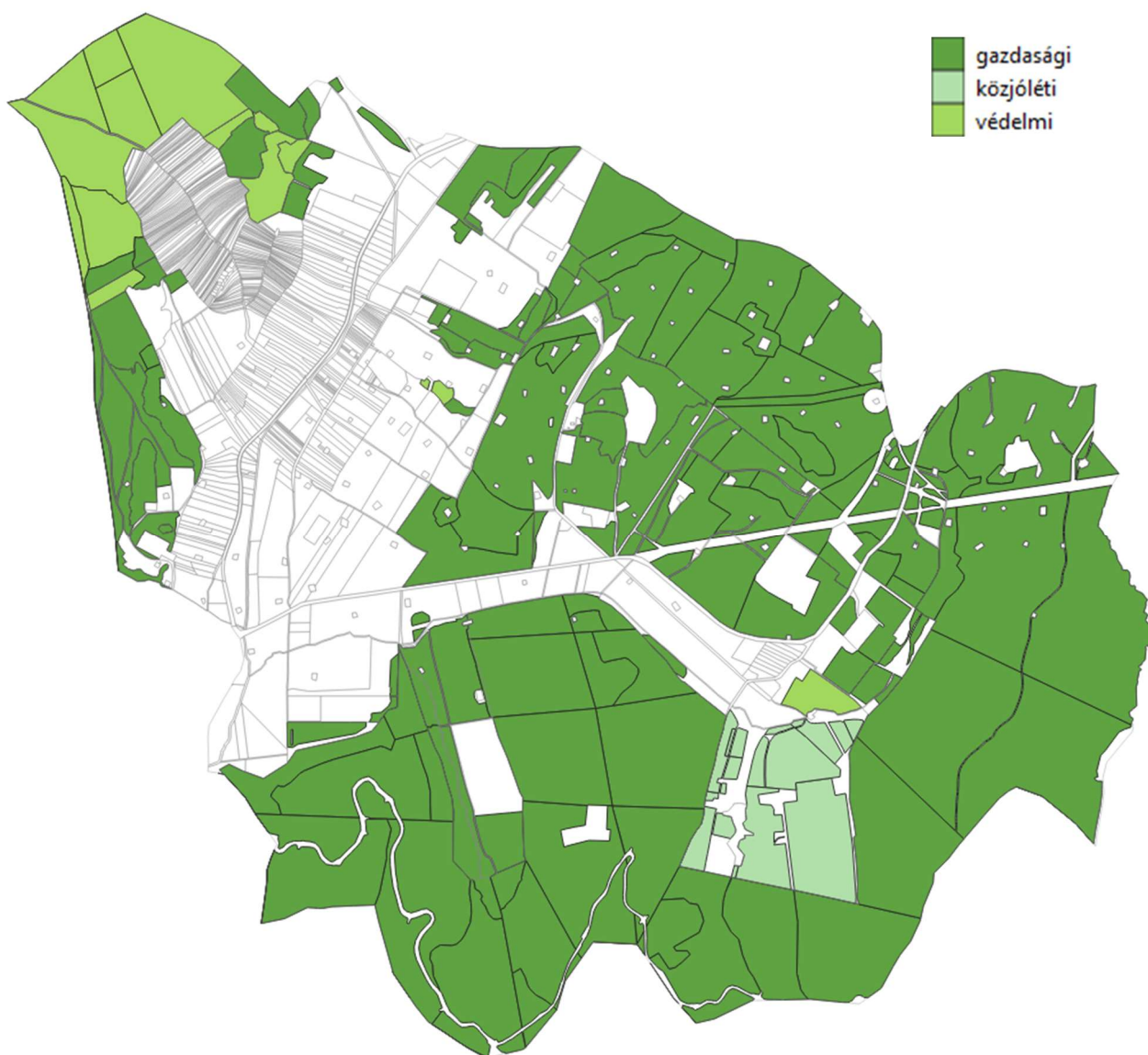
Javasolt mezőgazdasági területek területfelhasználási rendszere

Az Országos Erdőállomány Adattár szerinti **erdőket** a terv teljes egészében erdőterületbe sorolta. A településterv a beerdősödött művelési ágú területeit, a megyei területrendezési terv térségi szerkezeti terve és az erdőtelepítésre javasolt övezet figyelembevételével erdő területfelhasználási egységbe sorolta.

Az erdőket a településterv megkülönbözteti erdőgazdálkodási rendeltetésük szerint, amelynek megfelelően a HÉSZ is kijelöl három erdőövezetet az elhelyezhető épületek alapján. A település nyugati részén elhelyezkedő gazdasági rendeltetésű. A gazdasági rendeltetésű erdőterületek **egyéb erdőövezetben** az erdőgazdálkodás, vadgazdálkodás és az erdei turizmus épületei kialakíthatók az OTÉK 28.§ -ával szinkronban, legfeljebb 0,5%-os beépítettséggel.

A Natura 2000 területen levő erdőterületek **védelmi erdőövezetbe** kerültek, ahol épület nem létesíthető.

Az arborétum területe környezetében lévő közjóléti erdőterületek rekreációs erdőterületbe lettek sorolva. Rekreációs erdőterületbe a közjóléti célt szolgáló, pihenést és szabadidős tevékenységet biztosító erdőterületet kell sorolni. Rekreációs erdőterületen erdő- és vadgazdálkodási, rekreációs, vendéglátást, pihenést, testedzést szolgáló sport-, továbbá kulturális, hitéleti rendeltetésű épületet lehet elhelyezni, olyan módon, hogy a megengedett legnagyobb beépítettség legfeljebb 5 százalék lehet.



Adatszolgáltatás szerinti erdőterületek rendeltetés szerinti megoszlása