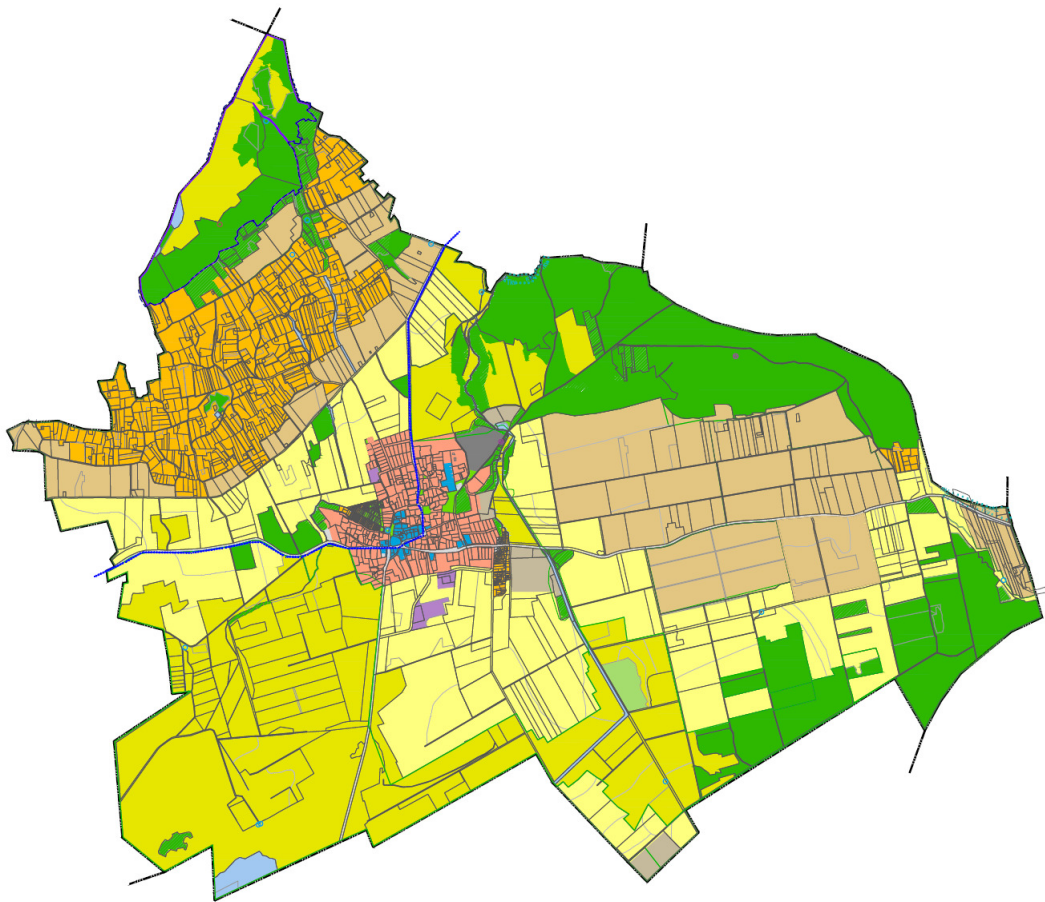


KÖVESKÁL KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK FELÜLVIZSGÁLATA

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT



Véleményezési dokumentáció

III. KÖTET

TERMÉSZETKÖZELI TERÜLETEK	T	
VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLETEK		
Vízmeder, vízfolyás	V	
KÜLÖNLEGES TERÜLET		
Temető	T	
Közmű	K	
Bánya	B	
Szennyvíztisztító	Sz	
Nagykiterjedésű sportterület	Ns	
Lakóterület	L	

Beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területek

Beépítésre szánt (beépített és további beépítésre kijelölt) területek esetében az építési telkek megengedett beépítettsége legalább 8 %, a beépítésre nem szánt területek esetében jellemzően legfeljebb 10 % a megengedhető beépítés mértéke.

Köveskál lakónépessége csökkenő tendenciát mutat, így a belterületen belül található magántulajdonú, beépítetlen területek, foghíjtelkek és az eladó lakótelkek az igényeket néhány évre biztosítani tudják. Indokolt ugyanakkor néhány új önkormányzati lakótelek kijelölése is, melyek új beépítésre szánt területek.

1.2.1. Beépítésre szánt területek

Falusias lakóterület

A falusias lakóterület lakóépületek, a mezőgazdasági építmények, továbbá a lakosságot szolgáló, környezetre jelentős hatást nem gyakorló kereskedelmi, szolgáltató építmények elhelyezésére szolgál.

Köveskál történetileg kialakult és újabban beépült lakóterületei jellemzően hagyományos falusias jellegű beépítésűek. A további lakóterületként kijelölt, de még nem beépült lakóterületek is szervesen kapcsolódódnak a kialakult lakóterületekhez.

Új lakóterületek:

- A Fő út nyugati belterületi határánál, a 0286/3 hrsz-ú önkormányzati telken 5 lakótelek alakítható ki.
- A belterülethez északnyugaton kapcsolódva, a Városkút utca nyugati oldalán legfeljebb 5-6 új lakótelek kialakítására kerülhet sor a 0296/8 hrsz-ú telken, mely szervesen kapcsolódik az ott beépülő lakóterülethez.

Településközpont terület

A településközpont terület elsősorban lakó és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakó rendeltetésre.

Köveskálban a település központjában lévő meglévő intézményi épületek (református templom, bolt, étterem, volt banki épület, védőnői szolgálat, panzió, óvoda, stb. tartoznak ebbe a területfelhasználásba. Ugyanakkor néhány telek meglévő falusias lakóterületből ill. különleges területből településközpont területbe kerül újonnan átsorolásra a funkció vagy a magasabb beépíthetőség miatt. Ezek a kultúrház, a római katolikus templom, a volt iskola telke és a polgármesteri hivatal, de a Fő utca 1. (464 hrsz.) és a szemben lévő 559/1 hrsz-ú telek a meglévő és tervezett funkció és magasabb beépíthetőség miatt kerül településközpont területbe.

Kereskedelmi, szolgáltató terület

A kereskedelmi, szolgáltató terület elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.

A belterülettől délre eső két korábbi major területe került ebbe a területfelhasználási egységbe, új kereskedelmi, szolgáltató terület kijelölésére nem kerül sor.

Különleges terület - Lakóterület

Köveskálban a belterület északkeleti részén fekvő 532/1 hrsz-ú telket sorolta ebbe a területfelhasználási egységbe, ahol a helyi sajátosság abból adódik, hogy a kialakult jogi helyzet és önkormányzati elvárás alapján kötött külön megállapodás

Ex lege védett értékek a településen található források és a Gyöngy-tavi barlang, melyeket a Településszerkezeti terv is feltüntet az adatszolgáltatás alapján.

Köveskál területén található a T-009 és a T-096 jelű földtani *alapszelvények*, mellyel kapcsolatos hosszú távú természetvédelmi cél Magyarország földtani alapszelvényeinek védetté nyilvánítása.

A településszerkezeti terv területfelhasználási rendszere a település területén lévő táji-természeti értékek védelmét maximális mértékben biztosítja.

A településszerkezeti terv figyelembe veszi és feltünteti az **országos ökológiai hálózat** övezeteit a Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság adatszolgáltatása szerint. A magterületen a szerkezeti terv nem jelöl ki új beépítésre szánt területeket.

A magterület jórészt erdő- és mezőgazdasági területeket fed le, a pufferterület általános és kertes mezőgazdasági területeket. Az ökológiai folyosó területe tervezett erdő, kis részben korlátozott használatú mezőgazdasági terület, de itt található a szennyvíztisztító területe is, mely különleges beépítésre nem szánt terület. A magterület belterületre, már beépítésre szánt területre eső részét kismértékben pontosítja a terv.

A településszerkezeti terv a magterületre, pufferterületre és ökológiai folyosóra vonatkozó OTTr szerinti szabályok figyelembe vételével készült.

A terv megtartja az Országos Erdőállomány Adattár szerinti erdőterületeket és a további erdő művelési ágú területeket, valamint nagyrészt a valós használatuk szerinti erdőterületeket is jellemzően erdőterületbe sorolja. A korábban tervezett erdőterületeket a hatályos területrendezési tervvel összhangban a terv visszaminősíti mezőgazdasági területté.

A település egész területét érinti az 2018. évi CXXXIX. törvénnyel elfogadott új Országos Területrendezési Terv (a továbbiakban OTTr) szerinti **tájképvédelmi terület övezete**. A szintén a 2018. évi CXXXIX. törvénnyel elfogadott Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési terve (továbbiakban BKÜTrT illetve új Balaton törvény) szerinti **tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete** is jelentős területre fed rá a településen. Ez utóbbit kismértékben pontosítja a terv a belterülettől nyugatra, az új falusias lakóterületen.

A tájképvédelemre, az ökológiai hálózatra, a természeti értékek védelmére vonatkozó előírásokat a helyi építési szabályzatban az OTTr, BKÜTrT, a természetvédelmi jogszabályok és a településkép védelmére vonatkozó jogszabályok figyelembe vételével kell meghatározni.

1.4. A ZÖLDFELÜLETI RENDSZER

A települési zöldfelületi rendszerének meghatározó elemei:

- közhasználatú zöldterületek
- zöldfelületi jellegű intézmények (temető)
- lakóterületek
- utcai fasorok
- külterületi zöldfelületek (erdők, rétek, legelők)

A településszerkezeti terv megtartja a kialakult és korábbi terv szerint kijelölt zöldterületeket.

A BKÜTrT előírásai szerint az összes beépítésre szánt terület 5%-át el kell érnie a település zöldterületeinek összességének. Ez megvalósul az újonnan kijelölt zöldterületekkel együtt. Az új zöldterületek valós területhasználat alapján kerültek kijelölésre.

A település zöldfelületi rendszere és a környezetminőség szempontjából is kiemelendő a község falusias karaktere, ami azt jelenti, hogy a meghatározó beépítés következményeként a falusias területek biztosítják a kertes településkaraktert, s ezzel együtt a kondicionáló zöldfelületek összefüggő rendszerét és magas arányát. A lakóterületek zöldfelületi aránya megtartandó a szabályozás során.

1.5. AZ ÖRÖKSÉGVÉDELEM

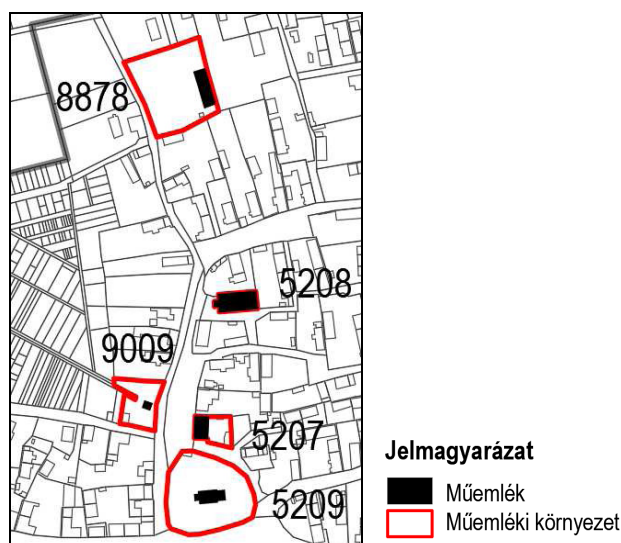
1.5.1 Országos védelem

Köveskál teljes közigazgatási területe része a Balaton- felvidék kultúrtáj Világörökség Várományos helyszín területének. A település a Tihanyi félsziget világörökségi várományos helyszín része.

Műemlék, műemléki környezet

(a Veszprém Megyei Kormányhivatal Örökségvédelmi Osztály adatszolgáltatása)

ORSZÁGOS VÉDELEM ALATT ÁLLÓ ÉPÜLETEK / ÉPÍTMÉNYEK					
Törzszám	Azonosító	Cím	Műemlék neve / funkciója	HRSZ	Védelem
9009	15465	Városkút u.	városkút	89	Műemlék
9009	15466	Városkút u.	mosóház	89	Műemlék
5208	24371		Ref. templom ex-lege műemléki környezete	420, 418, 414, 413, 409, 346, 338, 411, 410, 339	Műemléki környezet
5209	24373		R. k. templom ex-lege műemléki környezete	337/1, 337/2, 338, 339, 346, 413, 418, 439/2, 465, 88, 89, 441, 423, 438, 437, 442, 15/1, 21, 19, 20/1, 29, 39, 54/3, 54/2, 55/2, 55/1, 56/7, 56/5, 56/3, 58/2, 58/1, 422	Műemléki környezet
5207	24375		Lakóház, ún. Kelemen-ház ex-lege műemléki környezete	346, 418, 421, 423, 439/2, 440, 58/1, 88, 89	Műemléki környezet
8878	24378		lakóház ex-lege műemléki környezete	344, 346, 352, 399, 401, 350, 349/2, 347, 345/2, 345/3, 345/4	Műemléki környezet
9009	24379		városkút és mosóház ex-lege műemléki környezete	163, 164, 336, 337/1, 346, 418, 420, 421, 422, 439/2, 58/1, 88, 90	Műemléki környezet
5207	9936	Városkút u. 1.	Lakóház, ún. Kelemen-ház	422	Műemlék
5208	9934	Városkút u.	Ref. templom	412	Műemlék
5209	9935	Városkút u.	R. k. templom	440	Műemlék
8878	9937	Városkút u. 13.	lakóház	348	Műemlék
9009	9938	Városkút utca	városkút és mosóház	89	



Műemlékek, lelőhelyek Köveskál területén

1.5.2. Helyi értékvédelem

Helyi védett épületek, szobrok a 18/2017. (XII.30.) településképi rendelet alapján.

	A	B	C
	Utca, házszám	Helyrajzi szám	Megnevezés
1.	Fő u.	464	volt fogadó épülete
2.	Fő u. 8.	4	volt kaszinó épülete
3.	Fő u. 10.	5/2	önkormányzat
4.	Fő u. 23.	442	volt iskola épülete
5.	Fő u. 26.	19	lakóház
6.	Fő u. 24	15/1	lakóház
7.	Fő u.	56/7	volt fogadó épülete
8.	Fő u. 27.	65/2	lakóház
9.	Fő u. 12.	8/6, 8/2, 8/4	lakóház
10.	Fő u. 9.	460/1	lakóház
11.	Bozót u 3.	421	lakóház
12.	Henyei u.	413	lakóház
13.	Városkút u. 22.	337/2	lakóház, melléképület
14.	Petőfi u. 8.	398	melléképület
15.	Petőfi u. 10.	396	lakóház, melléképület
16.	Henyei u. 30	405	parókia, melléképület
17.	Henyei u. 24	417/1, 417/2	lakóház
18.	Henyei u 22.	416	lakóház
19.	441 hrsz-ú út mentén	434	lakóépület, melléképület
20.		489/4	lakóház
21.	Henyei u. 58, 56	383	volt cukrászda
22.	Bozót u 12	66	volt lakóház
23.	Vöröscsillag u. 26.	525	lakóház, melléképület, kút
24.	Vöröscsillag u.	510/2	lakóház
25.		508	lakóház
26.	Temető	610	Sebestyén Gy. síremléke
27.	Temető	536, 538	kereszt, sírok
28.		554	volt malom
29.		542	Cotter malom
30.		0311	penész féle malom
31.		540 hrsz-ú útnál	kőhíd
32.	Fekete-hegy, 0292 út mellett	0290/1	pince
33.	Fekete-hegy, 0292 út mellett	0349/3	pince
34.	Fekete-hegy, 0292 út mellett	0367/31	pince
35.	Fekete-hegy, 0301 út mellett	0367/48	pince
36.	Fekete-hegy	1167	pince
37.	Fekete-hegy	1434/20	Forrás, kút (Csere kút)
38.	Henyei utca 11.	478/4	lakóház
39.	Fő utca 17.	445/2	lakóház

Hírközlés

A település meglévő hírközlési rendszere működőképes, a tervezett fejlesztéseket is képes kiszolgálni.

A településrendezési tervben beavatkozásra hírközlés tekintetében nincs szükség. Hírközlési létesítmények a vonatkozó jogszabályoknak megfelelően elhelyezhetők.

1.8. A KÖRNYEZETVÉDELEM

A település környezetminősége rendkívül kedvezőnek mondható. A település területén nincs ipari jellegű üzem, gazdasági tevékenység nem található. Mezőgazdasági major nem üzemel.

A szerkezeti terv feladata többek között ennek a kedvező környezetminőségnek a megőrzése, olyan területfelhasználási egységek kijelölésével, amelyek nem teszik lehetővé a jelentős környezetszennyező létesítmények kialakítását.

Ennek érdekében a településszerkezeti terv:

- az országos erdőállomány adattári erdőket megtartja és további erdőket erdőterületként jelöl ki;
- új zöldterületeket jelöl ki a település belterületén;
- a termőföld, mint természeti erőforrás védelme érdekében új beépítésre szánt területet minimális mértékben jelöl ki;
- a termőhelyi adottságok és a történeti mezőgazdasági használat figyelembe vételével sajátos mezőgazdasági területfelhasználási egységeket határoz meg
- gazdasági területként már meglévő telephelyeken olyan kereskedelmi szolgáltató gazdasági területeket jelöl, ahol a környezetet zavaró hatású gazdasági tevékenység nem folytatható.

1.9. A VÉDŐTERÜLETEK ÉS VÉDŐSÁVOK, KORLÁTOZÁSOK

A védőterületeket a Településszerkezeti terv feltünteti. A védőterületek mindegyike korlátozó jellegű, azaz területükön a külön jogszabályok szerinti korlátozó előírásokat kell figyelembe venni. A tervek szintén feltüntetett közművezetékek védőtávolságai a vonatkozó ágazati szabványokban találhatók.

A szerkezeti tervben érvényesíteni kell az OTrT és BKÜTrT szerinti térségi övezeteket, valamint a természetvédelmi, környezetvédelmi és az örökségvédelmi vonatkozású jogszabályok által meghatározott területhasználati és egyéb korlátozásokat. Ennek megfelelően a szerkezeti terv feltünteti:

- a meglévő 7313 sz. és a 7314 sz., valamint 73126 j. országos mellékút 50 m-es védősávját;
- a nyilvántartott régészeti lelőhelyeket
- Balaton-felvidéki Nemzeti Park területe (teljes közigazgatási terület)
- Fokozottan védett terület
- az országos ökológiai hálózat magterülete és pufferterületét, ökológiai folyosóját (a Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság adatszolgáltatása alapján)
- a tájképvédelmi területet, valamint tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területet (a Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság adatszolgáltatása alapján)
- Natura 2000 területek
- ex lege védett területek (források, barlang, földtani alapszelvények)
- a szennyvíztisztító telep 150 m-es védőövezete

jel	Jelenlegi területfelhasználás		Tervezett területfelhasználás		Terület ha
D7	V	Vízgazdálkodási terület	Kb-k	Különleges beépítésre nem szánt terület közmű	0,02
D8	Z	Zöldterület	Kb-k	Különleges beépítésre nem szánt terület közmű	0,002
D9	E	Erdőterület tervezett	Z	Zöldterület	0,03
D10	E	Erdőterület tervezett	Köu	Közlekedési terület	0,22
D11	Mk	Kertes mezőgazdasági terület	Mb	Különleges beépítésre nem szánt terület - lakóterület	1,18
D12	Mk	Kertes mezőgazdasági terület	Mb	Közlekedési terület	0,12
D13	Má-k	Mezőgazdasági korlátozott használatú terület	Kb-nsp	Különleges beépítésre nem szánt nagyterjedésű sportterület	4,55
D14	E	Erdőterület tervezett	Kb-sz	Különleges beépítésre nem szánt terület szennyvíztisztító	0,27
D15	E	Erdőterület tervezett	Má, Mb, Mko	Általános mezőgazdasági terület Általános korlátozott használatú mezőgazdasági terület Általános borvidéki mezőgazdasági terület	24,72
D16	E	Erdőterület tervezett	Má, Mb, Mko	Általános mezőgazdasági terület Általános korlátozott használatú mezőgazdasági terület Általános borvidéki mezőgazdasági terület	24,72
D17	Má-k	Mezőgazdasági korlátozott használatú terület	Tt	Természetközeli terület	4,4
D18	Mk	Kertes mezőgazdasági terület	Mb	Általános borvidéki mezőgazdasági terület	11,36
D19	E	Erdőterület tervezett	Mkb	Borvidéki kertes mezőgazdasági terület	7,03
D20	Má-k	Mezőgazdasági korlátozott használatú terület	E	Erdőterület	4,83
D21	E	Erdőterület tervezett	Kb-b	Különleges beépítésre nem szánt bányaterület	3,46

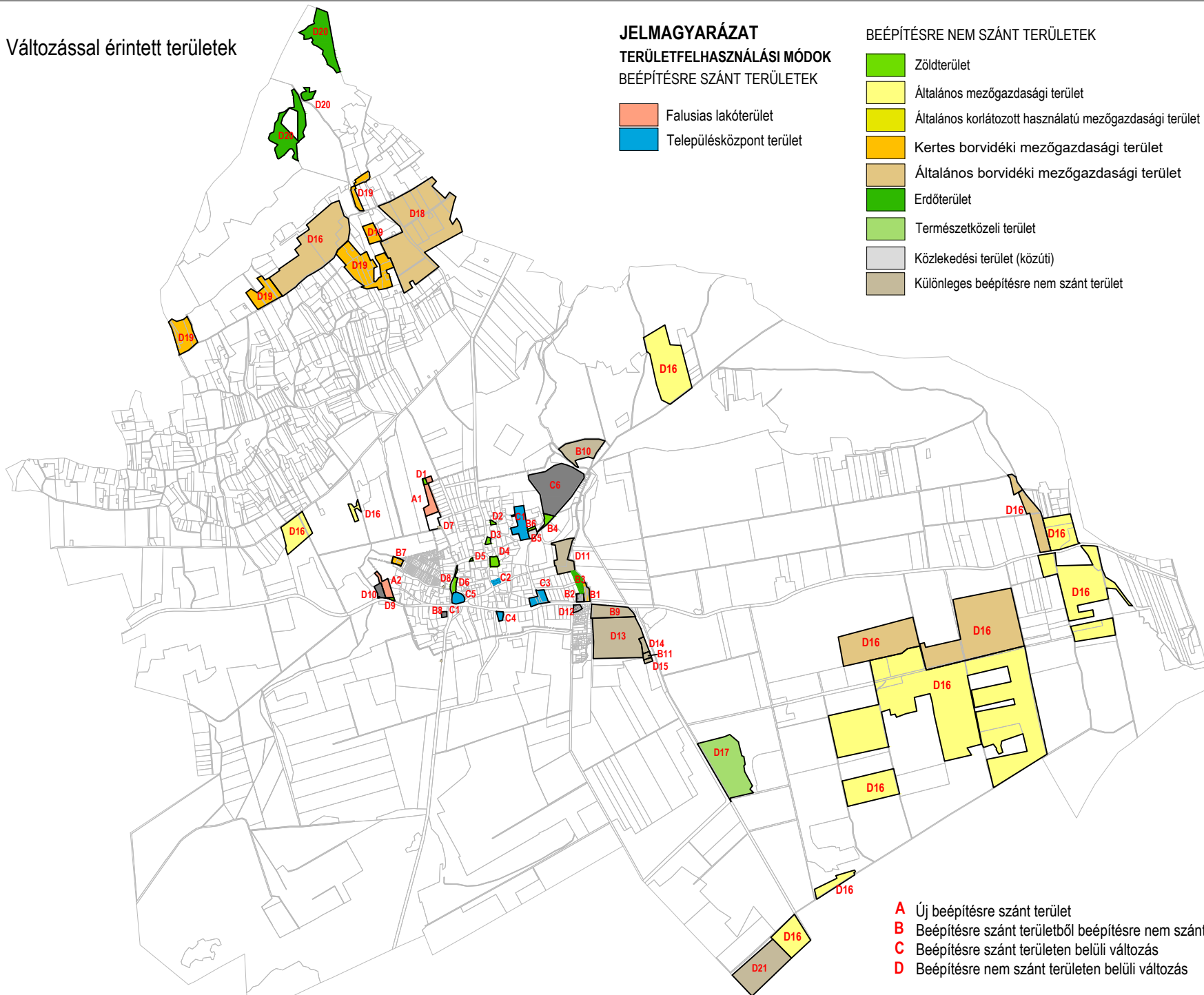
Változással érintett területek

JELMAGYARÁZAT
TERÜLETFELHASZNÁLÁSI MÓDOK
 BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

- Falusias lakóterület
- Településközpont terület

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

- Zöldterület
- Általános mezőgazdasági terület
- Általános korlátozott használatú mezőgazdasági terület
- Kertes borvidéki mezőgazdasági terület
- Általános borvidéki mezőgazdasági terület
- Erdőterület
- Természetközeli terület
- Közlekedési terület (közúti)
- Különleges beépítésre nem szánt terület



- A** Új beépítésre szánt terület
- B** Beépítésre szánt területből beépítésre nem szánt terület
- C** Beépítésre szánt területen belüli változás
- D** Beépítésre nem szánt területen belüli változás

3. A TELEPÜLÉS TERÜLETI MÉRLEGE

Beépítésre szánt területek	Területfelhasználási egység jele	Terület (ha)
LAKÓTERÜLETEK		
Falusias lakóterület	Lf	42,78
VEGYES TERÜLETEK		
Településközpont terület	Vt	4,16
GAZDASÁGI TERÜLETEK		
Kereskedelmi, szolgáltató terület	Gksz	3,22
KÜLÖNLEGES TERÜLETEK		
Lakóterület	Lak	3,83
Összesen:		53,99
		(5%: 2,7)
Beépítésre nem szánt területek	Területfelhasználási egység jele	Terület (ha)
KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET		12,24
Temető	T	2,66
Közmű	K	0,01
Bánya	B	3,46
Szennyvíztisztító	Sz	0,38
Nagykiterjedésű sportterület	Ns	4,55
Lakóterület	L	1,18
ZÖLDTERÜLET	Z	3,17
ERDŐTERÜLET	E	281,1
Meglévő erdőterület	E	247,3
Tervezett erdőterület külterületen	E	29,93
Tervezett erdőterület belterületen	E	3,9
MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK		
Általános mezőgazdasági terület	Má	338,16
Általános korlátozott használatú mezőgazdasági terület	Mko	348,92
Általános borvidéki mezőgazdasági terület	Máb	240,21
Kertes mezőgazdasági terület (belterület)	Mk	3,67
Kertes borvidéki mezőgazdasági terület	Mk	136
TERMÉSZETKÖZELI TERÜLET	Tt	4,4
VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLETEK		
Vízmeder, vízfolyás	V	11,24
KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK		
Közúti közlekedési terület	KÖu	15,48
Összesen:		1394,61 ha
Mindösszesen:		1448,6 ha

Az **Erdők övezetét** meglévő erdőterületbe sorolja a terv.

Az **Erdőtelepítésre javasolt terület** övezete érinti ugyan a település területét, azonban az erdősítésre javasolt területet (tervezett erdőterület) a terv a már erdősült vagy erdősödő területeken jelöl.

A **Tájképvédelmi terület** övezetét a terv az adatszolgáltatás szerint határolja le a terv és az egész települést érinti.

Világörökségi és világörökség várományos terület övezete érinti a teljes települést.

A Világörökségi Várományos Helyszínek Jegyzékéről szóló 27/2015. (VI.2.) MVM rendelet mellékletében szereplő 3. Balaton-felvidéki kultúrtáj alatt, a Tapolcai-medence és Káli medence tájegységben szerepel Köveskál.

A terv törekszik a természeti adottságokkal összhangban lévő tájszerkezet megőrzésére, a területfelhasználás rendszerének kialakításával lehetővé teszi a természeti értékek védelmét. A terv a kialakult történeti településkaraktert, településszerkezetet, beépítettséget veszi figyelembe, így a harmonikus településképi-tájképi karakter szerves egységének megőrzése biztosított.

Az **Vízminőség-védelmi terület** övezete alá tartozik a teljes település. A Fejér Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Hatósági Osztálya adatszolgáltatása alapján a terület érintett A Kővágóörs K-6 jelű ásványvízkút (Cédrus-forrás) hidrogeológiai "B" védőterületével és -idomával.

A BKÜTrT övezetei közül Köveskál közigazgatási területére a következő övezetek fednek rá:

- Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete
- Ásványi nyersanyagvagyon övezete
- Vízerózióknak kitett terület övezete
- Rendszeresen belvízjárta terület övezete
- Általános mezőgazdasági terület övezete
- Kertes mezőgazdasági terület övezete
- Borszőlő termőhelyi kataszteri terület övezete

A **Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület** övezetét a terv az adatszolgáltatás szerint határolja le, csupán az A2 jelű módosítás (új beépítésre szánt falusias lakóterület) kijelölésénél kerül pontosításra 162 m²-el.

Az övezet területén került kijelölésre a belterület keleti határán a temető déli szomszédságában a különleges beépítésre nem szánt nagyterjedésű sportterület, a meglévő lovas legelő területén (Kb-nsp övezet). A területen a meglévő lovasturisztikai tevékenységet szeretnék fejleszteni, lovardával, istállóval, fogadóépülettel illetve a tulajdonos számára lakóépület építéssel. Mivel a területen csak 3 % lehet a beépítés mértéke, ezért a létesítéshez szükséges méretű övezet került kijelölésre (4,55 ha). Az építés lehetséges helyét a szabályozási terv kijelöli, a már karámként igénybevett terület figyelembevételével. Az épületeken kívüli terület legelő maradna, csak a terület északnyugati részén került kijelölésre parkoló terület. A településképi rendelet előírásaival és a településképi véleményezéssel biztosítható az épületek tájbaillesztése, így a vonatkozó előírásoknak a terület kijelölése megfelel.

Ásványi nyersanyagvagyon övezete csak települési érintettséget jelöl. A Veszprém Megyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály adatszolgáltatása alapján feltüntetésre került a Kővágóörs I. bányatelek vonatkozó részlete a település déli határánál. A területet tervezett erdő helyett különleges beépítésre nem szánt bányaterületként határozza meg a terv.

Vízminőségvédelmi terület övezete érinti a teljes települést, mely a Fejér Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság adatszolgáltatása alapján nyílt karsztos területeken fokozottan érzékeny terület, a többi területen érzékeny terület. Emellett a település déli része érintett a Kővágóörsről áthúzódó hidrogeológiai "B" védőterülettel és védőidommal. Az érintett hidrogeológiai B védőidom kizárólag olyan mezőgazdasági területeket és a különleges beépítésre nem szánt bányaterületet fed le, melyeken épület nem helyezhető el, így ezek a területfelhasználások a felszín alatti vizeket nem veszélyeztetik.

Vízerózióknak kitett terület érinti a zártkerti településrészt, valamint a keleti külterület kisebb hányadát.

A területeken kertes és korlátozott használatú általános mezőgazdasági területek lettek kijelölve, melyek eleget tesznek az előírásoknak.

Veszprém Megyei Önkormányzat Közgyűlésének **Veszprém Megye Területrendezési Tervéről** szóló 15/2019. (XII.13.) önkormányzati rendelete szerinti térségi szerkezeti tervvel a település szerkezeti terv összhangban készült.

A megye területrendezési terve által kijelölt övezetek közül Köveskál közigazgatási területét a következő, figyelembeveendő övezetek érintik:

- Turisztikai fejlesztések kiemelten támogatott célterületének övezete
- Együtt tervezendő térségek övezet – Tapolca várostérsége
- Együtt tervezendő térségek övezet – Az „Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023” program érdekében együttműködő települések övezete

A terv az övezet előírásaival összhangban készült, a 15/2019. (XII.13.) önk. rendelet 11.§ (2) a) szerinti övezet nem kerül kijelölésre. A b) pont szabálya szerinti útvonalak folytonosak, c) pont szerinti rekreációs célú terület nem került kijelölésre. A tervezés során a 12.§ b) és a 13.§ (2) b) pontjai figyelembe vételre kerültek.

5. A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁSI EREDMÉNYE

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló LXXVII. Törvény 7.§ 3/b pontja szerint „új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest, az e törvény végrehajtására kiadott jogszabályokban meghatározottak szerint nem csökkenhet”.

A részletszabályokat a *településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) *Korm. rendelet* 18.§ határozza meg, az (1) bekezdés pedig így szól:

„(1) Az egy hektár területet meghaladó új beépítésre szánt terület kijelölésével járó településterv készítése vagy módosítása során, az Étv. 7. § (3) bekezdés b) pontjában meghatározott követelmény teljesülése érdekében, az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel összefüggő biológiai aktivitásérték

a) egyenleg fenntartását a rendezési terv alátámasztó munkarésében kell igazolni, és

b) egyenleg fenntartásához szükséges zöldfelületi követelményeket a helyi építési szabályzatnak kell tartalmaznia.”

Jelen felülvizsgálat során az új beépítésre szánt területek területe 1 ha alatt marad, így a biológiai aktivitásérték fenntartását nem kell igazolni.

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

**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 Atomenergiái Hivatal; Veszprém megyei Önkormányzat; Szentbékáll 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, épületegyüttest 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 légterű, 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, nyárkonyha, 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:
- övezethatár, építési övezet határa, ha különböző területfelhasználási egységeket választ el,
 - területfelhasználási egység besorolása
- (2) A Szabályozási terv kötelező elemei, melyek csak a Szabályozási terv módosításával változtathatók:
- szabályozási vonal, szabályozási szélesség,
 - övezet, építési övezet határa, jele,
 - szabályozási elemekre vonatkozó méretek,
 - a telek be nem építhető része.
 - építési hely, amennyiben nem javasolt telekhatárhoz viszonyítva jelöli a szabályozási terv
- (3) Tájékoztató elemek a szabályozási terveken a következők:
- országos ökológiai hálózat – magterület,
 - országos ökológiai hálózat - ökológiai folyosó
 - országos ökológiai hálózat – puffertérület,
 - tájképvédelmi terület,
 - tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület,
 - Natura 2000 terület
 - országosan védett terület
 - régészeti lelőhelyek,
 - műemlékek, műemléki környezet
 - helyi védett terület határa
 - 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:
- javasolt telekhatár,
 - javasolt telekhatár megszüntetés,
 - javasolt belterületi határ megszüntetés,
 - tervezett belterület határ

4. Telekalakítás

4.§

- (1) Új építési telkek szélessége, amennyiben az építési övezeti előírások másképpen nem szabályozzák:
- oldalhatáron álló beépítésnél minimum 14 m, kivéve az Lf5, Lf7 építési övezetekben, ahol 18 m,
 - 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.
- (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 tereprendeризést végezni.
- (3) Kerítés magassága maximum 1,80 m lehet.

II. FEJEZET

AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET VÉDELMERE 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, 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 beépítettség, 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 bővíendő épületrész épületmagassága az előírt értéket nem haladhatja meg.

- e) Ha a helyi védelem alatt álló épület méretei eltérnek a településkép védelméről szóló rendeletben előírt méretektől, akkor az felújításnál az eredeti méretek megtarthatók az egyéb rájuk vonatkozó előírások betartásával, de ha a helyi védelem megszűnik és az épület elbontásra kerül, új épület csak az előírásoknak megfelelő méretekkkel építhető.
- (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 hátsókert 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) Melléképületet a főépülethez hozzáépítve, vagy a főépület mögött szabad elhelyezni, az adott építési övezetre vonatkozó elő- oldal- illetve hátsókert előírásainak megfelelően, kivéve ahol az építési övezet előírásai másként szabályoznak vagy a telek méretei, adottságai ezt nem teszik lehetővé.
- (12) Állattartó épületet lakóépülettől, szállás és vendéglátó rendeltetésű épülettől legalább 15 m távolságra lehet elhelyezni, építési helyen belül vagy ha ez nem lehetséges a telek hátsókertjében.

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 nyilván 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
 - a) 12-15 m szabályozási szélesség esetén legalább egyoldali fasor telepítéséhez,
 - b) 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:
 - a) 3 m-nél magasabbra nem növe cserjék legalább 1,0 m-re,
 - b) 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) a gyalogossáv szélességét nem csökkenti,
 - b) a járművezetők kilátását és az utak forgalmát nem veszélyezteti,
 - c) a felszíni vizek lefolyását, elvezetését nem korlátozza,
 - d) a közműlétesítmények építését, karbantartását nem akadályozza meg,
 - e) 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. Táji 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 közcsatornába 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 közcsatornával 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.

- (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, hígtrágyás 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 területsávon belül, állattartó építmény nem építhető, továbbá kegyeletsértő tevékenység, zajos, bűzös tevékenység nem folytatható, vendéglátó, sportolási, szórakoztató célú létesítmény 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 rendeltetéseket tartalmazhatja:
 - a) lakó (legfeljebb 2 lakás, az Lf8 építési övezetben legfeljebb 1 lakás)
 - 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, 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 rendeltetésű 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) Kertés borvidéki mezőgazdasági területek (Mkb)
- h) Kertés 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)
 - kf) bányaterület (Kb-b)

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.

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) kertes borvidéki mezőgazdasági terület (Mkb)
 - e) kertes 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 otthlakást 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

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

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

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

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, szaletli 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 telekszámánál 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 Mk 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- nagykiterjedésű sportterület (lovassport)

33.§

- (1) A terület a Szabályozási terven Kb-nsp 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 telek területe: 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. Különleges terület- Bánya

36.§

- (1) A Kb-b jelű, beépítésre nem szánt, különleges bányaterület övezetben a bányászattal és a rekultivációval összefüggő építmények, valamint épületnek nem minősülő technológiai építmények létesíthetők.

37. Mellékletek

37.§

- (1) A rendelet mellékletei:
- a) 1. melléklet: Az építési övezetek táblázatai,
 - 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

38 .§

- (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.

Györfly 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

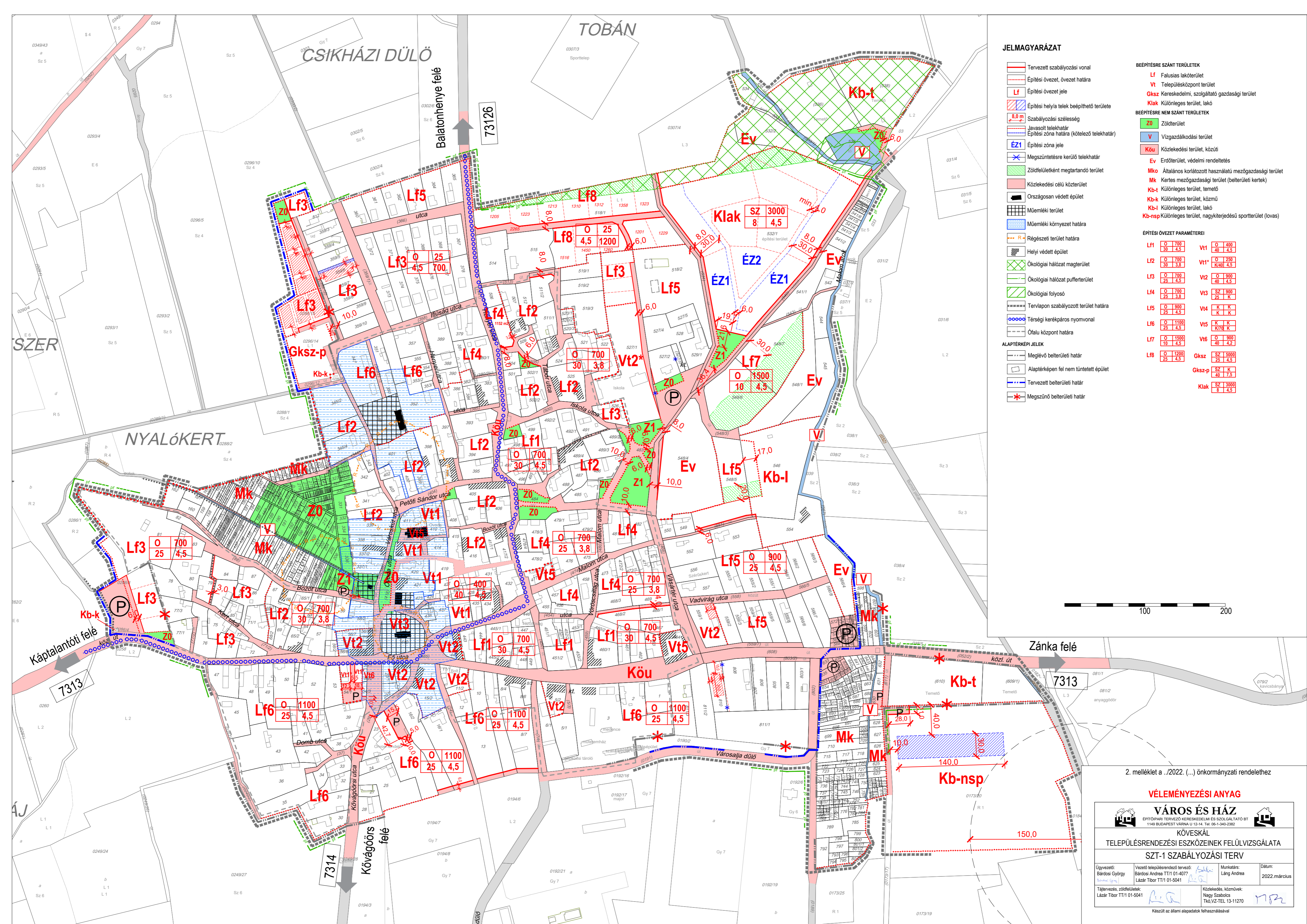
övezeti jele	beépítés módja	legnagyobb beépítettsége %	legnagyobb épületmagasság m	legkisebb kialakítható területe m ²	minimális zöldfelületi aránya %
1. Vt1 Templom könyék	O	40	4,5	400	30
2. Vt1* 54/1 hrsz	O	K/70	4,5	250	10
3. Vt2 Fő utca mentén	O	40	4,5	900	30
4. Vt2 Volt iskola	O/SZ	40	4,5	900	30
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

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



JELMAGYARÁZAT

- Tervezett szabályozási vonal
- Építési övezet, övezet határa
- Építési övezet jele
- Építési hely/telek beépíthető területe
- Szabályozási szélesség
- Javasolt telekhatár
- Építési zóna határa (kötelező telekhatár)
- Építési zóna jele
- Megszüntetésre kerülő telekhatár
- Zöldfelületként megtartandó terület
- Közlekedési célú terület
- Országosan védett épület
- Műemléki terület
- Műemléki környezet határa
- Régészeti terület határa
- Helyi védett épület
- Ökológiai hálózat magterület
- Ökológiai hálózat puffterület
- Ökológiai folyosó
- Tervlapon szabályozott terület határa
- Térségi kerékpáros nyomvonal
- Ófalú központ határa

- BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK**
- Lf Falusias lakóterület
 - Vt Településközpont terület
 - Gksz Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület
 - Klak Különleges terület, lakó

- BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK**
- Z0 Zöldterület
 - V Vízgyűjtő terület
 - Köu Közlekedési terület, közúti
 - Ev Erdőterület, védelmi rendeltetés
 - Mko Általános korlátozott használatú mezőgazdasági terület (belterületi kertek)
 - Kb-k Különleges terület, temető
 - Kb-k Különleges terület, közmű
 - Kb-l Különleges terület, lakó
 - Kb-nsp Különleges terület, nagygyűjtésű sportterület (lovas)

ÉPÍTÉSI ÖVEZET PARAMÉTEREI

Lf1	O 700 30 4,5	Vt1	O 400 40 4,5
Lf2	O 700 30 3,8	Vt1*	O 250 K/40 4,5
Lf3	O 700 25 4,5	Vt2	O 900 40 4,5
Lf4	O 700 25 4,5	Vt3	SZ 900 25 K
Lf5	O 900 25 4,5	Vt4	K K K K
Lf6	O 1100 25 4,5	Vt5	K K K/78 K
Lf7	O 1500 10 4,5	Vt6	O 900 40 4,2
Lf8	O 1200 25 4,5	Gksz	SZ 5000 25 4,5
		Gksz-p	SZ K 40 7,5
		Klak	SZ 3000 8 4,5

ALAPTÉRKÉPI JELEK

- Meglévő belterületi határ
- Alaptérképen fel nem tüntetett épület
- Tervezett belterületi határ
- Megszűnő belterületi határ



2. melléklet a /2022. (...) önkormányzati rendelethez

VÉLEMÉNYEZÉSI ANYAG



VÁROS ÉS HÁZ
ÉPÍTŐPARI TERVEZŐ KERESKEDELMÉI ÉS SZOLGÁLTATÓ BT
1149 BUDAPEST VÁROSA 12-14. Tel: 06-1-340-2382



KŐVESKÁL

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK FELÜLVIZGÁLATA
SZT-1 SZABÁLYOZÁSI TERV

Ügyvezető: Bárdos György	Vezető településrendező tervező: Bárdos Andrea TT/1 01-4072	Munkatárs: Láng Andrea	Dátum: 2022.március
Tápellátás, zöldterületek: Lázár Tibor TT/1 01-5041	Közlekedés, közművek: Nagy Szabolcs	Tkv.VZ-TEL 13-11270	

Készült az állami alapadatok felhasználásával

MONOSTORAPÁTI



- JELMAGYARAZAT**
- Ovezelhatár
 - Szabályozási vonal
 - Védőtávolság
 - Védőtávolság mérete
 - Térségi kerékpárút nyomvonal
 - Ökológiai hálózat magterület
 - Ökológiai hálózat pufferterület
 - Ökológiai hálózat ökológiai folyosó
 - Natura 2000 terület
 - ▲ Tjkv Tájképvédelmi terület (OTRT)
 - ▲ Tjkv Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület (BKÜTR)
 - Régészeti terület
 - Tervlapon szabályozott terület határa
 - Közigazgatási határ
 - Belterület határ
 - Tervezett belterület határ
 - Megszűnő belterület határ

- TERÜLET FELHASZNÁLÁS:**
- Beépítésre szánt területek**
- Gksz Kereskedelmi, szolgáltató terület

- Beépítésre nem szánt területek**
- Ev Erdőterület - védelmi rendeltetésű
 - Eg Erdőterület - gazdasági rendeltetésű
 - Má Általános mezőgazdasági terület
 - Mko Korlátozott használatú mezőgazdasági terület
 - Mk Kertés borvidéki mezőgazdasági terület
 - Máb Általános borvidéki mezőgazdasági terület
 - Mkb Borvidéki kertés mezőgazdasági terület
 - Köu Közlekedési terület - közúti
 - V Vízgazdálkodási terület
 - Kb-b Különleges terület - külszíni bánya
 - Kb-sz Különleges terület - szennyvíztisztító
 - Kb-k Különleges közterület

SZT-1 jelű tervlapon szabályozott terület

2. melléklet Köveskál község önkormányzatának 2022. (...) sz. rendelethez

VÉLEMÉNYEZÉSI ANYAG

VÁROS ÉS HÁZ			
ÉPÍTŐPÁRTI TERVEZŐ KÉREKEDÉLMÉNY ÉS SZOLGÁLTATÓ BT 1148 BUDAPEST, HÁRSZÉNY U. 14. TEL: 06-1-466-3262			
KÖVESKÁL			
TELEPÜLÉSRENDÉZÉSI ESZKÖZEINEK FELÜLVIZSGÁLATA			
SZT-2 SZABÁLYOZÁSI TERV			
Ügyvezető: Bárány György	Vezető településrendező tervező: Bárány Andrea TTI 01-4073	Munkatárs: Láng Andrea	Dátum: 2022. március
Tájarvezető, zöldségtervező: László Tibor TTI 01-5041	Közvetlen közreműködők: Nagy Szabolcs Tóth Zoltán, Szilágyi Zoltán		
Készült az állami alapadatok felhasználásával			