

**Köveskál község Önkormányzata Képviselő-testületének
..2022. (.....) önkormányzati rendelete
Köveskál község Helyi Építési Szabályzatáról**

Köveskál község Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 38.§ (2) bekezdés a-c) pontjaiban biztosított jogkörében eljáró Veszprém Megyei Kormányhivatal, Állami Főépítész; Veszprém Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály; Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság; Fejér Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság; Országos Vízügyi Igazgatóság; Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság; Veszprém Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság; Veszprém Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály; Budapest Főváros Kormányhivatala, Közúti és Hajózási osztály; Innovációs és Technológiai Minisztérium Vasúti Hatósági Főosztály; Innovációs és Technológiai Minisztérium Légiforgalmi és Repülőtéri Hatósági Főosztály; Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály; Veszprém Megyei Kormányhivatal, Műszaki Engedélyezési Főosztály; Veszprém Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály; Veszprém Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály; Veszprém Megyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály, Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztálya, Veszprém Megyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály Bányászati Osztály; Veszprém Megyei Rendőrfőkapitányság; Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság; Országos Atomenergiiai Hivatal; Veszprém megyei Önkormányzat; Szentbékálla község Önkormányzata; Balatonhenye község Önkormányzata; Monoszló község Önkormányzata; Zánka község Önkormányzata és Kővágóórs község Önkormányzata véleményének kikérésével valamint a partnerségi egyeztetés szabályainak megfelelően a következőket rendeli el:

**I. FEJEZET
ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK**

1. A rendelet alkalmazása

1. §

Köveskál község területén területet felhasználni, továbbá telket alakítani, építményt, építményrészt, épülethez tartozó építményt építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni és lebontani, elmozdítani, a rendeltetését megváltoztatni (*továbbiakban együtt: építési munkát folytatni*) az országos településrendezési és építési követelményekről szóló jogszabály, valamint az egyéb vonatkozó jogszabályok és jelen rendelet előírásainak és a mellékletét képező Szabályozási terveknek az együttes alkalmazásával lehet.

2. Fogalommagyarázat

2.§

E rendelet alkalmazásában:

1. *Beépítési mód*: A telek épületek elhelyezésére szolgáló részének lehatárolási típusa, mely beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területen is alkalmazható.
2. *Földdel borított pince*: olyan jellemzően külterületen létesíthető különálló terepszint alatti építmény, mely az eredeti terepszinthez képest legfeljebb 2,5 m-re emelkedik ki, egy légtérű, egyszintes helyiség, az övezetek előírásai szerinti maximális területtel alakítható ki.
3. *Főépület*: Az övezet rendeltetése szempontjából meghatározó, a területfelhasználási egységeknél felsorolt fő rendeltetési egységeket tartalmazó épület.

4. *Kialakult telekterület:* A meglévő telekterület nem csökkenthető és nem megosztható. Amennyiben a kialakult telekterület kisebb, mint az övezeti szabályozásban megadott minimális telekterület, az egyéb övezeti előírások megtartása mellett a telek beépíthető.
5. *Melléképület:* a főépület rendeltetésszerű használatához szükséges egyéb tároló épület, gépjárműtároló, mosókonyha, nyárikonyha, műhely, műterem, üvegház, fóliasátor, mezőgazdasági épület, állattartó épület.
6. *Terepszint alatti beépítés:* a terepszint alatti építmény bruttó alapterülete és a pinceszint bruttó alapterülete összegének a telek teljes – nyúlványos telek esetében a teleknyúlvány területével csökkentett– területéhez viszonyított mértéke.

3. Szabályozási elemek

3.§

- (1) A Településszerkezeti terv módosításával is járó kötelező szabályozási elemek:
 - a) övezethatár, építési övezet határa, ha különböző területfelhasználási egységeket választ el,
 - b) területfelhasználási egység besorolása
- (2) A Szabályozási terv kötelező elemei, melyek csak a Szabályozási terv módosításával változtathatók:
 - a) szabályozási vonal, szabályozási szélesség,
 - b) övezet, építési övezet határa, jele,
 - c) szabályozási elemekre vonatkozó méretek,
 - d) a telek be nem építhető része.
 - e) építési hely, amennyiben nem javasolt telekhatárhoz viszonyítva jelöli a szabályozási terv
- (3) Tájékoztató elemek a szabályozási terveken a következők:
 - a) országos ökológiai hálózat – magterület,
 - b) országos ökológiai hálózat - ökológiai folyosó
 - c) országos ökológiai hálózat – puffertérület,
 - d) tájképvédelmi terület,
 - e) tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület,
 - f) Natura 2000 terület
 - g) országosan védett terület
 - h) régészeti lelőhelyek,
 - i) műemlékek, műemléki környezet
 - j) helyi védett terület határa
 - k) védőterületek, védőtávolságok, védősávok határa
- (4) Azoknak a tájékoztató elemeknek a módosítása, melyek nem az Önkormányzat hatáskörébe tartoznak, csak a magasabb szintű jogszabályok megváltozása esetén, vagy az illetékes államigazgatási szervek egyetértésével lehetséges.
- (4) Irányadó szabályozási elemek, amelyek pontosítása a Szabályozási terv módosítása nélkül is lehetséges:
 - a) javasolt telekhatár,
 - b) javasolt telekhatár megszüntetés,
 - c) javasolt belterületi határ megszüntetés,
 - d) tervezett belterület határ

4. Telekalakítás

4.§

- (1) Új építési telkek szélessége, amennyiben az építési övezeti előírások másképpen nem szabályozzák:
 - a) oldalhatáron álló beépítésnél minimum 14 m, kivéve az Lf5, Lf7 építési övezetekben, ahol 18 m,
 - b) szabadonálló beépítés esetén minimum 16 m,
- (2) Beépítésre szánt területen közmű műtárgy, köz-és magánút elhelyezésére az építési övezeti előírásainál kisebb méretű telek is kialakítható.
- (3) Beépítésre nem szánt területen 3000 m²-nél kisebb telek nem alakítható ki, kivéve a közlekedési, közmű, hírközlési terület, zöldterület, erdőterület, illetve ezek kialakítása után visszamaradó területeket.

- (4) A már beépült telek nem osztható meg, ha a telekfelosztás eredményeként a keletkező telkek beépítettsége az adott területen érvényes szabályozási előírások által megengedett mértéket meghaladná.
- (5) Az építési övezetekben új nyúlványos (nyeles) telek nem alakítható ki.
- (6) Utak, magánutak szélességét a Közlekedési területekre vonatkozó 20. § szabályozza.

5. Építés, létesítés általános feltételei

5. §

- (1) Beépítésre nem szánt területeken terepszint alatti beépítés területe legfeljebb a telek 10%-a lehet és a telekhatároktól min. 3-3- m-re alakítható ki, ha a rendelet másként nem szabályozza.
- (2) Melléképület, melléképítmény (kivéve közmű-becsatlakozási műtárgy, kerti építmény) beépítésre szánt területen új beépítésként önállóan nem helyezhető el, csak a főépület megépülését követően vagy azzal egyidejűleg.
- (3) Az épületeket a természetes terepre kell ültetni, a földszinti padlóvonal a természetes terepből legfeljebb 40 cm-re emelkedhet ki.
- (4) Belterületen szélkerék nem helyezhető el.
- (5) Kerítés külterületen - kivéve a szőlőkertek területét - csak új telepítések esetén, kizárólag vadhálóval, vékony tartóoszlopokkal létesíthető, legelő művelési ág esetén villanypásztor alkalmazható, szántó esetén kerítés nem létesíthető.
- (6) A település területén munkásszálló, kemping és az országos területrendezési tervben meghatározott csarnok nem helyezhető el.

6. Tereprendezés, kerítés

6. §

- (1) A telekhatárokon a csatlakozó és a telken belül kialakított rendezett terepszint között legfeljebb 1,0 m lehet az eltérés és a tereprendezéssel kialakuló új terepvonalnak illeszkednie kell a környező telkek terepadottságaihoz.
- (2) A telek határaitól mért 1,00 m-es távolságon belül a tereprendezés nem megengedett, kivéve az előkert telekhatár, ahol a telek megközelítésének biztosítására lehet tereprendezést végezni.
- (3) Kerítés magassága maximum 1,80 m lehet.

II. FEJEZET

AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET VÉDELMÉRE VONATKOZÓ HELYI RENDELKEZÉSEK

7. Általános építési előírások

7. §

- (1) Az övezeti előírásokban szereplő legkisebb kialakítható teleknél kisebb méretű, meglévő építési telek is beépíthető, ha az összes egyéb előírás betartható és a szomszédos telkek beépíthetőségét nem korlátozza.
- (2) Köveskál teljes területén lakókocsi, lakókonténer (mobilház), jurta, állandó jellegű sátorépítmény, fóliasátor, üvegház, utánfutó és egyéb forgalomból kivont közlekedési eszköz építményként ideiglenesen sem helyezhető el. Saját tulajdonú lakókocsi, saját telken elhelyezhető, amennyiben nem szállás rendeltetést szolgál.
- (3) A belterületi telkeken medence csak az Ófalu központ területen kívül és csak a telek közterületről nem látható területén helyezhető el.
- (4) Kialakult állapot esetén, ha a telek, vagy beépítés jellemzői a jelen rendeletben rögzített előírásoknak nem felelnek meg, akkor az alábbi szabályok alkalmazandóak:
 - a) Ha a telek beépítettsége nem felel meg az építési övezeti előírásoknak, a meglévő épület felújítható, de sem a beépíttség, sem az épület(ek) szintterülete, épületmagassága nem növelhető, kivéve a tetőtér-beépítést,
 - b) Ha a telek méretei nem felelnek meg az építési övezeti előírásoknak, akkor a telekméretek - a szabályozási terven jelölt közterületi határrendezést kivéve, - tovább nem csökkenthetők.

- c) Ha a telek beépítési módja és az előkert nagysága nem felel meg az építési övezeti előírásoknak az előírástól eltérő beépítési mód megtartható, de az épületek csak a telekre vonatkozó egyéb országos és építési előírások betartása esetén és az előírások szerinti építési helyen belül bővíthetők.
- d) Ha a **telken álló épületek** magassága meghaladja az **adott építési övezetben előírt épületmagasságot**, a meglévő épületek bővíthetők, de a **bővítendő épületrész** épületmagassága az előírt értéket nem haladhatja meg.
- (5) Az előkert mérete
- már beépült területeken az adott utcában, az érintett ingatlan környezetében (legalább 2-2 telek) lévő főépülethez igazodóan (kialakult állapot),
 - az a) pontban megjelölt területen kívül 5 m, kivéve ha az egyes övezeti előírások, vagy a Szabályozási terv ettől eltérően rendelkeznek
- (6) Előkert minimális méretén belül, ha az övezeti előírások másként nem szabályozzák csak
- közmű-becsatlakozási műtárgy
 - maximum 4m³ térfogatú föld alatt elhelyezett zárt esővíztározó
 - kerti tó,
 - hulladéktartály-tároló maximum 2m² alapterülettel, maximum 2 m magassággal helyezhető el, oly módon hogy a szomszédos ingatlan használatát nem korlátozhatja.
- (7) Oldalkert minimális mérete nem lehet kisebb
- oldalhatáros beépítés esetén az építési telekre előírt (megengedett) legnagyobb épületmagasság mértékénél, a c) és d) pont kivételével;
 - szabadon álló beépítés esetén az építési telekre előírt (megengedett) legnagyobb épületmagasság felénél.
 - azokon a telkeken, ahol mindkét oldalhatáron meglévő épület áll az oldalkert mérete 0 m, egyéb esetben az a) pont szerint.
 - a szabályozási terven jelölt építési helyeknél feltüntetett méretnél.
- (8) Oldalkert teljes méretében – az országos településrendezési és építési követelményekről szóló jogszabály szerinti - benyúló épületrészekben a főépület oldalkert felőli homlokzatának mélységében csak
- közmű-becsatlakozási műtárgy,
 - kerti építmények közül pihenés, játék, szórakozás, kikapcsolódás használatát szolgáló műtárgy helyezhető el, oly módon hogy a szomszédos ingatlan használatát nem korlátozhatja.
- (9) Oldalhatáron álló beépítésnél az épületet az oldalsó telekhatárhoz csatlakozóan kell elhelyezni, ha a szomszédos épület nem korlátozza az oldalsó telekhatár választását, akkor mindig az északi vagy keleti égtáj vonalához közelebb fekvő oldalhatárra kell az épületet telepíteni.
- (10) A hátsókertr minimális mérete az övezeti előírások eltérő rendelkezése és a Szabályozási terv eltérő jelölése hiányában
- legalább 6 méter,
 - a 30 m-nél kisebb mélységű telkek esetében 0 m.
- (11) Az előkert hátsókertrében kötelező építési vonal is**
- (12) Melléképületet a főépülethez hozzáépítve, vagy a főépület mögött szabad elhelyezni, az adott építési övezetre vonatkozó elő- oldal- illetve hátsókertr előírásainak megfelelően, kivéve ahol az építési övezet előírásai másként szabályoznak vagy a telek méretei, adottságai ezt nem teszik lehetővé.
- (13) Állattartó épületet lakóépülettől, szállás és vendéglátó rendeltetésű épülettől legalább 15 m távolságra lehet elhelyezni, építési helyen belül vagy ha ez nem lehetséges a telek hátsókertrében.**

8. Építészeti előírások

8.§

- A hitéleti és kegyeleti épületek (templom, kápolna, ravatalozó) tornyának épületmagasságát kialakultnak kell tekinteni.
- Többszintes tetőterű épület nem alakítható ki.
- A melléképületek épületmagassága legfeljebb 3,0 m, gerincmagassága legfeljebb 4,5 m lehet.
- Az épületek földszinti padlóvonala a természetes terepből legfeljebb 40 cm-re emelkedhet ki.
- Új gépkocsitároló közterületről nyílóan nem alakítható ki.
- Az épületeken tetőterasz nem létesíthető.

- (7) A szabályozási terven lehatárolt „Ófalu-központ” területen¹ a falusias lakóövezetek telkein építhető főépületek bruttó alapterülete nem haladhatja meg a 130 m²-t, ezen kívüli területeken legfeljebb 180 m²-t, kivéve ha az egyes építési övezetek ezt máshogy nem szabályozzák.
- (8) A (7) bekezdésben foglalt alapterületeket az egyes építési övezetekben meghatározott beépítési mértékek korlátozhatják, a fennmaradó beépítési lehetőségek a melléképületre vonatkoznak.

9. Zöldfelületek

9.§

- (1) Új közutak, utcák kialakításánál
- 12-15 m szabályozási szélesség esetén legalább egyoldali fasor telepítéséhez,
 - a legalább 16 m szabályozási szélességű közút esetén kétoldali fasor telepítéséhez kell területet biztosítani.
- (2) Fák és cserjék a telek határától a következő távolságok betartásával ültethetők:
- 3 m-nél magasabbra nem növe cserjék legalább 1,0 m-re,
 - 3 m-nél magasabbra növe cserék és fák legalább 3,0 m-re.
- (3) Közművek létesítése a meglévő vagy tervezett zöldfelületeket nem károsíthatja.

10. Közterületek alakítására vonatkozó előírások

10.§

- (1) Közterület kialakítása, megszüntetése, határvonalának módosítása – ahol a Szabályozási terv jelöli - csak a Szabályozási Terv rendelkezése szerint hajtható végre.
- (2) Közterületen, közhasználat céljára átadott területen, építmény, berendezés, köztárgy, közterületi felszerelés csak abban az esetben helyezhető el, ha az
- a gyalogossáv szélességét nem csökkenti,
 - a járművezetők kilátását és az utak forgalmát nem veszélyezteti,
 - a felszíni vizek lefolyását, elvezetését nem korlátozza,
 - a közműlétesítmények építését, karbantartását nem akadályozza meg,
 - ha a közlekedésre és a közterületre vonatkozó más jogszabályi rendelkezések teljesülnek.
- (3) Közterületen garázs nem építhető.

III. FEJEZET

A KÖZMŰVEKRE ÉS A KÖZMŰVESÍTÉSRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

11. A közművekre és a közművesítésre vonatkozó általános előírások

11.§

- (1) A meglévő és a tervezett közcélú vízellátás, vízvezetés (szenny- és csapadékvíz), energiaellátás (villamosenergia ellátás, földgázellátás), valamint az elektronikus hírközlés hálózatai és létesítményei, továbbá azok ágazati előírások szerinti biztonsági-, védőtávolsága számára közterületen, vagy közműterületen kell helyet biztosítani.
- (2) A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor, továbbá egyéb okból funkciót veszített, feleslegessé vált közművet el kell bontani, az indokoltan földben maradó vezeték tömedékelését, felhagyását szakszerűen kell megoldani.
- (3) A közművezetékek átépítésekor és új vezeték fektetésekor a racionális területgazdálkodás érdekében, az utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezésére kell helyet biztosítani, továbbá a beépítésre szánt területeken a közművezetékek helyét úgy kell kijelölni, hogy az előírt utcai fasorok telepítését ne akadályozzák meg.
- (4) Építési telken átmenő, a beépítést korlátozó közművezeték, a közművezeték érintő átépítéskor közterületre kell áthelyezni.
- (5) Főépület elhelyezéshez a közmű feltételek az alábbiak:

¹ Korábbi HÉSZ szerinti helyi értékvédelmi és településképvédelmi terület

- a) belterületi beépítésre szánt területen (falusias lakóterület, településközpont terület, különleges területek) teljes közművesítés (kivéve a csapadékvíz-elvezetést).
- b) külterületi beépítésre szánt területen (kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület) teljes közművesítés (kivéve a csapadékvíz-elvezetést)
- c) beépítésre nem szánt terület övezeteiben közműigényes épület rendeltetés esetén a vízellátás történhet helyi vízbeszerzéssel is, vízzáró szennyvíztároló, vagy az illetékes hatóság által engedélyezett egyedi szennyvízkezelő berendezés megléte is elfogadott.
- d) Az a-c) pontokban foglalt közművesítés mértéke abban az esetben nem követelmény az egyes telkek beépítésének feltételeként, ha a környezettudatos energiagazdálkodás eszközeivel egyedi módon teljesíthetők az övezetre előírt közművesítettségi feltételek.
- e) Szennyvízcsatornával ellátott területeken új lakóépület a hálózatra történő rákötéssel építhető.
- f) A különleges lakóterületeken az illetékes hatóság által engedélyezett egyedi szennyvízkezelő berendezés meglétével is lehet a szennyvízelvezetést biztosítani.

IV. FEJEZET

A TERMÉSZETI KÖRNYEZET VÉDELMÉRE VONATKOZÓ HELYI RENDELKEZÉSEK

12. Táj- és természeti értékek védelme

12.§

- (1) A Szabályozási terv feltünteti a település területét érintő magasabb szintű jogszabály által előírt területeket, melyek az alábbiak:
 - a) országos jelentőségű védett természeti terület (Balaton-felvidéki Nemzeti Park)
 - b) országos ökológiai hálózat magterülete,
 - c) országos ökológiai hálózat ökológiai folyosója,
 - d) országos ökológiai hálózat pufferterülete,
 - e) tájképvédelmi terület,
 - f) tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület,
 ahol építési tevékenység a jelen rendelet előírásai mellett a vonatkozó jogszabályokban rögzített előírások együttes figyelembevételével történhet.
- (2) Külterületen levő fasorok, mezsgyék, védőerdősávok megőrzendők.
- (3) A tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területen az új épületek tájba illesztését látványtervvel kell igazolni. A látványterv minimum 2-3 jellemző pontról vagy meghatározó helyekről készített fotómontázs, amelyen a tágabb környezetbe kell beilleszteni a tervezett épületet (épületeket).

13. Környezetvédelem

13.§

- (1) A levegő védelme szempontjából védelmi övezetet igénylő építmények (légszennyező források) csak úgy alakíthatók ki, hogy a szomszédos telkek, övezetek, építési övezetek beépítési lehetőségét, területfelhasználását nem korlátozzák.
- (2) A zajt kibocsátó, vagy rezgést okozó létesítmény csak akkor építhető, illetve ilyen tevékenység csak akkor folytatható, ha az általa okozott zaj vagy rezgés mértéke nem haladja meg a környezetében a vonatkozó zajterhelési határértékeket.
- (3) Technológiai eredetű szennyvíz, illetve az üzemek, gazdasági területek területén összegyűjtött csapadékvíz közcsonnába csak akkor vezethető, ha előtisztítása a vonatkozó jogszabályokban és hatósági előírásokban meghatározott mértékben az üzemek, gazdasági területek területén megtörtént.
- (4) Állattartás céljára szolgáló épületek építése csak a rendelet építési övezetekre vonatkozó előírásai szerint lehetséges.
- (5) A település igazgatási területén tisztítatlan szennyvíz nem szikkasztható el.
- (6) A közcsonnával ellátatlan külterületen a keletkező szennyvizet szivárgásmentes, zárt tárolóban kell összegyűjteni, vagy egyedi szennyvíztisztító kisberendezéssel kell megtisztítani.
- (7) Külterületen egyedi szennyvíztisztító kisberendezés akkor létesíthető, ha azt az övezeti előírások nem tiltják és a szükséges védőtávolság a telken belül biztosítható. Hidrogeológiai védőterületen, fűrt kutaktól x m-es távolságon belül egyedi szennyvíztisztító nem létesíthető.

- (8) Talajmozgatással járó tevékenység során, továbbá a beépítendő területeken a termőréteg védelmét, elkülönített tárolását és újrahasznosítását biztosítani kell.
- (9) A gazdálkodó szervezeteknek gondoskodniuk kell a tevékenységükből keletkező veszélyes és nem veszélyes termelési hulladékok hasznosításáról, ártalmatlanításáról.
- (10) Az üzemi technológia során keletkező veszélyes hulladék átmeneti tárolása a vonatkozó jogszabályok szerint a talaj, talajvíz szennyezése nélkül történhet.
- (11) A keletkező kommunális szilárd hulladék szervezett, intézményes elszállítását biztosítani kell, kommunális szilárd hulladék zárt gyűjtőedényben tárolható.
- (12) Veszélyes anyagok, vagy hulladékok állandó tárolására szolgáló telephely, hígrágyás állattartó telep nem létesíthető.
- (13) A település területén új külszíni művelésű bányatelek nem létesíthető.
- (15) A vízfolyások mentén 3-3 m széles parti sávot mederfenntartási célokra szabadon kell hagyni, ezen parti sávon belül építményt létesíteni nem lehet.
- (16) Temetőktől számított 40 m-es területen belül, állattartó építmény nem építhető, továbbá kegyeletsértő tevékenység, zajos, bűzös tevékenység nem folytatható, vendéglátó, sportolási, szórakoztató célú építmény nem alakítható ki.

V. FEJEZET

TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEKRE ILLETVE ÖVEZETEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

14. Beépítésre szánt területek

14.§

- (1) A beépítésre szánt területek használatuk általános jellege, valamint sajátos építési használatuk szerint a következő területfelhasználási egységekbe sorolandók:
 - a) Falusias lakóterület (Lf),
 - b) Településközpont terület (Vt),
 - c) Kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz),
 - d) Különleges lakóterület (Klak)
- (2) Az egyes építési övezetek paramétereit az 1. melléklet tartalmazza.

15. Falusias lakóterület (Lf)

15.§

- (1) A falusias lakóterület legfeljebb 4,5 m-es épületmagasságú lakóépületek, a mezőgazdasági építmények, továbbá a lakosságot szolgáló, környezetre jelentős hatást nem gyakorló kereskedelmi, szolgáltató építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) A falusias lakóterület építési övezeteiben telkenként egy főépület helyezhető el, mely a következő rendelkezéseket tartalmazhatja:
 - a) lakó (legfeljebb 2 lakás, az Lf8 építési övezetben legfeljebb 1 lakás), Lf7???
 - b) a lakóterületi követelményeknek megfelelő, a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági tevékenységi célú rendeltetés legfeljebb 50 m² alapterülettel
 - c) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés legfeljebb 50 m² alapterülettel,
 - d) szállás jellegű (max. 2 egység?) kivéve az Lf8 építési övezetben
 - e) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - f) kulturális, közösségi szórakoztató
 - g) sport.
- (3) Falusias lakóterület építési övezeteiben melléképületként
 - a) gépjárműtároló,
 - b) az épület(ek) rendeltetésszerű használatához szükséges egyéb tároló,
 - c) műhely,
 - d) nyárikonyha,

- e) mezőgazdasági épület, állattartó épület helyezhető el.
- (4) Falusias lakóterületen a melléképítmények közül kizárólag:
- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
 - b) hulladéktartály-tároló,
 - c) kerti építmény,
 - d) állat ól, állatkifutó,
 - e) olyan antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop, melynek legmagasabb pontja nem haladja meg a 6,0 m-t,
 - f) komposztáló,
 - g) csapadékvíz gyűjtő ciszterna,
 - h) zöldségverem helyezhető el.
- (4) A (2) bekezdés a-f) pontja szerinti rendeltetésű főépületben vagy a főépülettel egybeépítve a (3) a-d) pontok szerinti rendeltetések is elhelyezhetők.
- (5) Falusias lakóterületen az állattartó építmények (istálló, ól, kifutó) összes alapterülete nem haladhatja meg a telek területének 5 %-át, és nem lehet több 60 m²-nél.
- (7) A falusias lakóterület építési övezeteinek paramétereit az 1. melléklet 1. táblázata tartalmazza.

16. Településközpont terület (Vt)

16.§

- (1) A településközpont terület elsősorban lakó és olyan települési szintű egyéb rendeltetésű épület elhelyezésére szolgál, amely nincs zavaró hatással a lakó rendeltetésre.
- (2) A településközpont területen elhelyezhető főépület:
- a) lakó (telkenként legfeljebb egy főépület 2 lakás, **a Vt1 és Vt2 építési övezetben legfeljebb 1 lakás**)
 - b) igazgatási, iroda,
 - c) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
 - d) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - e) kulturális, közösségi szórakoztató,
 - f) sport,
- rendeltetést tartalmazhat.
- (3) A településközpont terület építési övezeteinek paramétereit az 1. melléklet 2. táblázata tartalmazza.
- (4) Településközpont terület építési övezeteiben melléképületként gépjárműtároló és az épület(ek) rendeltetészerű használatához szükséges egyéb tároló helyezhető el.
- (5) Településközpont területen a melléképítmények közül kizárólag:
- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
 - b) hulladéktartály-tároló,
 - c) kerti építmény,
 - d) olyan antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop, melynek legmagasabb pontja nem haladja meg a 6 m-t helyezhető el.
- (6) Az építési övezetekben állattartó épület nem létesíthető.

17. Kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz)

17.§

- (1) A kereskedelmi, szolgáltató terület elsősorban környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági (kereskedelmi, szolgáltató, ipari) tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) A Gksz-p építési övezetben borászati üzem, pincészet valamint az ehhez kapcsolódó funkciójú épületek helyezhetők el.
- (3) Az építési övezetben csak olyan rendeltetésű épület létesíthető, amelyben folytatott tevékenység:
- a) védőtávolság, védőövezet igénye saját telkén belül biztosítható,
 - b) a szomszédos telkek rendeltetészerű használatát nem korlátozza.

- (4) A kereskedelmi, szolgáltató területen önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el, de a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás is kialakítható.
- (5) A kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteinek paramétereit az 1. melléklet 3. táblázata tartalmazza.
- (6) Az építési övezetben elhelyezésre kerülő technológiai építmény legmagasabb pontja meghaladhatja az építési övezetben meghatározott maximális épületmagasságot ha az alkalmazott üzemi technológia szempontjából az szükséges.
- (7) Az építési övezetben a minimális zöldfelületi értéken belül a telekhatárok mentén fa- és cserjesor telepítendő.
- (8) A Gksz-p építési övezet sajátos előírásai:
 - a) a terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke 50 %,
 - b) az elő- és oldalkert mérete legalább 10 m, a hátsókert mérete legalább 5 m.
 - c) az önálló terepszint alatti építmény az épülettől északra eső telekrész alatt helyezhető el a 10 méter széles oldal- és hátsókert területének érintetlenül hagyásával.

18. Különleges terület- Lakóterület (Klak)

18.§

- (1) A terület a Szabályozási terven Klak jellel szabályozott építési övezet, melyen kizárólag lakó rendeltetésű főépületek és azt kiszolgáló melléképületek helyezhetők el.
- (2) A Klak építési övezetben
 - a) összesen 10 db telek alakítható ki,
 - b) épületek a szabályozási terven jelölt építési zónák szerint helyezhetők el, telkenként 1 főépület **(legfeljebb 1 lakás)** és 1 melléképület, min. 5,0 m előkert kialakításával.
 - c) a Z1 zónában legfeljebb 160 m²-es bruttó alapterületű lakóépületek és legfeljebb 50 m² bruttó alapterületű melléképületek, a Z2 zónában legfeljebb 250 m²-es bruttó alapterületű lakóépületek és legfeljebb 50 m² bruttó alapterületű melléképületek alakíthatók ki.
 - d) a főépületek alapincézéssel épülhetnek, melyek esetében a pince a földszinti alapterület legfeljebb 50 %-ára terjedhet ki, az épület alapterületén nem nyúlhat túl, és kizárólag tárolási célt szolgálhat.
 - e) a főépület egyik homlokzatmagassága sem haladhatja meg az építési övezetben meghatározott legnagyobb épületmagasság mértékét.
- (3) A Klak jelű építési övezetben a melléképítmények közül kizárólag:
 - i) közmű-becsatlakozási műtárgy,
 - j) hulladéktartály-tároló,
 - k) kerti építmény,
 - l) komposztáló,
 - m) csapadékvíz gyűjtő ciszterna, helyezhető el.
- (4) Az építési övezet a minimális zöldfelületet háromszintű növényzettel kell kialakítani, melybe beszámítható a kerítést takaró sövény is.
- (5) A belső telkek feltárását minimum 4 m széles közforgalom elől elzárt magánúttal kell biztosítani a végén fordulóval vagy közúti kikötéssel.
- (6) Az építési övezet északi részén jelölt be nem építhető területet zöldfelületként kell kialakítani és fenntartani.
- (7) Az építési övezet telkeinek építési jogon kívüli területhasználatára vonatkozó egyéb feltételeket a településrendezési szerződés tartalmazza az építési törvény rendelkezéseinek megfelelően.
- (8) A Klak jelű építési övezet paramétereit az 1. melléklet 4. táblázata tartalmazza.

19. Beépítésre nem szánt területek

19.§

- (1) A beépítésre nem szánt területek használatuk általános jellege, valamint sajátos építési használatuk szerint a következő területfelhasználási egységekbe tartoznak:
 - a) Közlekedési terület - közúti (KÖu)
 - b) Zöldterület (Z),

- c) Erdőterület - védelmi (Ev)
- d) Általános mezőgazdasági terület (Má)
- e) Általános korlátozott használatú mezőgazdasági terület (Mko)
- f) Általános borvidéki mezőgazdasági területek (Máb)
- g) Kertes borvidéki mezőgazdasági területek (Mkb)
- h) Kertes mezőgazdasági terület (belterületi kertek) (Mk)
- i) Természetközeli terület (Tk)
- j) Vízgazdálkodási területek (V),
- k) Különleges beépítésre nem szánt területek:
 - ka) temető (Kb-t)
 - kb) lakó (Kbl)
 - kc) sportterület (lovas)
 - kd) szennyvíztisztító (Kb-sz)
 - ke) közműterület (Kb-k)

20. Közlekedési terület

20.§

- (1) Közlekedési és közműterületen csak a közút létesítményei, berendezései, és kiszolgáló építményei, tömegközlekedést kiszolgáló létesítmények (váróhelység, esőbeálló) valamint közművek helyezhetők el.
- (2) A közlekedési hálózatok elemei számára a szabályozási terven jelölt építési területet (a meglévő, nem szabályozott telekhatárt, vagy tervezett szabályozási szélességet) kell biztosítani.

a) Országos mellékutak	aa)	Meglévő	7313 sz. közút (K.V.A) /belterületen: Fő u., (B.V.c.B)/
	ab)	Meglévő	7314 sz. közút (K.V.B) /belterületen: Kővágóörsi u., (B.V.c.B)/
	ac)	Meglévő	72315 sz. közút (K.V.B) /belterületen: Szűk u., Henyei u., (B.V.c.B)/
	ad)	Meglévő	73124 j. közút (K.V.B)
b) Gyűjtő szerepkörű utak		Meglévő:	mg.-i feltáró utak tervlapon jelölve
c) Lakó és kiszolgáló utak		Meglévő és tervezett	utcaszakaszok (B.VI.d.C)
d) Kerékpáros hálózati elemek nyomvonal)	da)	Meglévő	7313 sz. út mentén (térsgéi nyomvonal)
	db)	Tervezett	tervlepon jelölve (kistérségi nyomvonal)
- (3) Az országos közutak beépítésre nem szánt területen lévő szakaszai mentén az alábbi védőtávolságokat kell biztosítani az út tengelyétől számítva: országos mellékutaknál 50 – 50 m.
- (4) Védőtávolságon belül építmény csak az út kezelőjének hozzájárulásával helyezhető el.
- (5) A helyi külterületi utak (mezőgazdasági kiszolgáló utak), illetve külterületi, közforgalom elől nem elzárt magánutak mentén kerítés és egyéb építmény az úttengelytől számított 6-6 méteren belül nem helyezhető el.
- (6) Közforgalom elől nem elzárt magánút minimum 6,0 m szélességgel, közforgalom elől elzárt magánút **kizárólag 1 telek megközelítésre** 25 m-ig nyomvonal hosszúságig minimum 4,0 m szélességgel, a fölött minimum 6,0 m telekszélességgel alakítható ki, **amennyiben azt övezeti előírás vagy terv nem jelöli másképp**. Előbbiek alól kivétel a gyalogút és kerékpárút, mely esetekben a minimális szélesség 3,0 m.
- (7) Bármely közút, illetve közforgalom elől nem elzárt magánút esetében az úttengelytől számított 3-3 méteren belül nem helyezhető el fás szárú növényzet.
- (8) A közlekedési célú közterület határán lévő pincék a közterület felé nem nyílhatnak, nem akadályozhatják a közlekedés biztonságát és az oromfal elé előtető, prэшáz és egyéb, az oromfalat takaró építmény nem létesíthető.

21. Zöldterület (Z)

21.§

- (1) Zöldterület a Szabályozási Terveken Z jellel szabályozott közhasználatú, meghatározóan növényzettel fedett közterület, ahol a növényzettel borított terület aránya 60 %-nál kevesebb nem lehet.
- (2) A Z-0 jellel szabályozott zöldterületeken épület nem létesíthető, elhelyezhetők a szabadidő eltöltését – a pihenést, játékot, sportolást – szolgáló, műtárgyak, sétaút, kerékpárút, továbbá köztárgyak.
- (3) A Z-1 jellel szabályozott zöldterületeken a (2) bekezdés szerinti építmények továbbá a zöldterület funkciójához illeszkedő, **szálláshelyet nem tartalmazó** vendéglátó, sport-, szabadidős létesítmények épületei **valamint a terület fenntartását szolgáló építmény** is elhelyezhető.
- (4) A Z-1 övezet beépítettsége legfeljebb 3 % lehet, az épületek szabadonállóan legfeljebb 3,8 m épületmagassággal helyezhetők el.

Eldöntendő, hogy mely zöldterületeken jöhet szóba az épület elhelyezés.

22. Erdőterület (E)

22.§

- (1) Erdőterület az üzemtervezett erdők és a településrendezési eszközök szerint tervezett erdők területe.
- (2) Az erdőterület az építmények elhelyezése szempontjából védelmi (Ev) övezetbe tartozik.
- (3) Védelmi rendeltetésű erdőterület övezetében épületet létesíteni nem lehet.
- (4) A védett természeti területen lévő erdőövezetben épületnek nem minősülő építmények a természetvédelmi kezelési tervvel összhangban csak természetvédelmi kezelési, bemutatói, illetve erdészeti céllal létesíthetők.

23. Mezőgazdasági terület

23.§

- (1) A mezőgazdasági terület a termőhelyi adottságokhoz illeszkedő hagyományos mezőgazdasági használat megtartása, a termőföldvédelem, a védett természeti területek védelme, a tájképvédelem érdekében a következő sajátos területfelhasználási egységekre tagolódik:
 - a) általános mezőgazdasági terület (Má),
 - b) általános korlátozott használatú mezőgazdasági terület (Mko)
 - c) általános borvidéki mezőgazdasági terület (Máb)
 - d) kertés borvidéki mezőgazdasági terület (Mkb)
 - e) kertés mezőgazdasági terület (belterületi kertek) (Mk)
- (2) Ha az övezeti előírások lakó rendeltetés létesítését lehetővé teszik, azok csak az árutermelő mezőgazdasági üzemi tevékenység épületeinek megépítésével egy időben, vagy azt követően létesíthetők.
- (3) Mezőgazdasági területen lakókocsi, lakókonténer, **mobilház**, nem helyezhető el.
- (4) Mezőgazdasági területen lakó rendeltetés csak akkor létesíthető,
 - a) ha az állandó otthont a gazdasági épületek indokoltá teszik,
 - b) a lakó rendeltetéshez szükséges ivóvizet, villamos energia ellátást a keletkező hulladék és szennyvíz elszállítását vagy ártalommentes elhelyezését, továbbá
 - c) a gépjárművel történő állandó megközelítést a tulajdonos vagy a használó biztosítani tudja.
- (5) A lakó rendeltetés a mezőgazdasági üzemi tevékenység gazdasági épületén belül az alapterület 20 %-át nem haladhatja meg.
- (6) A település mezőgazdasági területein birtokközpont nem létesíthető.

24. Általános mezőgazdasági terület

(hatályos HÉSZ Má1 övezet)

24.§

- (1) Általános mezőgazdasági terület az Má jellel szabályozott árutermelő gazdálkodásra alkalmas mezőgazdasági termőföldek területe.
- (2) Általános mezőgazdasági területen a növénytermesztés, az állattartás, állattenyésztés, az ezekkel kapcsolatos termék feldolgozás és –tárolás építményei, a gazdasági épületen belül lakás helyezhetők el,

továbbá gyep művelési ágú telken a lovasturizmus céljait szolgáló építmények és műtárgyak is kialakíthatók.

- (3) Szántó és erdő művelési ágban lévő telkeken épület nem létesíthető.
- (4) Gyep illetve rét vagy legelő művelési ágban lévő, legalább 5 ha területű telken a hagyományos almos állattartó, valamint a tulajdonos számára a lakórendeltetést is biztosító gazdasági építmény létesíthető, de a beépített alapterület a telek 1 %-át és az 300 m²-t nem haladhatja meg, valamint a lakórendeltetés a beépített terület 20%-át nem haladhatja meg.
- (5) Gyümölcsös és szőlő művelési ágban lévő, legalább 3 ha területű telken a gyümölcsstermesztést, feldolgozást szolgáló, a tulajdonos számára lakórendeltetést is biztosító gazdasági építmény építhető, de a beépített bruttó alapterület a telek 1 %-át és a 90 m²-t nem haladhatja meg. A lakórendeltetés a beépített terület 20%-át nem haladhatja meg.
- (6) Az épületmagasság legfeljebb 6,0 m lehet, de egyik homlokzat épületmagassága sem haladhatja meg a 6,0 m-t.
- (7) Az épületek a telek határától legalább 10 m-re létesíthetők.
- (8) Épületet létesíteni csak a legalább 80 %-ban művelt telken lehet, ahol a beépítés feltételeként az a művelési ág fogadható el, amely a telek művelt területének 60 %-án meghatározó.
- (9) Azon vegyes művelésű telken, ahol egyik művelési ág sem éri el a művelt terület 60 %-át, azon építési szabályt kell alkalmazni, amely a telken lévő művelési ágak közül a legszigorúbb.
- (10) A (4)-(5) bekezdés szerint elhelyezhető épületeket min. 1000 m² területen ligetes fásítással vagy gyümölcsfákkal kell körbevenni.

25. Általános korlátozott használatú mezőgazdasági terület (hatályos HÉSZ Má-K övezet, Má-4 övezet)

25. §

- (1) Általános korlátozott használatú mezőgazdasági terület (Mko) jellemzően az országos ökológiai hálózat magterületére, a Natura 2000 területre eső mezőgazdasági területek továbbá a hagyományos tájkarakter megőrzése szempontjából jelentős, jellemzően rét, legelő területek.
- (2) Általános korlátozott használatú mezőgazdasági terület Mko jelű övezeteiben a természetvédelmi kezelés építményei kivételével építmény nem létesíthető.

26. Általános borvidéki mezőgazdasági terület (hatályos HÉSZ Má2, Má3 övezet)

26.§

- (1) Általános borvidéki mezőgazdasági terület Máb övezete a területrendezési tervről szóló törvény által meghatározott I. osztályú borszőlő termőhelyi kataszteri övezetbe tartozó, szőlő művelésű, és szőlőművelésre alkalmas általános mezőgazdasági terület.
- (2) Az Máb jelű övezetben a beépíthető telek területe legalább 2,0 ha, a kialakítható telek területe legalább 3000 m² lehet.
- (3) Épület csak legalább 80%-ban szőlő művelési ágban nyilvántartott és ennek megfelelően művelt telken létesíthető.
- (4) A 3000 m² és 2,0 ha közötti területű telken csak földdel borított pince létesíthető.
- (5) A legalább 2,0 ha területű telken a szőlőművelést, szőlőfeldolgozást, bortárolást vagy borturizmust szolgáló építmények helyezhetők el, de az épületek beépített alapterülete nem haladhatja meg a telek 1 %-át, és nem lehet több 120 m²-nél.
- (6) A földdel borított pince területe legfeljebb 120 m² lehet.
- (7) Szakrális építmény szőlőműveléssel nem hasznosított területen is elhelyezhető, legfeljebb 3 % beépítettséggel, legfeljebb 30 m² bruttó alapterülettel.
- (8) Az épületek épületmagassága legfeljebb 4,5 m lehet.
- (9) Az épületek a telek határától legalább 8 m előkert és 3 m oldalkert biztosításával szabadonállóan létesíthetők.
- (10) Amennyiben a szőlőművelés megszűnik, a meglévő épületeken, pincéken építési tevékenység - a bontás kivételével - nem folytatható, az épületet, építményt el kell bontani

27. Kertes borvidéki mezőgazdasági terület (hatályos HÉSZ Mke-2 övezet)

27.§

- (1) Kertes borvidéki mezőgazdasági terület Mkb övezete a területrendezési tervről szóló törvény által meghatározott kertes mezőgazdasági övezetbe egyben borszőlő termőhelyi kataszteri övezetbe tartozó terület.
- (2) Az Mkb jelű övezetben legalább 80%-ban szőlő művelési ágban nyilvántartott és ennek megfelelően művelt telken, telkenként kizárólag egy - a helyi építési hagyományoknak megfelelő és tájbaillő – szőlőművelést, szőlőfeldolgozást, bortárolást, vagy borturizmust szolgáló épület (szállás rendeltetés nélkül) és egy földdel borított boltpince létesíthető, ha a telek területe legalább 3000 m².
- (3) Az övezetben lakóépület, üdülőépület és állattartó építmények nem létesíthetők, meglévő épületek rendeltetése ezen rendeltetésekre nem módosítható, kerti pavilon, szaletit csak a borturizmust szolgáló épülethez csatlakozóan helyezhető el.
- (4) Az övezetben kerti tó, dísztó, nyílt tűzivíztározó (medence) nem helyezhető el, tűzivíztározó csak zártan, földbe süllyesztve, földdel fedetten alakítható ki.
- (5) Az övezetben legfeljebb 30 m² bruttó alapterületű szakrális építmény telekmérettől függetlenül elhelyezhető.
- (6) Az övezetben telekfelosztással 3000 m²-nél kisebb új telek nem alakítható ki, de telekcsoport újraosztása esetén az eredeti telekszámnál több telek nem jöhet létre.
- (7) A (2) bekezdés szerinti épület bruttó alapterülete nem haladhatja meg a telek 3 %-át, és nem lehet több bruttó 90 m²-nél.
- (8) Az épületmagasság legfeljebb 4,5 m, az épülethez csatlakozó terepszint legalacsonyabb pontjához képest mért homlokzatmagassága legfeljebb 4,2 m lehet.
- (9) Az épület feltöltésen nem helyezhető el.
- (10) Az épületek 9 m átlagos telekszélességig oldalhatáron állóan, 9 m felett a kialakult állapothoz igazodva oldalhatáron, vagy szabadonállóan létesíthetők legalább 8,0 előkert biztosításával.
- (11) A művelésből kivett, zártkerti telkeken építési tevékenység nem folytatható, építés csak művelt telken, a (2)-(10) bekezdésekben foglalt előírások betartása esetén lehet.
- (12) Amennyiben a szőlőművelés megszűnik, a meglévő épületeken, pincéken építési tevékenység - a bontás kivételével - nem folytatható, az épületet, építményt el kell bontani.

28. Kertes mezőgazdasági terület

28.§

- (1) A kertes mezőgazdasági terület Mkb övezete a belterületi kertek területe, ahol épület nem helyezhető el.

29. Természetközeli területek

29.§

- (1) Természetközeli terület a Szabályozási Terven Tk jellel szabályozott mocsaras tó területe.
- (2) A területen épület nem létesíthető, tereprendezés nem végezhető.

30. Vízgazdálkodási terület

30.§

- (1) A vízgazdálkodással összefüggő terület a vízmedrek, árkok területe, ahol a vízgazdálkodással összefüggő építmények létesíthetők.

31. Különleges terület- Temető

31.§

- (1) A terület a Szabályozási terven Kb-t jellel szabályozott területfelhasználási egység, ahol csak a temető rendeltetésével összhangban lévő építmények helyezhetők el.
- (2) A temető rendeltetésének megfelelő építmények a következő előírások szerint létesíthetők:
 - a) beépítési mód: szabadonálló,
 - b) kialakítható telekterület: kialakult
 - c) beépítettség: maximum 5 %,
 - d) épület épületmagassága: maximum 4,5 m.

32. Különleges terület- Lakóterület

32.§

- (1) A terület a Szabályozási terven Kb-I jellel szabályozott területfelhasználási egység, melyen kizárólag 1 db lakóépület és 1 db gazdasági épület helyezhetők el.
- (2) Az övezet területén a
 - a) beépítési mód: szabadonálló,
 - b) telekterület: kialakult, nem osztható meg
 - c) beépítettség: a bruttó alapterület legfeljebb 90 m² lehet lakóépület esetében és 60 m² gazdasági épület esetén
 - d) épület épületmagassága: maximum 4,5 m.

33. Különleges terület- sportterület (lovassport)

33.§

- (1) A terület a Szabályozási terven Kb-sp jellel szabályozott területfelhasználási egység, ahol a bemutatási, ismeretterjesztési célú állattartás és a lovassport építményei (lovarda), továbbá a lovasturizmushoz kapcsolódó turisztikai rendeltetésű építmények létesíthetők és kialakítható a tulajdonos, és a személyzet számára szolgáló lakás is.
- (2) Az övezet területére vonatkozó előírások a következők:
 - a) beépítési mód: szabadonálló,
 - b) kialakítható telekterület: nem osztható meg
 - c) beépítettség: legfeljebb 3 %.
 - d) épület épületmagassága: maximum 7,5 m
 - e) épület a telekhatártól min. 10 m-re létesíthető, a szabályozási terven jelölt helyen.

34. Különleges szennyvíztisztító telep (Ksz)

34.§

- (1) A terület a Szabályozási terven Kb-sz jellel szabályozott területfelhasználási egység, ahol a rendeltetésnek megfelelő építmények helyezhetők el.
- (2) A Ksz építési övezet területén építmények a következő feltételekkel helyezhetők el:
 - a) Kialakítható legkisebb telekterülete: min. 3000 m².
 - b) Beépítési mód: szabadonálló,
 - c) Beépítettség mértéke: maximum 10 %,
 - d) Az épület épületmagassága: maximum 4,5 m,
 - e) a min. zöldfelület: 50 %.
 - f) előkert, oldalkert, hátsókert: min. 5 m.
- (3) Az építési övezet telekhatárai mentén fasor és cserjesor telepítendő.

35. Különleges terület- Közmű

35.§

- (1) A terület a Szabályozási terven Kb-k jellel szabályozott területfelhasználási egység, ahol csak a rendeltetésnek megfelelő építmények (vízmű, gázfogadó) helyezhetők el.

36. Mellékletek

36.§

(1) A rendelet mellékletei:

- a) 1. melléklet: Az építési övezetek táblázata,
- b) 2. melléklet: SZT-1 jelű M=1:2000 méretarányú Szabályozási terv
- c) 3. melléklet: SZT-2 jelű M=1:10000 méretarányú Szabályozási terv

36. Záró rendelkezések

36.§

(1) Jelen rendelet a kihirdetést követő 30. napon lép hatályba.

(2) Hatályát veszti Köveskál Község Önkormányzat Képviselő-testületének Köveskál Építési Szabályzatáról szóló 8/2011. (IX.26.) önkormányzati rendelete.

Köveskál, 2022.

Györffy Szabolcs Zoltán
polgármester

Dr. Szabó Tímea
címetes főjegyző

ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK PARAMÉTEREI

1. táblázat

övezeti jele	beépítés módja	legnagyobb beépítettsége %	legnagyobb épületmagasság m	legkisebb kialakítható területe m ²	minimális zöldfelületi aránya %
1. Lf1 Lf 2042	O	30	4,5	700	55
2. Lf2 Lf 2041	O	30	3,8	700	55
3. Lf3 Lf 2232	O	25	4,5	700	60
4. Lf4 Lf 2031	O	25	3,8	700	60
5. Lf5 Lf 2332	O	25	4,5	900	60
6. Lf6 Lf 2432	O	25	4,5	1100	60
7. Lf7 Lf 2522	O	10	4,5	1500	75
8. Lf8 518/1 hrsz	O	25	4,5	1200	60

2. táblázat

övezeti jele	beépítés módja	legnagyobb beépítettsége %	legnagyobb épületmagasság m	legkisebb kialakítható területe m ²	minimális zöldfelületi aránya %
1. Vt1 Templom környék	O	40	4,5	400	30
2. Vt1* 54/1 hrsz	O	K/70	4,5	250	10
3. Vt2 Fő utca mentén	O	40	4,5	900	30
4. Vt2 Volt iskola	O/SZ	40	4,5	900	30
5. Vt3 r.k. templom	SZ	25	K	900	30
6. Vt4 Ref. templom	K	K	K	K	K
7. Vt5 Kulturház, 464 hrsz	K	K/70	K	K	10
8. Vt6 55/2, 54/3	O	40	4,2	900	45

A Vt1* jelű övezet, a meglévő épülettel kb. 330 m², a szemben lévő telek 255 m².

3. táblázat

övezeti jele		beépítés módja	legnagyobb beépítettsége %	legnagyobb épületmagasság m	legkisebb kialakítható területe m ²	minimális zöldfelületi aránya %
1.	Gksz	SZ	25	4,5	5000	30
2.	Gksz-p	SZ	40	7,5	K	40

4. táblázat

övezeti jele		beépítés módja	legnagyobb beépítettsége %	legnagyobb épületmagasság m	legkisebb kialakítható területe m ²	minimális zöldfelületi aránya %
1.	Klak	SZ	8	4,5	3000	70