



**KÉTHELY**

**község**

**TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA**  
építési övezeti átsorolás érdekében

## **ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK**

*[egyszerűsített eljárás véleményezési szakasz]*

2021. március hó

---

## ALÁÍRÓLAP

### KÖZREMŰKÖDŐK:

#### Tervezők:

Településrendezés

**Fercsák Ágnes**

okl. településmérnök

TT 20-0277

#### Önkormányzati főépítész:

**Tóth László**

főépítési vizsgával rendelkező építészmérnök

#### Megbízó:

**Kéthely Község Önkormányzata**

8713 Kéthely, Ady E. u. 1.

## TARTALOMJEGYZÉK

<b>ELŐZMÉNYEK</b>	4
<b>Egyeztetési eljárás</b>	5
<b>1.1. Településhálózati összefüggések, a település helye a településhálózatban, térségi kapcsolatok</b> .....	6
<b>1.2. A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata</b> .....	7
<b>1.3. Hatályos településfejlesztési döntések bemutatása</b> .....	11
<b>1.3.1. A hatályos fejlesztési koncepció vonatkozó megállapításai</b>	11
<b>1.4. Az épített környezet vizsgálata</b>	11
<b>1.4.1. Területfelhasználás vizsgálata, funkció vizsgálat</b>	11
<b>1.4.2. Önkormányzati tulajdon kataszter</b>	13
<b>2. HELYZETELEMZŐ MUNKARÉSZ</b>	14
<b>2.1. A vizsgált tényezők elemzése, egymásra hatásuk összevetése</b> .....	14
<b>3. HELYZETÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ</b>	14
<b>3.1. A helyzetelemzés eredményeinek értékelése, szintézis</b> .....	14
<b>1. A KÖRNYEZETALAKÍTÁS TERVE</b>	15
<b>1.1. Településrendezési javaslatok</b> .....	15
<b>1.1.1. Javasolt településszerkezet, területfelhasználási rendszer</b> .....	15
<b>1.2. A változással érintett területek összefoglalója és összefüggései</b> .....	15
<b>1.2.1. A településszerkezeti változások bemutatása</b> .....	15
<b>1.2.2. A településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása</b>	16
<b>1.2.3. A változások hatályos településfejlesztési koncepcióval való összhangjának bemutatása</b> .....	16
<b>2. Szabályozási koncepció</b>	16

## ELŐZMÉNYEK

Kéthely község új településfejlesztési koncepciót és településrendezési eszközöket fogadott el, a következők szerint:

- Kéthely Településfejlesztési koncepciója: 160/2017. (XII. 14.) Kt. határozattal elfogadva
- Kéthely Településszerkezeti terve: 31/2020. (VI. 25.) Kt. határozattal elfogadva
- Kéthely Helyi építési szabályzata és Szabályozási terve: 10/2020. (VI. 26.) Önk. rendelettel elfogadva

A községben a Malom utca és a Balaton utca csomópontja környékén a meglévő szolgáltató, kereskedelmi funkciójú épületek lakóterületi besorolást kaptak, mely a hatályos állapot továbbfejlesztését korlátozza, ezért azok átsorolása vált esedékessé. A területfelhasználás, majd övezeti besorolás módosítása a hatályos településszerkezeti terv és szabályozási terv módosítását eredményezi. A jelenlegi beépítés figyelembe vétele miatt új övezet létesítése is szükséges. A településrendezési eszközök módosításának elhatározásáról szóló döntés a dokumentáció részét képezi.

A tervezett módosítás nem eredményez új beépítésre szánt terület kijelölését, a településszerkezetet meghatározó fő infrastruktúra hálózat nem változik és nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetvédelmi terület megszüntetése, ezért az egyeztetési eljárás a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Eljr.) 32. § (4) bekezdése szerinti egyszerűsített eljárás keretében zajlik.

A településrendezési eszközök módosítása az Eljr. jelmagyarázatának alkalmazásával és tartalmi követelményeinek megfelelően készül.

A megalapozó vizsgálat 2017-ben készült a településfejlesztési koncepcióhoz, majd 2020-ban aktualizálásra került a településrendezési eszközökhöz. A megalapozó vizsgálat az Eljr. 3/A. § előírásai alapján felhasználható jelen módosítás során. Az Eljr. 1. mellékletében előírt megalapozó vizsgálat tartalmi követelményei közül a települési főépítész meghatározta azon elemeket, melyek kidolgozása szükséges.

Az Eljr. 3. mellékletében előírt alátámasztó javaslat tartalmi követelményei közül a települési főépítész meghatározta azon elemeket, melyek kidolgozása szükséges.

Az önkormányzati főépítész tartalmat meghatározó feljegyzése az alátámasztó munkarész mellékletében található.

Kéthely Község Önkormányzata a településrendezési eszközök módosításának partnerségi egyeztetését - a fennálló veszélyhelyzetben érvényes szabályok betartása mellett - a Partnerségi Egyeztetés Szabályzatának közzétételéről szóló Kéthely Község Önkormányzata Képviselő-testületének 11/2017. (VI. 26.) sz. Önk. rendeletében megállapítottak szerint folytatja le.

A tervezési munka végzéséhez az önkormányzat megkérte a hiteles térképállományt a Lechner Tudásközponttól Adatszolgáltatás száma: Kéthely: 1738

A Biológiai aktivitás érték számítására az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) bekezdés b) pontja értelmében nincs szükség.

Örökségvédelmi hatástanulmány a hatályos településrendezési eszközökhöz készült, annak módosítása nem szükséges.

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. Korm. rend. szerinti környezeti vizsgálati eljárás lefolytatása nem szükséges, ugyanis a település egy már beépített részterületére készül a településrendezési eszközök módosítása.

### Egyeztetési eljárás

A tervdokumentáció egyeztetését az Eljr. 41. § eljárásrendjének megfelelően folytatja le az önkormányzat.

Első lépésként az elkészült terveket államigazgatási szervek számára megküldte véleményalkotásra, továbbá partnerségi egyeztetésre bocsájtotta a polgármester.

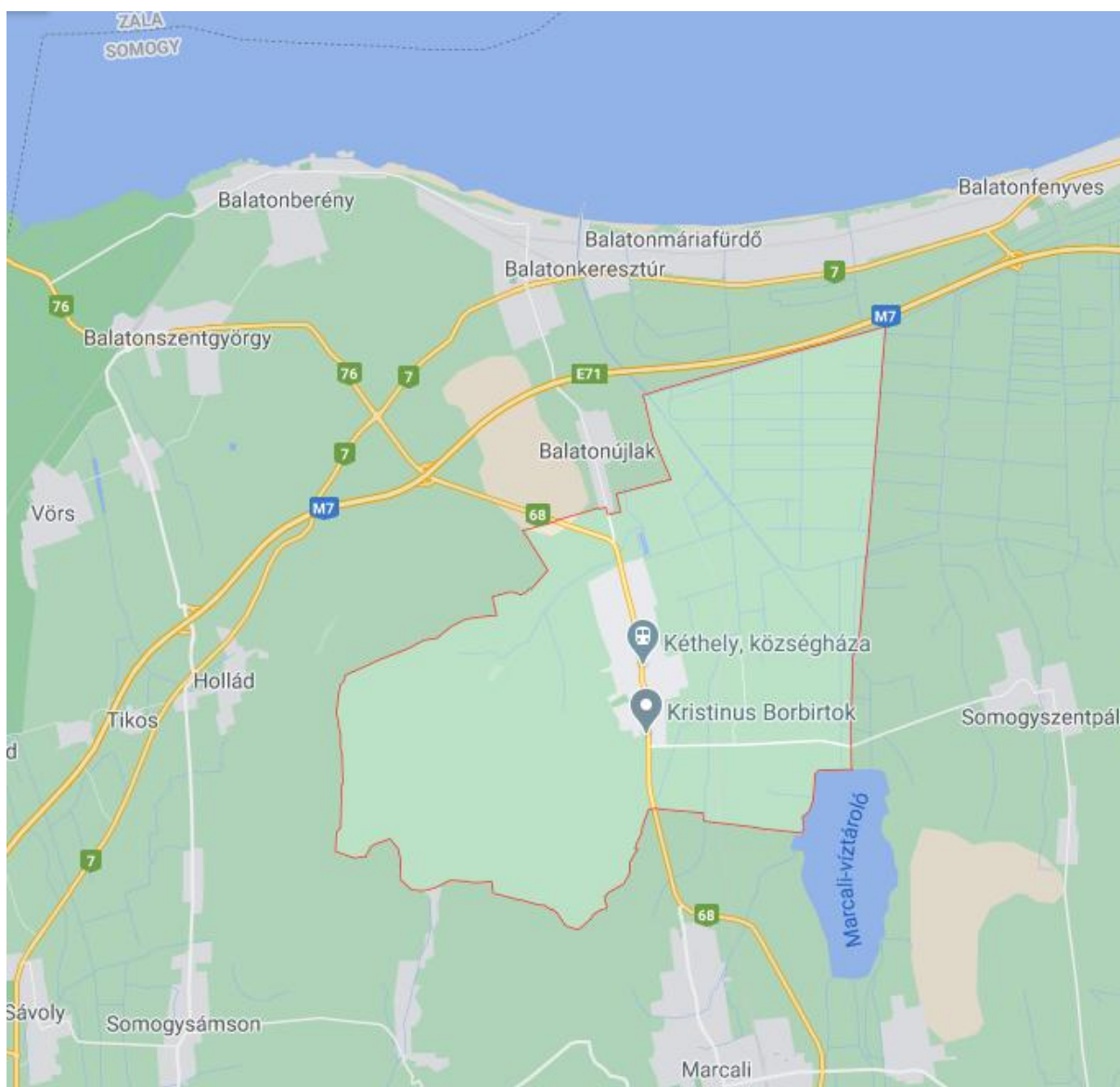
# I. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

## 1. HELYZETFELTÁRO MUNKARÉSZ

### 1.1. Településhálózati összefüggések, a település helye a településhálózatban, térségi kapcsolatok

Kéthely község Somogy megye északnyugati részén található. Földrajzilag a Marcali hátság északi része, illetve a Balaton-Nagyberek tájegység találkozásánál fekszik. A földrajztudomány a Dunántúli-dombság nagytáj nyugati felében elhelyezkedő belső-somogyi középtájnak nevezi ezt a területet. Kéthely község területét keresztülzeli a belterület gerincét alkotja a 68 sz. főút.

A község Kaposvár felsőfokú, illetve Marcali középfokú vonzáskörzetéhez tartoznak, de Keszthely város intézményeinek vonzása sem elhanyagolható. Az alapfokú ellátás Kéthelyen teljeskörű, sőt a szomszédos Somogyszentpál község részleges ellátása is Kéthelyen biztosított.

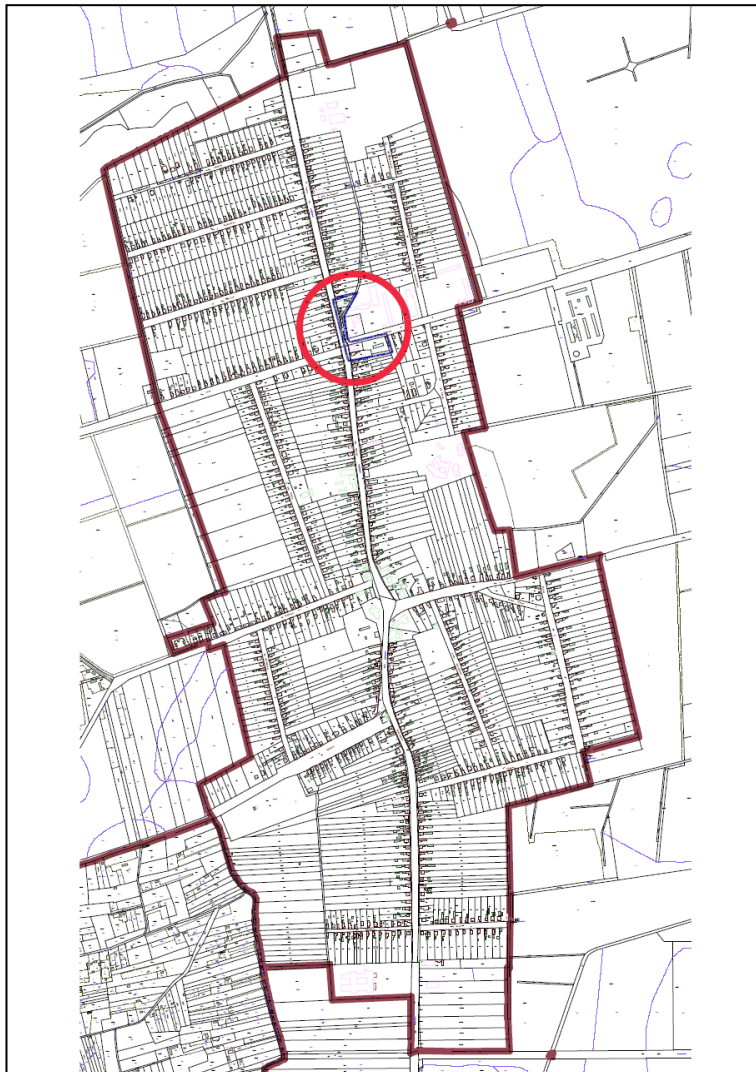


*Kéthely község földrajzi elhelyezkedése (forrás: Google maps)*

## 1.2. A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata

A települések területét a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. tv. (**MaTrT**) valamint a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet (**MvM r.**).

A tervezési terület lehatárolása:



*A módosítással érintet terület a belterület középső részén helyezkedik el (saját szerkesztés)*

### Kivonat az Ország Szerkezeti tervéből

A MaTrT 2. melléklet alapján a település területi érintettsége az országos területfelhasználási kategóriák által.



#### Az országos területfelhasználási kategóriákra vonatkozó előírások:

MaTrT 11. § A kiemelt térségi, illetve megyei területfelhasználási kategóriák területén belül a települési területfelhasználási egységek kijelölése során

d) a települési térség területén bármely települési területfelhasználási egység kijelölhető;

#### Országos Területrendezési Terv övezeti érintettségei és a vonatkozó előírások


Országos övezet nem fed a belterületre, így nem érintett a tervezési terület sem.



### Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve

A MaTrT 10. melléklet alapján a település területi érintettsége a kiemelt térség szerkezeti terve által.



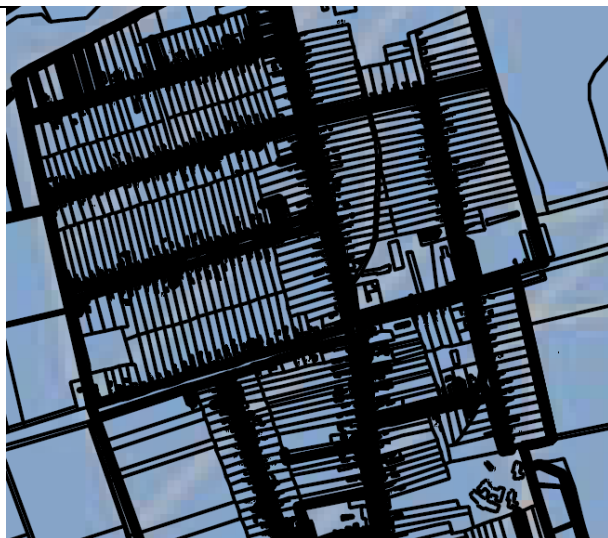
Térségi területfelhasználási kategóriák	
	Erdőgazdálkodási térség
	Mezőgazdasági térség
	Szőlő, gyümölcs és kertművelésű térség
	Vízgazdálkodási térség
	Települési térség
	Sajátos területfelhasználású térség
Közlekedési hálózatok és egyedi építmények	
	Gyorsforgalmi út (meglévő)
	Gyorsforgalmi út (tervezett)
	Főút (meglévő)
	Főút (tervezett)
	Térségi szerepkörű összekötő út (meglévő)
	Térségi szerepkörű összekötő út (tervezett)
	Mellékút (meglévő)
	Mellékút (tervezett)
	Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (meglévő)
	Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (tervezett)
	Országos vasúti mellékvonal (meglévő)
	Nemzetközi kereskedelmi repülőtér (meglévő)
	Térségi repülőtér (meglévő)
	Országos kerékpárútvonal
	Térségi kikötő (meglévő)
	Térségi kompátkelőhely (meglévő)






MaTrT 50. § (2) A térségi területfelhasználási kategóriák területein belül a települési területfelhasználási egységek kijelölése során:

j) a településrendezési eszközökben új, a környezetre jelentős hatást gyakoroló ipari terület nem jelölhető ki;

### Vízminőség-védelmi terület övezete

A MvM r. 4. melléklet alapján a település területi érintettsége a kiemelt térségi övezet által.



	Vízminőség-védelmi terület övezete
Alaptérképi elemek	
	Országhatár
	Megyehatár
	Település közigazgatási határa
	Települési térség

MvM r. 5. Vízminőség-védelmi terület övezete

5. § (1) A vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelésének feltételeiről a megye területrendezési tervében rendelkezni kell.

(2) A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédellel érintett területeket. A kijelölt vízvédellel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.

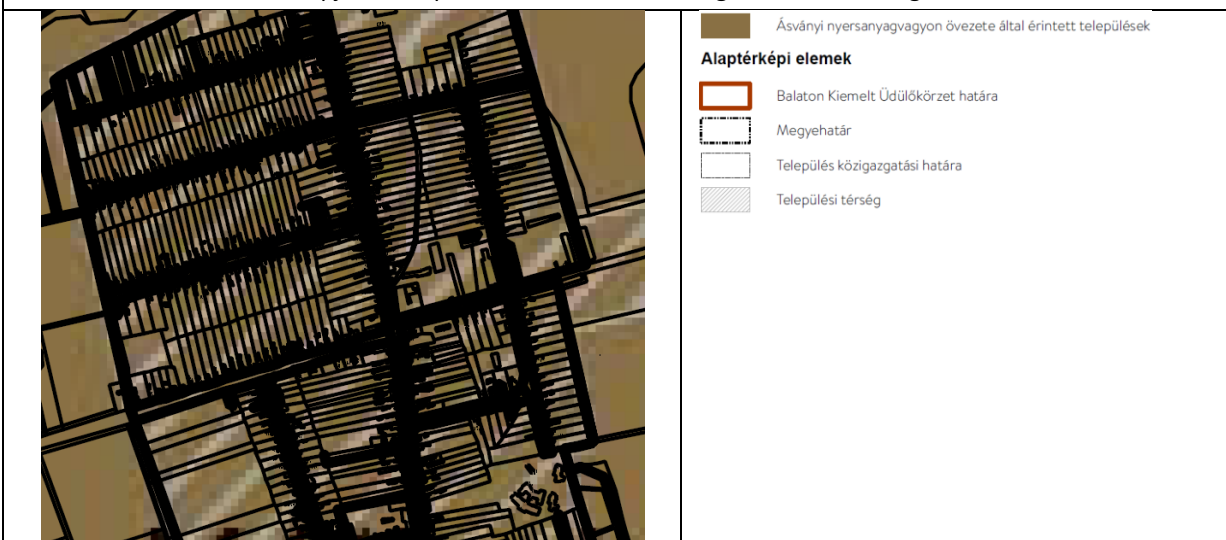
(3) A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

(4) A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet hatálya alá tartozó területen a vízminőség-védelmi terület övezet területén, az (1)-(3) bekezdésben foglaltak mellett

- a) korlátozott vegyszer- és műtrágya-használatú, környezetkímélő vagy extenzív mezőgazdasági termelés folytatható;  
b) új vegyszertároló, hulladékkezelő létesítmény - a komposztáló telepet és az átrakóállomást kivéve - nem létesíthető.

### Ásványi nyersanyagvagyon övezete által érintett települések

Az MvM r. 10. melléklet alapján a települések területi érintettsége a kiemelt térségi övezet által.



Mvm r. 8. Ásványi nyersanyagvagyon övezete

8. § (1) Az ásványi nyersanyagvagyon övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

(2) Az (1) bekezdés szerinti területen, a településrendezési eszközökben csak olyan területfelhasználási egység, építési övezet vagy övezet jelölhető ki, amely az ásványi nyersanyagvagyon távlati kitermelését nem lehetetleníti el.

## Összefoglaló táblázatok

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek Területrendezési Terve országos területfelhasználási / övezeti érintettség a változtatással érintett területet az alábbiak érintik (+), illetve nem érintik (-)	
<b>országos területfelhasználási kategóriák</b>	
erdőgazdálkodási térség	-
mezőgazdasági térség	-
vízgazdálkodási térség	-
települési térség	+
<b>országos övezetek</b>	
országos ökológiai hálózat magterületének, ökológiai folyosójának és puffertérületének övezete	-
kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	-
jó termőhelyi adottságú szántóterület	-
erdők övezete	-
erdőtelepítésre javasolt terület övezete	-
tájképvédelmi terület övezete	-
világörökségi és világörökségi várományos területek övezete	-
vízminőség-védelmi terület övezete	-
nagyvízi meder övezete	-
VTT tározók övezete	-
honvédelmi és katonai célú terület övezete	-

Balaton Kiemelt Üdülőkörzetben alkalmazott kiemelt térségi területfelhasználási / övezeti érintettség a közigazgatási területet az alábbiak érintik (+), illetve nem érintik (-)	
kiemelt térségi területfelhasználási kategóriák	
erdőgazdálkodási térség	-
mezőgazdasági térség	-
szőlő-, gyümölcs- és kertművelési térség	-
vízgazdálkodási térség	-
települési térség	+
sajátos területfelhasználású térség	-
országos és kiemelt térségi övezetek	
országos ökológiai hálózat magterületének, ökológiai folyosójának és pufferterületének övezete	-
tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete	-
tájképvédelmi terület övezete	-
világörökség és világörökségi várományos területek övezete	-
ásványi nyersanyagvagyon övezete	+
vízminőség-védelmi terület övezete	+
földtani veszélyforrás terület övezete	-
vízzerózióknak kitett terület övezete	-
rendszeresen belvízjárta terület övezete	-
tómeder övezete	-
általános mezőgazdasági terület övezete	-
kertes mezőgazdasági terület övezete	-
kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	-
jó termőhelyi adottságú szántók övezete	-
erdők övezete	-
erdőtelepítésre javasolt terület övezete	-
borszőlő termőhelyi kataszteri terület övezete	-
honvédelmi és katonai célú terület övezete	-

### 1.3. Hatályos településfejlesztési döntések bemutatása

#### 1.3.1. A hatályos fejlesztési koncepció vonatkozó megállapításai

Kéthely község településfejlesztési koncepciója a 3.1.2. „Gazdaságélénkítés és munkahelyteremtés, modern mezőgazdaság fejezetében,„ fogalmazza meg a helyi gazdaság fejlesztését:

##### **„Vállalkozásfejlesztés**

*A helyi gazdaságfejlesztés stratégiai célkitűzése a foglalkoztatottság növelése, a helyi vállalkozások erősítése, piaci hatékonyságuk növelése a versenyképesség erősítése mellett. Cél a meglévő vállalkozások támogatása és új (foglalkoztatási lehetőséget bővítő) vállalkozások letelepedésének támogatása – igazodva a település humán erőforrás adottságaihoz - elsősorban olyan ágazatokban, ahol az alacsonyabb iskolai végzettségűek foglalkoztatása is elfogadható.*

*Elsődleges feladat a helyi vállalkozók támogatása. Az önkormányzat elképzeléseit összhangba kell hozni a helyi vállalkozók érdekeivel, segíteni őket munkájukban, tervezett fejlesztéseik megvalósításában.”*

### 1.4. Az épített környezet vizsgálata

#### 1.4.1. Területfelhasználás vizsgálata, funkció vizsgálat

A tervezési terület belterületen helyezkedik el. A meglévő épületek funkciója kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó. A környezetükben üzemi- és lakóépületek találhatóak.



- Üzemi épület
- Lakóépület
- Vendéglátó épület
- Kereskedelmi, szolgáltató épület

*Funkció vizsgálat*



*648/1 hrsz a Malom utca felől*



*648/2 hrsz a Balaton utca felől*



*715/1 – 713/3 hrsz a Balaton utca felől*



*715 hrsz a Balaton utca felől*



*713/3 hrsz a Balaton utca felől*



#### **1.4.2. Önkormányzati tulajdon kataszter**

A módosítással érintett területen nem található önkormányzati tulajdon. Az érintett telkek magántulajdonban vannak.

#### **1.4.3. Beépítési jellemzők**

A telkek meglévő beépítettsége 8,5% - 40,5% között jellemző. Néhány épület jelenleg nem üzemel, de alkalmas újabb üzletek nyitására. A telkek mérete és alakzata eltérő, a kialakult állapot alapján 672 és 2800 m<sup>2</sup> között alakulnak. A meglévő 685/2 hrsz-ú árok miatt a 713/3 hrsz-ú telek hosszan elnyúlik az árok és a Balaton utca között, melyen több önálló épület is helyet kapott. Az épületeket jellemzően az utcafrontra telepítették, egykettő előkerttel nem rendelkezik.

## 2. HELYZETELEMZŐ MUNKARÉSZ

### 2.1. A vizsgált tényezők elemzése, egymásra hatásuk összevetése

Kéthely község településfejlesztési koncepciójában nagy hangsúlyt kap a gazdaságfejlesztés. A község gazdasági potenciálokkal rendelkezik, kedvező közlekedési helyzete, földrajzi adottságai kedveznek a gazdasági szereplők megtelepedése számára. Nagy hangsúlyt fektet a község vezetése a meglévő és működő gazdasági szereplők támogatására, s ezzel együtt a munkahelyek megtartására. A tervezési területen meglévő kereskedelmi, szolgáltató és üzemi épületek már több mint 10 éve működnek és további fejlesztéseket igyekeznek az üzemeltetőik megvalósítani. A helyi szabályozás - melyben lakóterületi besorolást kaptak a telkek - azonban korlátozó, a beépítettség alig növelhető, és az épületek elhelyezkedése is egyedi övezeti előírásokat kíván.

## 3. HELYZETÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ

### 3.1. A helyzetelemzés eredményeinek értékelése, szintézis

A helyi szabályozás - melyben lakóterületi besorolást kaptak a módosítással érintett terület telkei – korlátozó hatása a gazdasági épületek fejlesztését tekintve, a beépítettség alig növelhető, és az épületek elhelyezkedése is egyedi övezeti előírásokat kíván.



## II. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

### 1. A KÖRNYEZETALAKÍTÁS TERVE

#### 1.1. Településrendezési javaslatok

##### 1.1.1. Javasolt településszerkezet, területfelhasználási rendszer

###### Beépítésre szánt területek

###### Kereskedelmi, szolgáltató terület

Kifejezetten nem zavaró hatású, leginkább kereskedelmi, vendéglátó vagy szolgáltató gazdasági tevékenységgel hasznosított telkek sorolandók önálló kereskedelmi, szolgáltató területfelhasználásba. A meglévő kereskedelmi, szolgáltató terület bővül a tervezési területtel, azaz a Malom utca – Balaton utca kereszteződése környékén található, már beépült telkekkel. A meglévő gazdasági funkciójú épületek fejlesztése így jobban biztosítható.

Megengedett legnagyobb beépítési sűrűség: 2,0

##### 1.2. A változással érintett területek összefoglalója és összefüggései

###### 1.2.1. A településszerkezeti változások bemutatása

A település szerkezete nem változik, a meglévő szerkezetalkotó elemek változatlanok maradnak. A változás csupán kis mértékű területfelhasználás módosítást jelent: a meglévő gazdasági épületekkel beépült telkek lakóterületi besorolását módosítjuk kereskedelmi, szolgáltató területre.

###### Falusias lakóterület kereskedelmi, szolgáltató területre módosítása



Kivágat a hatályos településszerkezeti tervből

Kivágat a tervezett módosításból

A meglévő gazdasági épületekkel beépített telkek fejlesztése érdekében kereskedelmi, szolgáltató területbe javasolt sorolni a tervezési területet. A változás következtében a területfelhasználási egységek a következők szerint módosulnak:

Lf -> Gksz: 0,53 ha

Érintett helyrajzi számok: 715/1, 713/3, 648/2, 648/1

## 1.2.2. A településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása

### **Területrendezési terv előírása:**

MaTrT 50. §

(2) A térségi területfelhasználási kategóriák területein belül a települési területfelhasználási egységek kijelölése során:

j) a településrendezési eszközökben új, a környezetre jelentős hatást gyakorló ipari terület nem jelölhető ki;

MvM r. 5. §

„Vízminőség-védelmi terület övezete

(1) A vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelésének feltételeiről a megye területrendezési tervében rendelkezni kell.

(2) A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédelemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédelemmel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.

(3) A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

(4) A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet hatálya alá tartozó területen a vízminőség-védelmi terület övezet területén, az (1)-(3) bekezdésben foglaltak mellett

a) korlátozott vegyszer- és műtrágya-használatú, környezetkímélő vagy extenzív mezőgazdasági termelés folytatható;

b) új vegyszertároló, hulladékkezelő létesítmény – a komposztáló telepet és az átrakóállomást kivéve – nem létesíthető.”

MvM r. 8. §

„Ásványi nyersanyagvagyon övezete

(1) Az ásványi nyersanyagvagyon övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

(2) Az (1) bekezdés szerinti területen, a településrendezési eszközökben csak olyan területfelhasználási egység, építési övezet vagy övezet jelölhető ki, amely az ásványi nyersanyagvagyon távlati kitermelését nem lehetetleníti el.

### **Megfeleltetés:**

Kizárólag zavaró hatást nem eredményező gazdasági tevékenység lesz folytatható az övezetben.

A módosítás az előírásoknak MEGFELEL.

A meglévő gazdasági épületek fejlesztésével növekedhet befogadó képességük, de nem keletkezik jelentős mértékű szennyvíz a területen.

A vízvédelem területét már a hatályos településszerkezeti tervben kijelöltük, nem érinti a tervezési területet.

Új vegyszertároló, hulladékkezelő létesítmény nem tervezett.

A módosítás az előírásoknak MEGFELEL.

Az ásványi nyersanyagvagyon területét már a hatályos településszerkezeti tervben kijelöltük, nem érinti a tervezési területet.

A módosítás az előírásnak MEGFELEL.

## 1.2.3. A változások hatályos településfejlesztési koncepcióval való összhangjának bemutatása

A hatályos településfejlesztési koncepciók releváns tartalmát az 1.3.1. fejezetben ismertettük, mely igazolja a tervezett módosítás és a koncepció összhangját.

## 2. Szabályozási koncepció

A módosítással érintett terület Malom utcától északra fekvő telkeire új kereskedelmi, szolgáltató övezet kijelölése szükséges a beépítési paraméterek egyedisége miatt. A telkek alakja és adottsága miatt legcélszerűbb a zártosú beépítés megengedése, alkalmazkodva a meglévő épületek telepítéséhez. A telkeken előfordul a 0 m nagyságú előkert és hátsóker. Az előkert 0 méterben történő megállapítása nem okoz gondot, a telkek közvetlen közterületi telekhatárra telepítése a környező lakótelkeken is előfordul, a közlekedést és a közterület használatot



---

nem akadályozza. A hátsókert 0 méterben történő megállapítása a szomszédos telkeken építendő épületeket nem korlátozza, ugyanis a telkek szomszédja a 685/2 hrsz-ú árok, mely 6 méter széles, így megfelelően biztosítja a „hátsókert” minimális méretét.

A Malom utcából nyíló telkeken (648/1 és 648/2 hrsz) a gazdasági tevékenység fejlesztése a meglévő Gksz övezetbe sorolással is megfelelően biztosított.