

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

Köveskál belterület 548/5 és a 548-6-7 hrsz-ú területekre

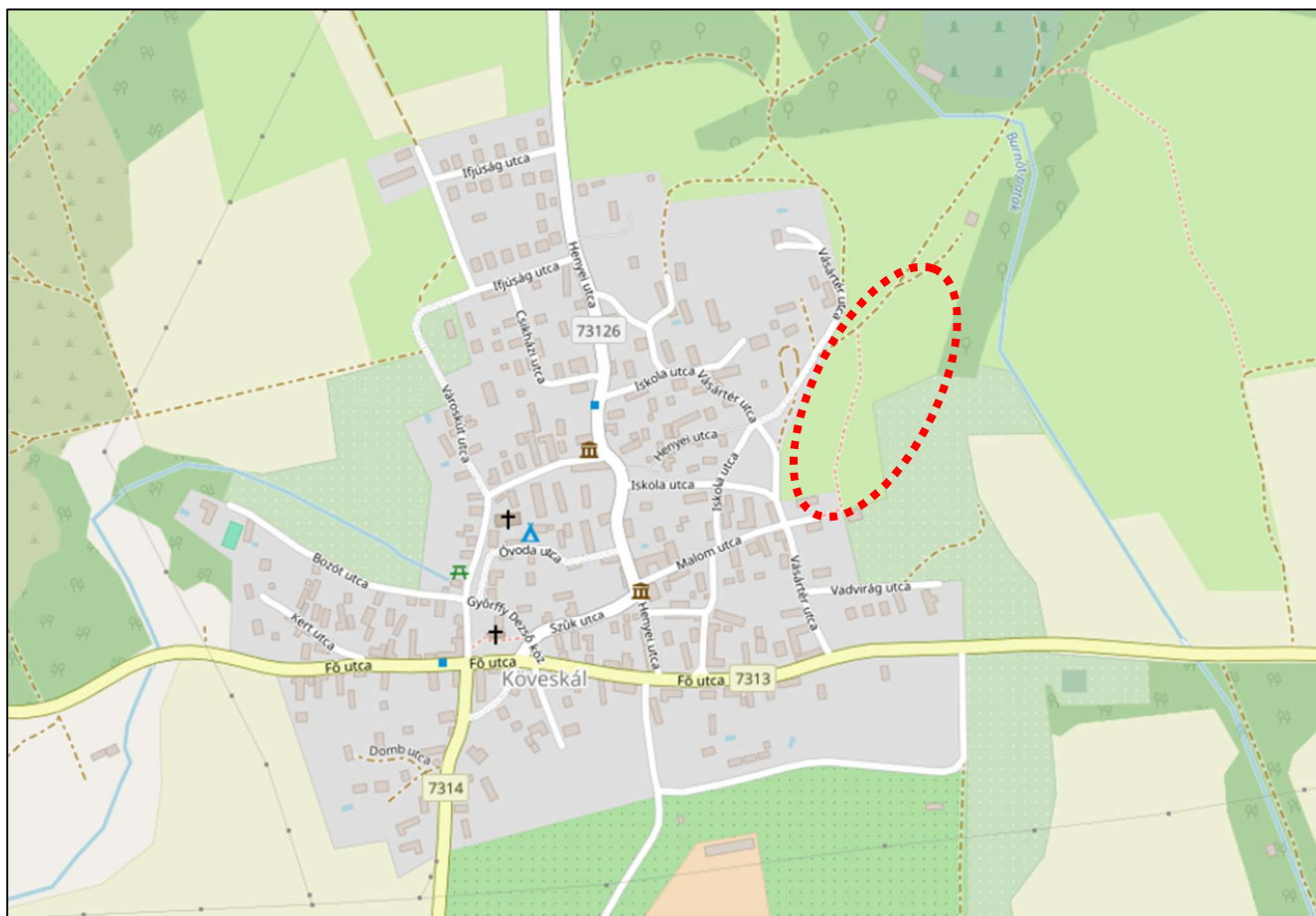
Készült 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet 7. melléklete szerinti tartalommal

Előzmények

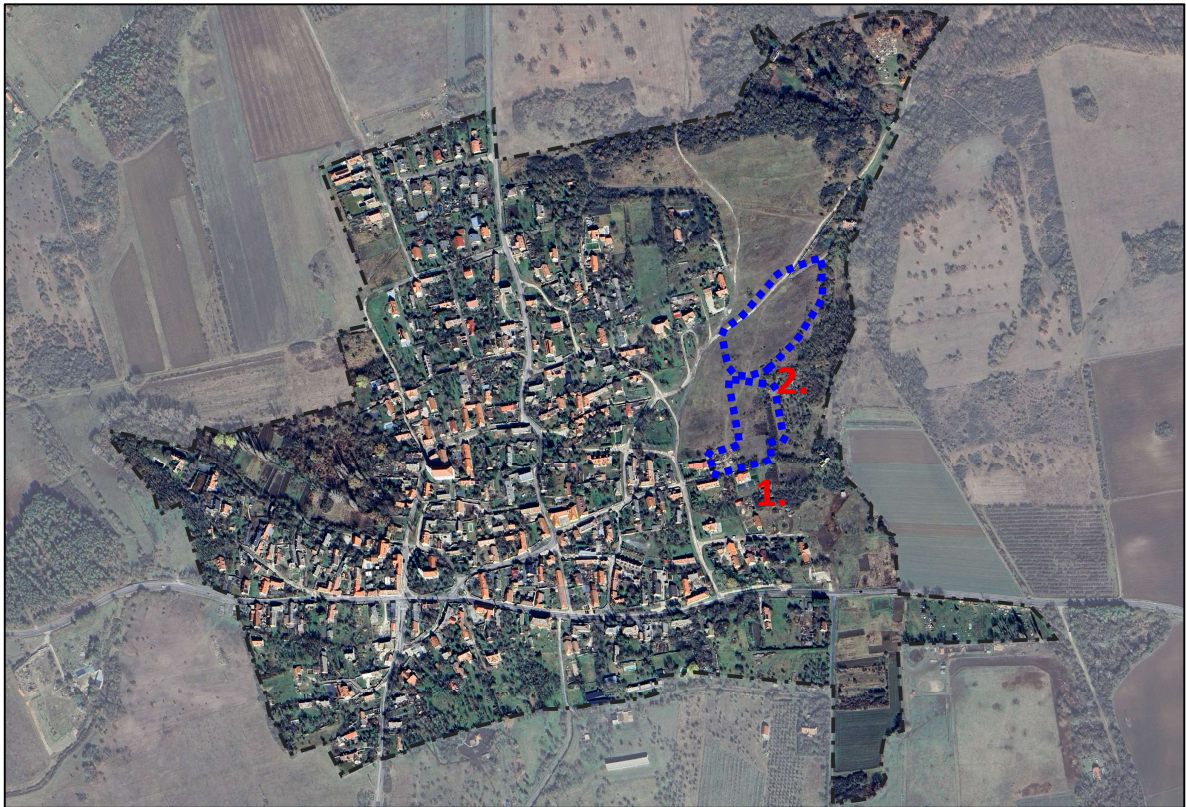
A Köveskál belterületi 548/5 és a 548-6-7 hrsz-ú telkeket illetően a tulajdonos kezdeményezte a területek rendezését a telkek optimális feloszthatóságával kapcsolatban. Az 548/5 hrsz-ú telek közös tulajdonban van Köveskál község Önkormányzatával, ezért az önkormányzatnak is kedvezőbb telekosztással – mely építési övezet változással jár – a tulajdonszétválasztás is létrejön.

1. Az érintett terület rövid bemutatása

Köveskál a Közép-Dunántúli Régióban Veszprém vármegye Tapolcai Járásában fekszik, a Káli-medence földrajzi középpontjában. A tervezési terület, azaz a 548/5-7 hrsz-ú telkek Köveskál belterületének keleti részében, a még jellemzően ritkább beépítésű, ill. még nem beépített, de már építési övezetbe sorolt településrészen található. Az 548/5 hrsz-ú telek (1. terület) a Malom utca felől az 548/6-7 hrsz-ú telkek a Vásártér utca felől (2. terület) közelíthetők meg. Az 1. terület művelési ága kivett beépítetlen terület, nagysága 4920 m². A 2. terület szintén művelés alól kivett beépítetlen területen fekszik, területe összesen 10997 m² (az 548/6 hrsz-ú telek területe 5498 m², az 548/7 hrsz-ú telek területe 5499 m²).



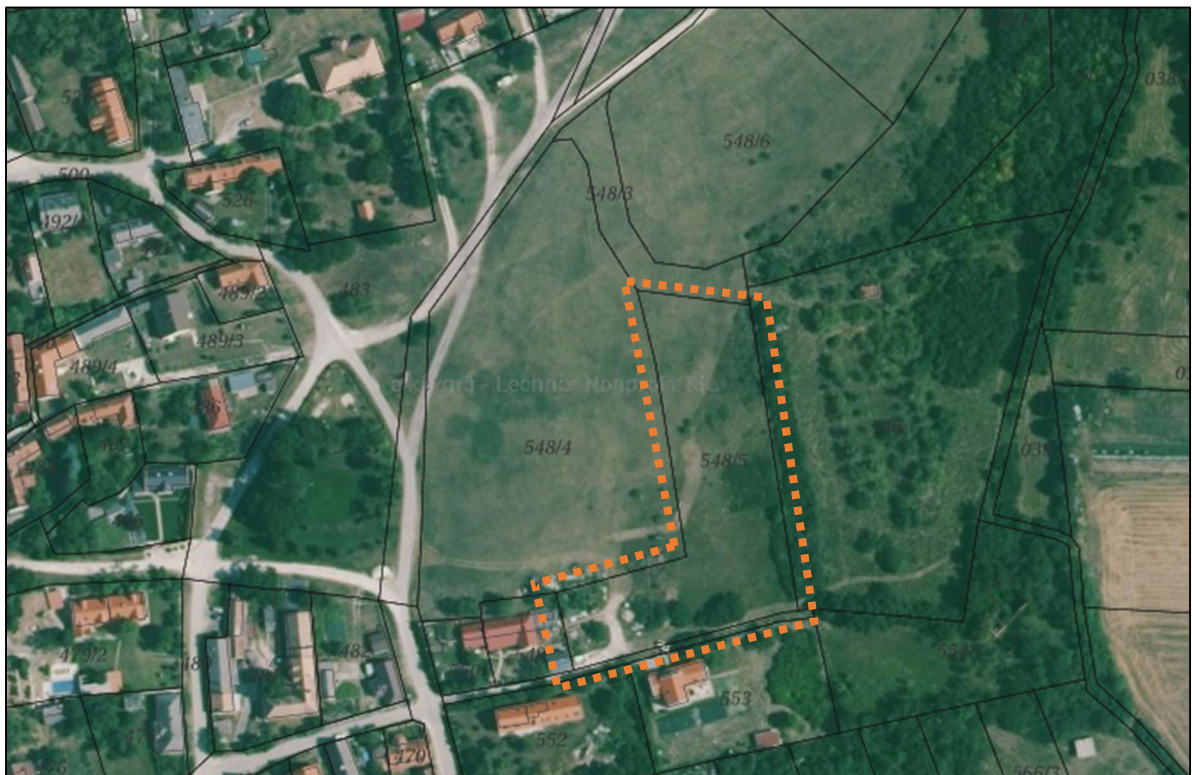
Az érintett terület elhelyezkedése a településen



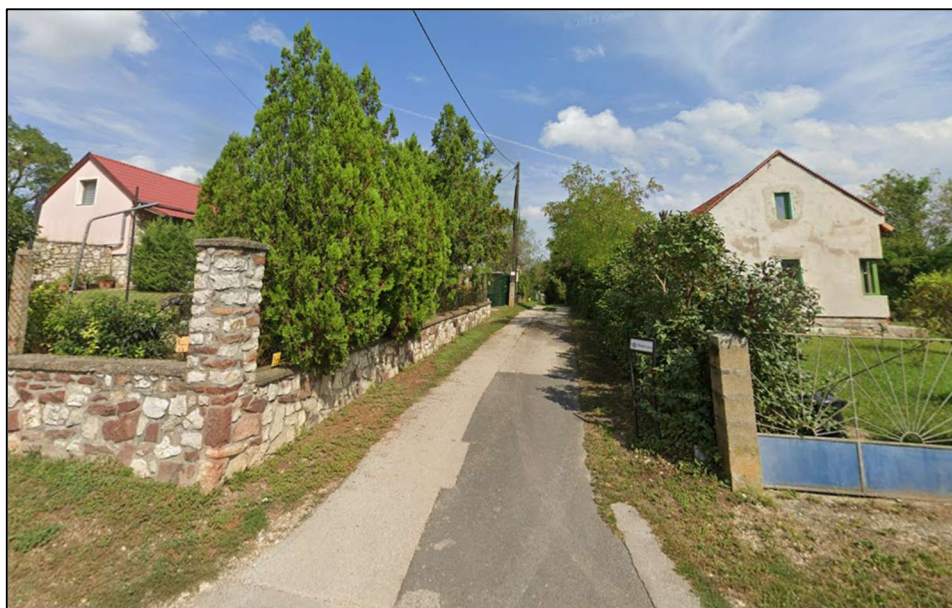
Az érintett területek elhelyezkedése (Google, saját szerkesztés)

2. A területek és a környezetük vizsgálati bemutatása

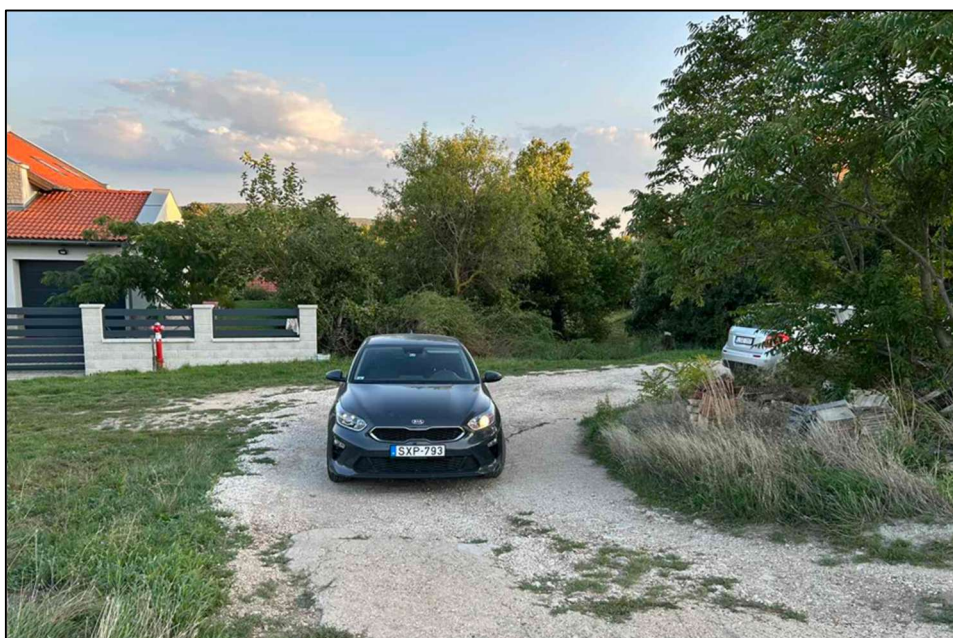
A területek beépítetlen, de már régóta lakóterületként szabályozott térségben találhatók. Az 1. terület esetében a Malom utca első része burkolt, az út bal oldalán egy felújított épület (két kisebb telken), a jobb oldalon két nagyobb épület található (nagyobb telken), a burkolt út az 553 hrsz-ú telken lévő épület bejáratáig vezet.



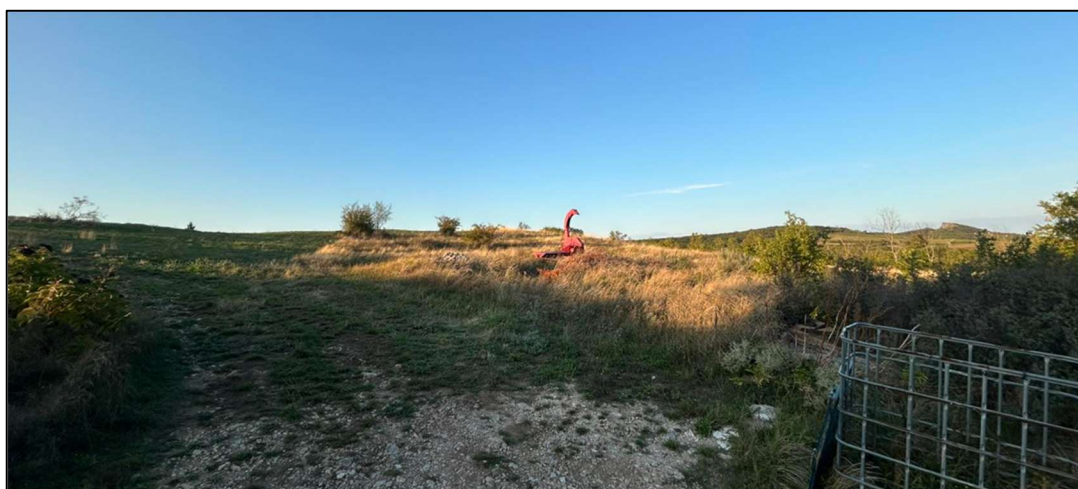
Az 1. terület elhelyezkedése ortofotón (E-közmű)



Malom utca eleje



A Malom utcai burkolat vége

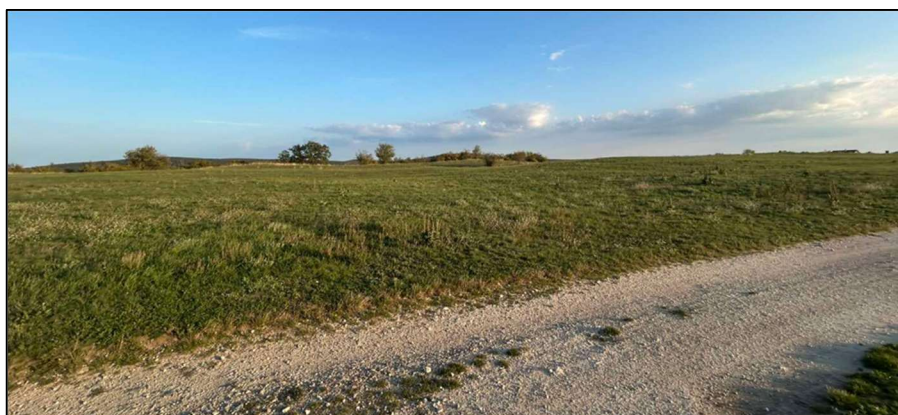


Az 1. terület észak-északkelet felé



A 2. terület (548/6-7 hrsz-ú telkek) elhelyezkedése ortofotón (adatszolgáltatás)

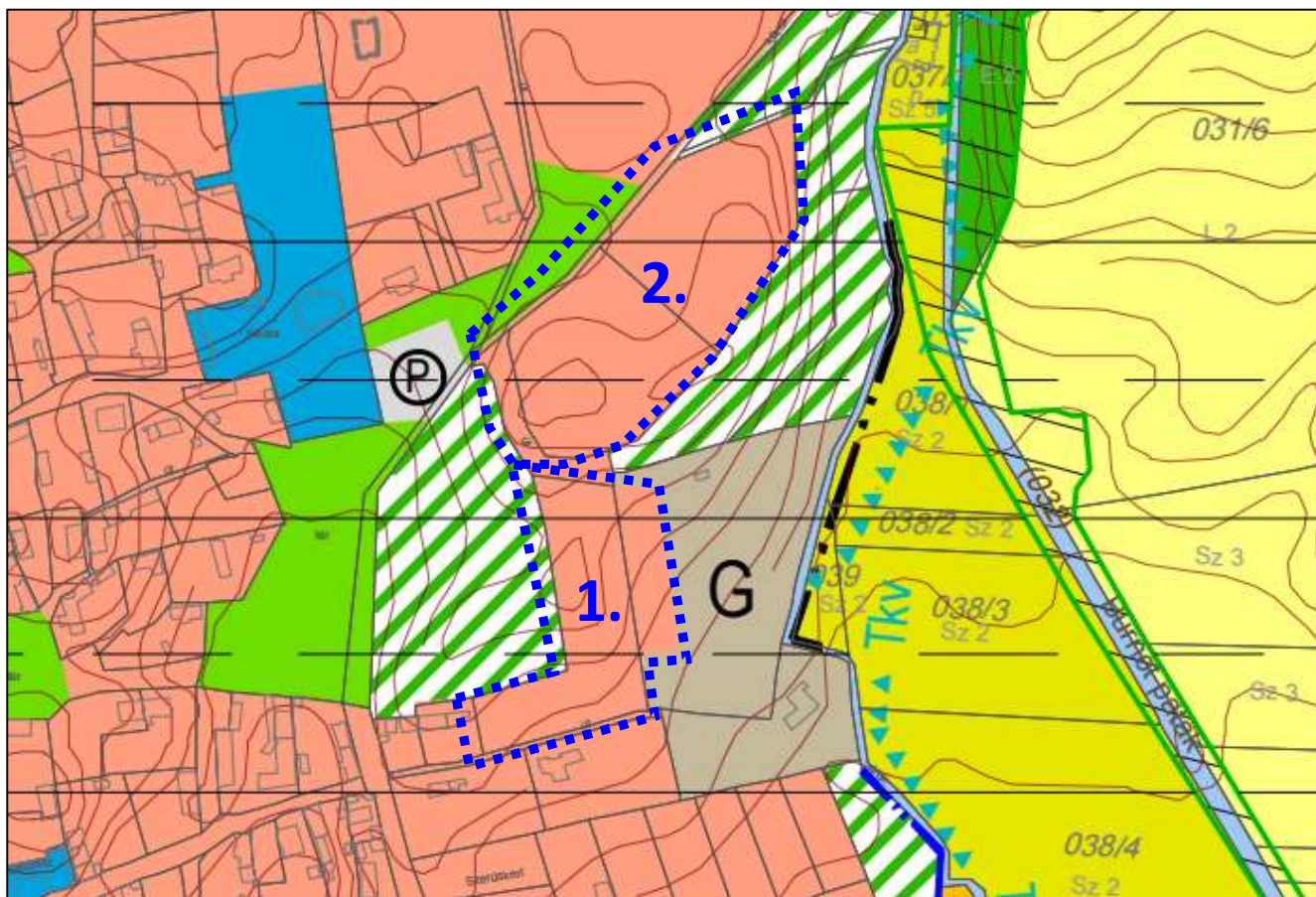
A terület az ún. Cigánydombon helyezkedik el, a Vásártér utca temető felé forduló szakasza mentén. A terület enyhén emelkedik kelet felé. A terület északi részén az 543 hrsz-ú önkormányzati út, a déli részen az 548/3 hrsz-ú magánút határolja a területet (ez utóbbi ugyanúgy a kérelmező tulajdona) .



A 2. terület jelenlegi állapota

3. A hatályos Településrendezési eszközök bemutatása

Az 1. és 2. terület a hatályos **Településrendezési tervben** falusias lakóterületben fekszik. Az 1. területet kelet felől különleges gazdasági terület, nyugat felől tervezett erdő, észak és dél felől pedig lakóterület övezi. A 2. területet kelet felől erdő, nyugat felől zöldterület határolja.



Hatályos Településszerkezeti terv részlet

A **Helyi Építési Szabályzatban és Szabályozási tervben** az 1. terület falusias lakóterület Lf 5 jelű építési övezetébe, a 2. terület falusias lakóterület Lf 7 jelű építési övezetébe tartozik.

A Helyi Építési Szabályzat (Köveskál Község Önkormányzata Képviselő-testületének 18/2022. (XII. 14.) önkormányzati rendelete) falusias lakóterületre vonatkozó előírásai a következők:

„15. § (1) A falusias lakóterület legfeljebb 4,5 méteres 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 azzal, hogy 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) hulladékartály-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.

(5) A (2) bekezdés a-f) pontja szerinti rendeltetésű főépületben vagy a főépülettel egybeépítve a (3) a-d) pontok szerinti rendeltetések is elhelyezhetők.

(6) 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.

(8)10 Az Lf9 és Lf10 építési övezetre vonatkozó egyedi előírások az alábbiak:

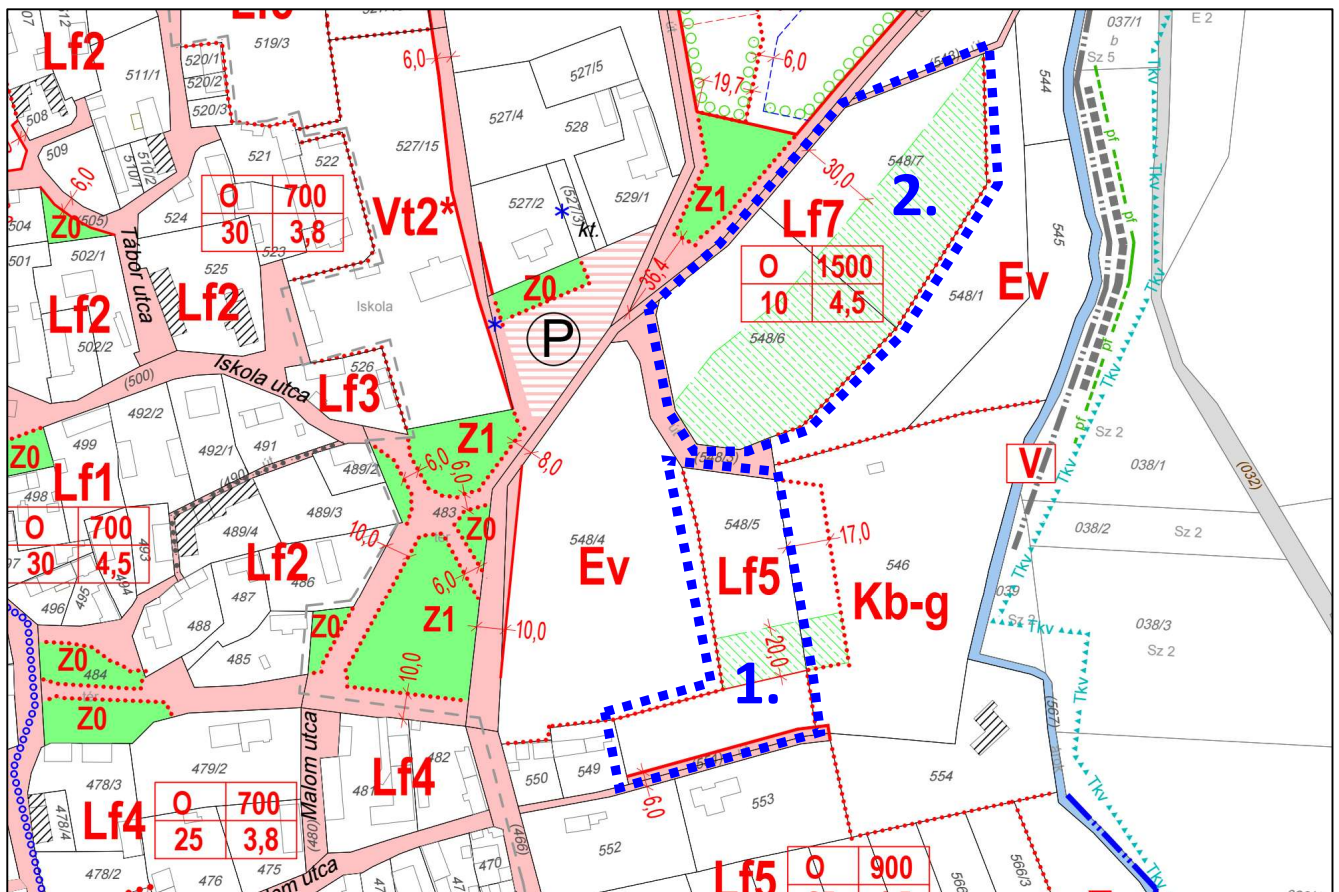
- a) az építési övezetekben kizárólag lakó rendeltetésű főépületek és azt kiszolgáló melléképületek helyezhetők el.
- b) az Lf9 építési övezetben legfeljebb 4, az Lf10 építési övezetben legfeljebb 15 db telek alakítható ki,
- c) az építési övezetekben telkenként 1 főépület (legfeljebb 1 lakás) és 1 melléképület helyezhető el, min. 5,0 m előkert kialakításával és összesen legfeljebb 250 m² bruttó alapterülettel.
- 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.
- f) az építési övezet a minimális zöldfelületet háromszintű honos növényzettel kell kialakítani, melybe beszámítható a kerítést takaró sövény is,
- g) az Lf10 építési övezetben a belső telkek feltárását minimum 4 m széles magánúttal kell biztosítani
- h) az Lf10 építési övezet északi részén jelölt be nem építhető területet zöldfelületként kell kialakítani és fenntartani, az Lf9 és Lf10 jelű építési övezetekben nem helyezhető el a (4) bekezdésben felsoroltak közül a d), e) és h) pont szerinti melléképítmények."

Az Lf 5 jelű építési övezetben az alábbi övezeti paraméterek kerültek meghatározásra a HÉSZ 1. melléklet 1. táblázata alapján:

Beépítési mód:	oldalhatáron álló
Beépítési mérték:	max. 25 %
Kialakítható telekméret:	900 m ²
Max. építménymagasság:	4,5 m
Minimális zöldfelület:	min. 60 %

Az Lf 7 jelű építési övezetben az alábbi övezeti paraméterek kerültek meghatározásra:

Beépítési mód:	oldalhatáron álló
Beépítési mérték:	max. 10 %
Kialakítható telekméret:	1500 m ²
Max. építménymagasság:	4,5 m
Minimális zöldfelület:	min. 75 %



4. A módosítás során elérendő célok összefoglalása, a szabályozás e célból módosítandó elemek összefoglalása

Az 1. területnél 548/5 hrsz-ú telek esetében a 4920 m²-es telekméretnél az Lf5 építési övezetben szabályozott 900 m²-es minimális telekméret kis terület híján csak 4 db telek kialakítását teszi lehetővé, a Malom utca 6 m-re történő szélesítése mellett. A tulajdonviszonyok rendezése érdekében azonban 5 db telek kialakítása ideálisabb lenne, ezért a tulajdonosi kérés az előírt telekméret csökkentése.

A 2. terület azaz 548/6-7 hrsz-ú telkek esetében is a kialakítható telekméret (1500 m2) csökkentése, több telek kialakíthatósága a tulajdonosi kérés az Lf7 építési övezetben.

5. Szabályozási koncepció - javaslat a szabályozás módosítására

A településrendezési eszközök módosításában a Településszerkezeti terv nem változik.

Az 1. terület esetében a falusias lakóterület Lf 5 jelű építési övezetből Lf 3 jelű építési övezetbe történő átsorolása javasolt, a beépítési paraméterek nem változnak. A hatályos HÉSZ szerint Lf 3 építési övezetben a beépítési mérték 25 %, az építménymagasság max. 4,5 m, a **kialakítható telekméret azonban 700 m²**, oldalhatáron álló beépítési módú, és a min. zöldfelület 60%.

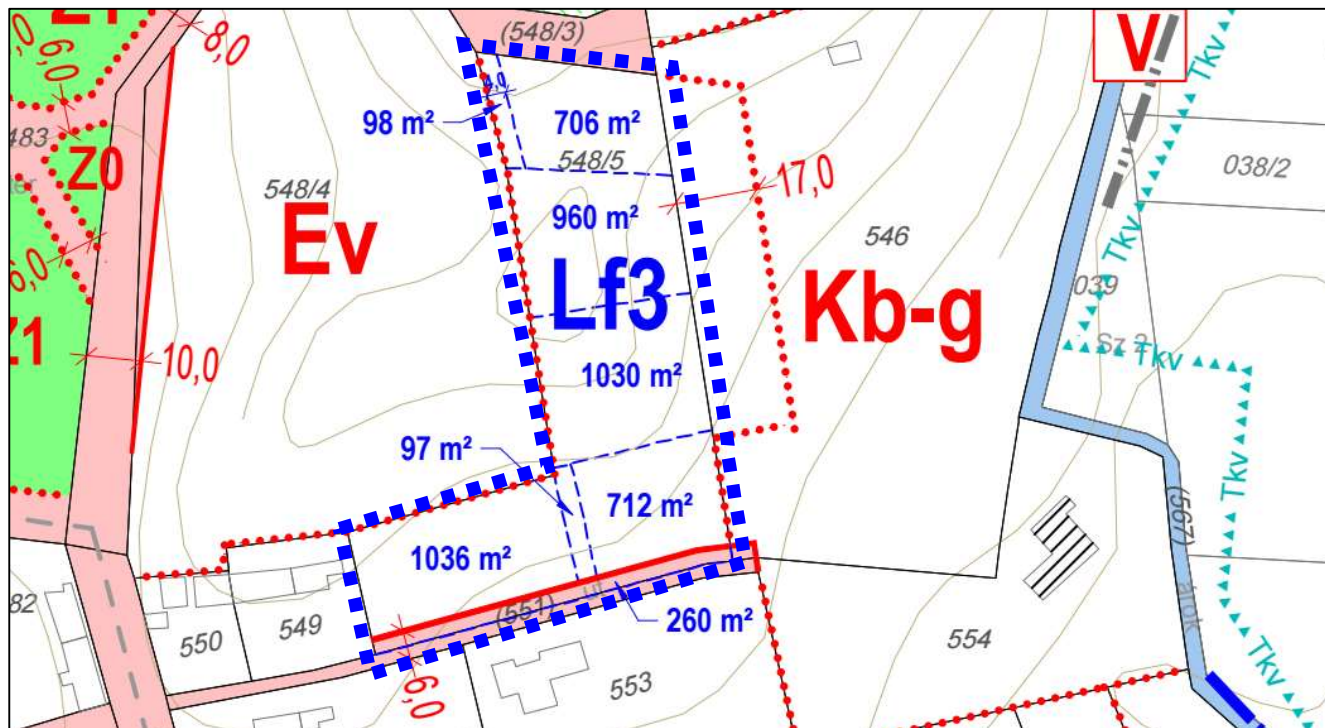
A Malom utca 6 m-es szélesítése megmarad, onnan nyílóan 2 db telek hozható létre. Egy belső telek megközelítésére a Malom utca felől lehet pl. magánutat kialakítani, ami közforgalom elől elzárt, ezért a Köveskál hatályos Helyi Építési Szabályzatának 20. § (6) bekezdése alapján 4 m széles is lehet.

„(6) Közforgalom előtt nem elzárt magánút minimum 6,0 m szélességgel, közforgalom előtt 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.”

További 2 telek a 548/3 hrsz-ú út felől közelíthető meg észak felől, mely új jelenleg még nincs kialakítva. Magánút itt is szükséges (kisebb, 700 m²-nél nem sokkal nagyobb telek kialakítása esetén a 4 m-es útszélességgel is). A szabályozási terv által kijelölt „megtartandó zöldfelület” a hatályos tervet megelőző szabályozási terv 3 db észak-dél irányú tervi javaslata alapján került kijelölésre, azonban a 3. telek a szomszédos 546 hrsz-ú telekből kerülne kialakításra. Erre jelenleg nincs szándék a tulajdonos részéről, de az Lf5 építési övezetbe tartozó telekrész megmaradna. (A későbbiekben visszaminősítés elképzelhető, de a jelenleg ez még kártalanítással járna.)

A Szabályozási terven feltüntetésre kerül a javasolt telekhatár:

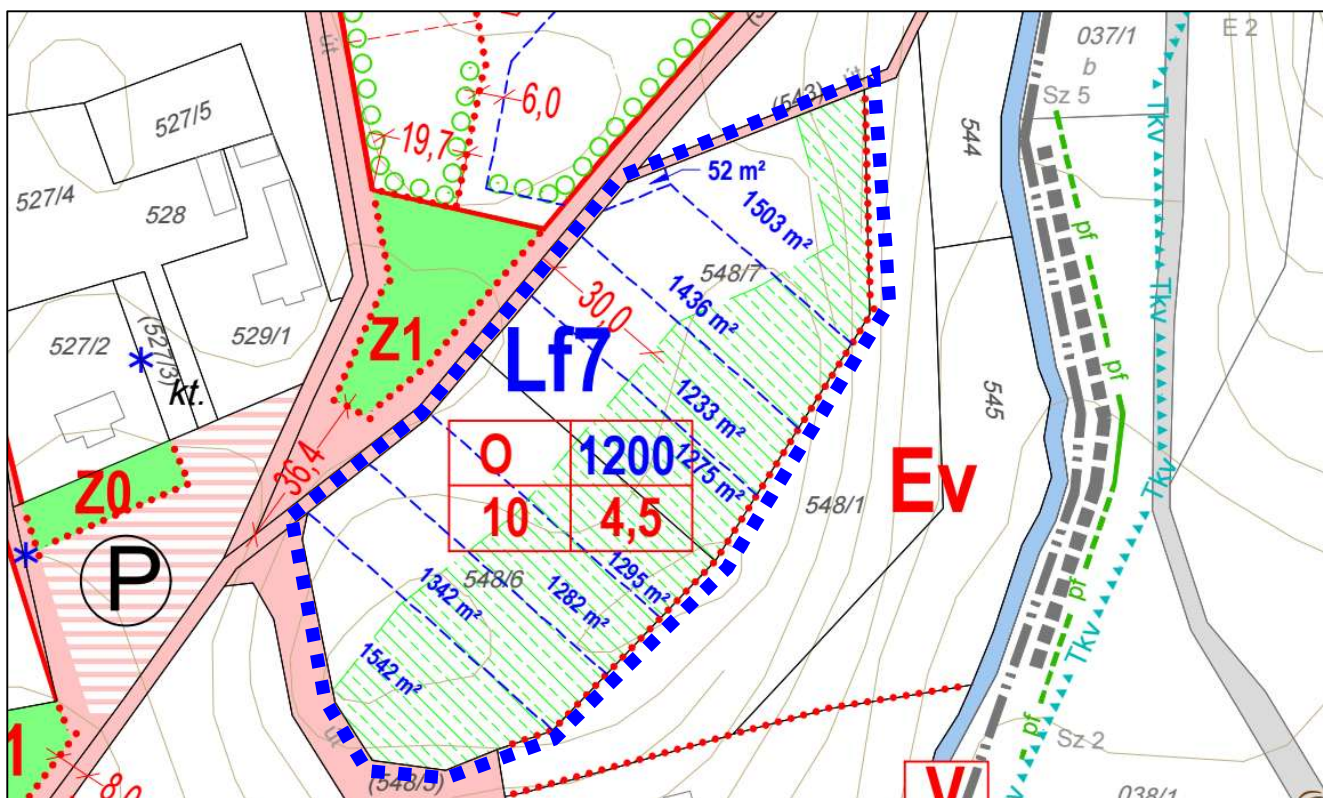


Módosítási javaslat az 1. területre

A 2. terület esetében a falusias lakóterület Lf 7 jelű építési övezete csak itt szabályozott, ezért elegendő ebben az építési övezetben a kialakítható telekméret csökkentése. Miután a HÉSZ meghatározza a minimális telekszélességet is, mely az Lf7 jelű építési övezetben 18 m, ezért annak figyelembevételével a minimális telekméret min. 1200 m²-re csökkenthető, így 1-1 telekkel több telek alakítható ki. A módosítási javaslatban látható, hogy a terület középső részén kisebb telkek, a terület szélein nagyobb telkek alakíthatók ki. A terület északi felén az 543 hrsz-ú úttal párhuzamosan is valószínűleg ki kell kialakítani egy 4 m széles bevezető magánutat. A javaslat a két telek közös telekhatárát megtartja, ha ez nem marad meg, más kiosztás is lehetséges, de 8 teleknél több telek nem alakítható ki, a szabályozott és csak kismértékben korrigálható megtartandó zöldfelület miatt. A zöldfelületként megtartandó területet észak felől kissé korrigálni indokolt.

Az Lf7 építési övezet paraméterei az alábbiak szerint módosulnak:

Beépítési mód:	oldalhatáron álló
Beépítési mérték:	max. 10 %
Kialakítható telekméret:	1200 m²
Max. építménymagasság:	4,5 m
Minimális zöldfelület:	min. 75 %

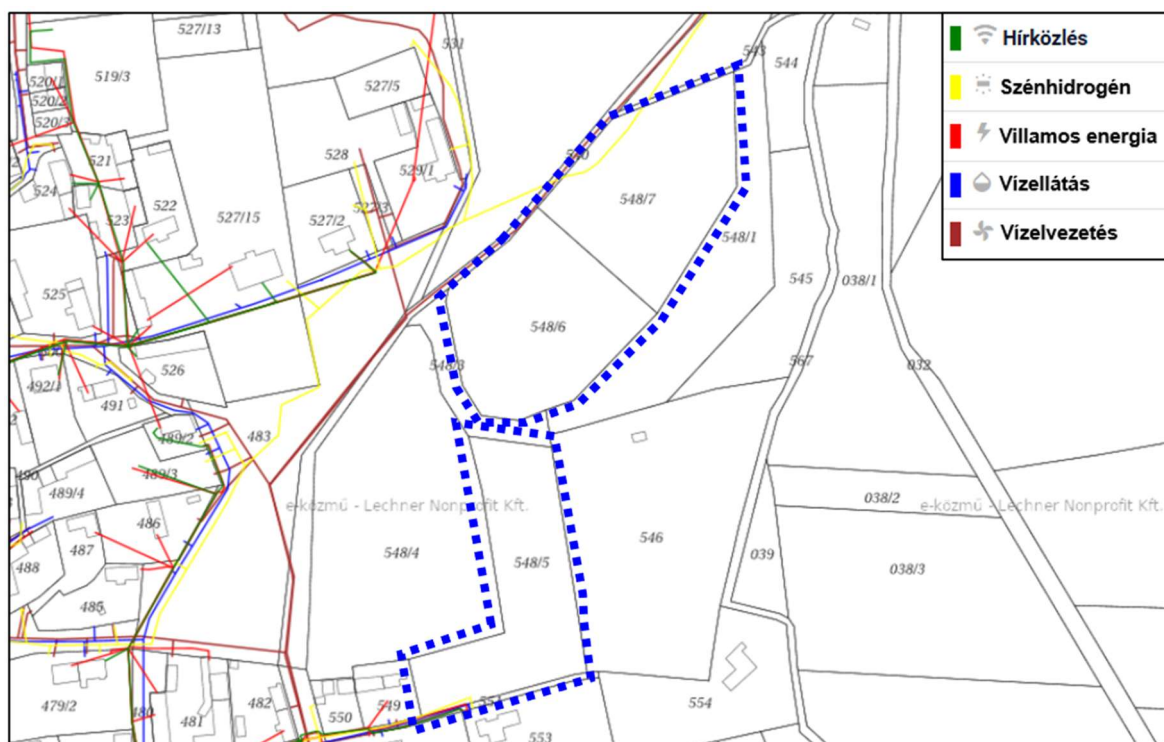


Módosítási javaslat a 2. területre

6. A javasolt beépítés, változás várható infrastrukturális igényei közlekedés, közműfejlesztés és humán infrastruktúra fejlesztése, igénye

A tervezett módosítás a település fő közlekedési rendszerét nem érinti.

Az érintett területek közművekkel jól elláthatók, a csatlakozási pontok és fogyasztási helyek kiépíthetők. A jövőbeli lakóhasznosításnak megfelelő kapacitások rendelkezésre állnak.



E-közmű térkép

7. A javasolt beépítés, változás várható környezeti hatásai, rövid összefoglaló

A környezeti elemekre, rendszerekre a tervezett módosítás nem lesz hatással. Az érintett területeken (Lf jelű építési övezet) a HÉSZ környezetre zavaró hatású építmény elhelyezését nem teszi lehetővé. A termőföld védelmét a módosítás nem érinti, mivel az érintett telkek területe művelésből kivett.

8. Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei, rövid összefoglaló

A terület örökségvédelmi szempontból nem érintett, azaz az 1. és 2. területen, valamint közvetlen és tágabb környezetében műemlék, műemléki környezet, régészeti terület nem található.

9. Beépítési terv

Nem releváns, az építési hely általánosan nem változik az átsorolt építési övezetekben, tehát azonos beépítés történhet, de összesen hárommal több telek kialakítása válik lehetővé.

Budapest, 2025. szeptember 07.



Bárdosi Andrea
vezető településtervező
TT/1 01-4073