

KÖVESKÁL KÖZSÉG

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK 4. MÓDOSÍTÁSA

Két területre vonatkozóan

VÉLEMÉNYEZÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet szerinti Egyszerűsített eljárás alapján



Budapest, 2026. április

KÖVESKÁL KÖZSÉG

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK 4. MÓDOSÍTÁSA

Két területre vonatkozóan

VÉLEMÉNYEZÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet szerinti Egyszerűsített eljárás alapján

MEGBÍZÓ: **KÖVESKÁL KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA**
8274 Köveskál, Fő u. 10.
Polgármester: Györfly Szabolcs Zoltán polgármester
Főépítész: Farkas István

TERVEZŐ: **VÁROS ÉS HÁZ BT**
1149 Budapest, Várna utca 12-14.
Telefon/fax: 06-1-340-2382
Ügyvezető: Bárdosi György

Bárdosi György

| | | | |
|-----------------------------------|----------------------------------|--------------------------------------|--------------------------|
| Településrendezés: | Bárdosi Andrea Bárdosi György | Város és Ház Bt. Város és Ház Bt. | <i>Bárdosi György</i> |
| Tájrendezés, környezetvédelem: | Lázár Tibor TK1 01-5041/12 | Környezetterv Kft | <i>Lázár Tibor</i> |
| Közlekedés, Közművek: | Nagy Szabolcs Tkö 01-11270 | Város és Ház Bt. | <i>Nagy Szabolcs</i> |
| Munkatárs: | Kolláth Krisztina | Város és Ház Bt | <i>Kolláth Krisztina</i> |

Budapest, 2026. április

Címlap térkép forrása: (© [OpenStreetMap](#) közreműködők)

TARTALOMJEGYZÉK

| | |
|--|-----------|
| I. BEVEZETÉS, ELŐZMÉNYEK | 4 |
| II. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT ÉS ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK..... | 5 |
| 2.1 Településhálózati összefüggések, a település helye a településhálózatban, térségi kapcsolatok | 5 |
| 2.2 A területfejlesztési dokumentumokkal való összefüggések vizsgálata | 6 |
| 2.3 A település településrendezési tervi előzményeinek vizsgálata és a módosítási javaslat területenként | 7 |
| Fejlesztési igények, beépítési, változtatási szándékok | |
| Az épített környezet vizsgálata a változással érintett területre vonatkozóan | |
| A hatályos településrendezési eszközök megállapításai a változással érintett területre vonatkozóan | |
| Javasolt településszerkezet, területfelhasználási rendszer, a változással érintett terület összefoglalója | |
| 2.4 A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata és igazolása | 13 |
| 2.5 A táji és természeti adottságok vizsgálata és tájrendezési javaslat | 18 |
| 2.6 Közlekedési és közművesítési vizsgálat és javaslat..... | 19 |
| 2.7 Környezeti hatások és feltételek..... | 20 |
| 2.8 Örökségvédelem | 20 |
| III. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK..... | 21 |
| Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási terv módosítása..... | 21 |
| MELLÉKLETEK..... | 25 |
| Képviselő-testületi határozatok | |
| A környezeti értékelés szükségességének véleményezése során beérkezett vélemények összefoglalója | |
| A környezeti értékelés szükségességének véleményezése során beérkezett vélemények | |
| Telepítési Tanulmányterv | |

I. BEVEZETÉS, ELŐZMÉNYEK

Köveskál hatályos településrendezési eszközei 2022 decemberében kerültek elfogadásra. A Településszerkezeti tervet a 159/2022. (XII.08.) sz. Kt. határozattal, a Helyi Építési Szabályzatot a 18/2022. (XII.14.) önkormányzati rendelettel hagyta jóvá Köveskál Község Önkormányzatának Képviselő-testülete.

A jelen módosítás két területre vonatkozik, melyről Köveskál Község Önkormányzat Képviselő-testülete a 12/2026. (II.13.) sz. határozatával döntött.

A módosítás célja: A belterületet két változtatás érinti, a két eddig még beépítetlen, de építési övezetbe tartozó területen 3 telekkel több telek kialakítása lesz lehetséges, mint ami a hatályos szabályozás alapján lehetséges. A módosítást a terület iránti jelentős érdeklődés és a meglévő, beépítetlen lakótelkek gyors ütemű értékesítése tette szükségessé. Mivel a korábban kijelölt építési telkek már gazdára letek, a tervezés-megvalósítás stádiumában vannak, a telekszerkezet kismértékű sűrítése (10 helyett 13 telek) a település népességmegtartó erejét támogatja.

Az érintett területek rövid bemutatása

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 településrészben 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. és 2. terület elhelyezkedése ortofotón (forrás: adatszolgáltatás)

II. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT ÉS ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

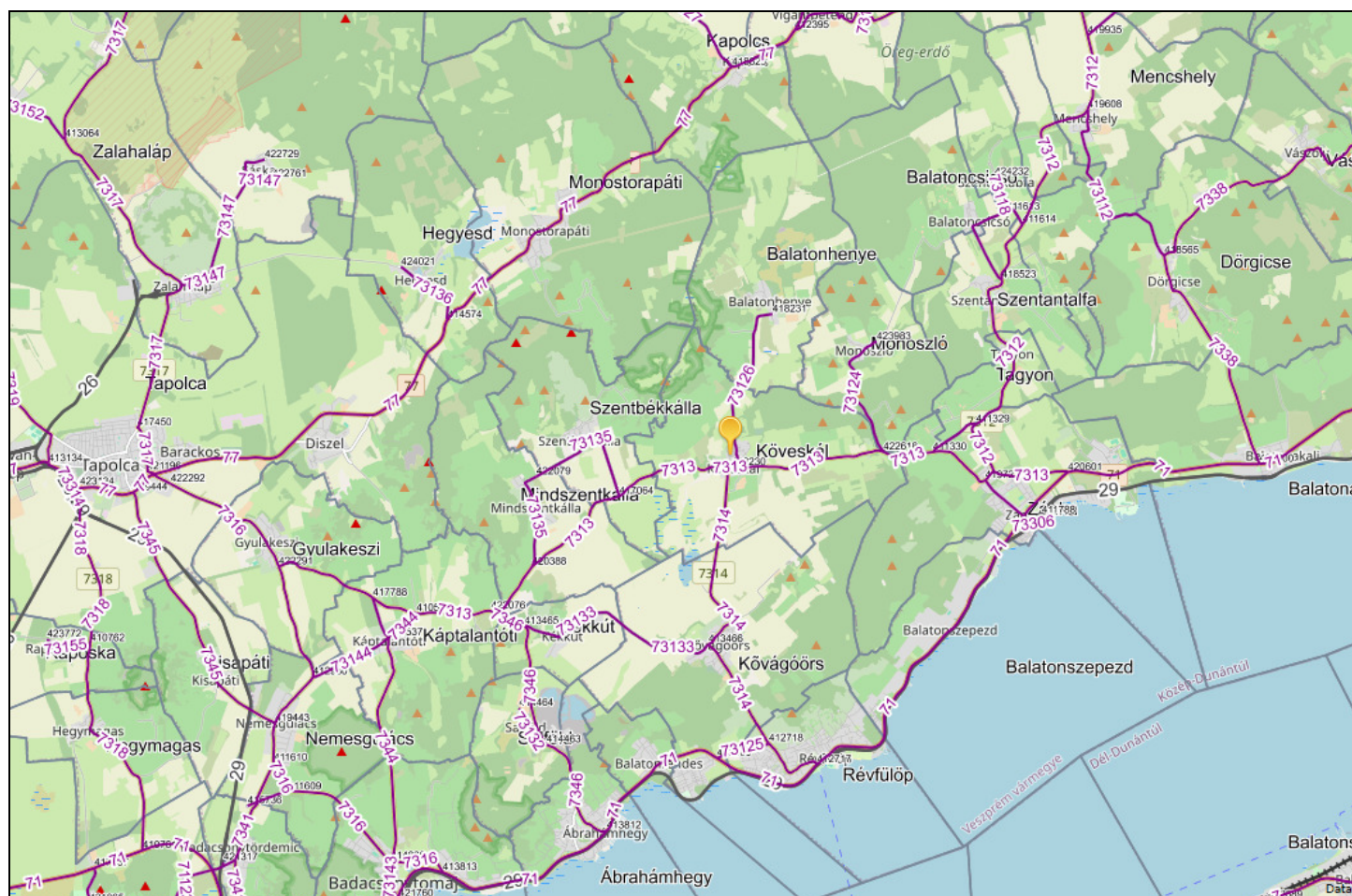
Köveskál Község Önkormányzata 2022-ben készítette el a Településfejlesztési koncepciót (TFK) és a Településrendezési eszközök felülvizsgálatát, melyekhez Megalapozó Vizsgálat (MV) készült. Mindhárom dokumentumot a Város és Ház Bt tervezőcsoportja készítette.

A jelen módosításnál a fenti, korábban elkészült megalapozó vizsgálatot csak az érintett területre és a módosítás mélységére vonatkozóan aktualizáljuk a 419/2021 (VII.15.) Korm. rendelet 7. § (5) bekezdése illetve a Mellékletben található Főépítési feljegyzés alapján.

A hatályos településrendezési eszközök a 314/2012 (XI.8.) jelmagyarázata alapján készültek el, a készítés idejében hatályos OTÉK figyelembevételével. Köveskál Község Önkormányzatának Képviselő-testülete Köveskál Község Településszerkezeti Tervét a 159/2022. (XII. 08.) Kt. határozattal, Helyi Építési Szabályzatát és Szabályozási Tervét a 18/2022. (XII. 14.) önkormányzati rendelettel hagyta jóvá. A hatályos Helyi Építési Szabályzat és mellékletei a Nemzeti Jogszabálytárban és a település honlapján elérhetők.

2.1 Településhálózati összefüggések, a település helye a településhálózatban, térségi kapcsolatok

Köveskál a Közép-Dunántúli Régióban Veszprém vármegye Tapolcai Járásában található, a Káli-medence földrajzi középpontjában. A megye székhelyétől, Veszprémtől 42 km-re, a járás székhelyétől, Tapolcától 15 km-re fekszik. A Tapolcai Járás területén halad át többek között a 71-es számú Lepsény-Fenekpuszta másodrendű főút, a 77-es számú Veszprém-Tapolca másodrendű főút, valamint a 29. számú a Székesfehérvár–Tapolca-vasútvonal. A település a 7313-as Zánka-Gyulakeszi és a 7314-es Révfülöp-Köveskál összekötő utakon érhető el, vasúton közvetlenül nem közelíthető meg.



Köveskál és térsége út- és vasúthálózata (forrás: KIRA)

2.2 A területfejlesztési dokumentumokkal való összefüggések vizsgálata

A település és a módosítások illeszkednek a területfejlesztési koncepciókhoz.

A hatályos településfejlesztési döntések bemutatása

A tervezett módosítások illeszkednek a 158/2022. (XII. 08.) sz. határozattal elfogadott Településfejlesztési koncepcióhoz, mivel alapvetően nem változtatják meg a település adottságait társadalmi, gazdasági, táji-természeti és az épített környezetre vonatkozóan. Jelen településrendezési módosítások a területfejlesztési dokumentumokkal összhangban készülnek.

Hatályos településfejlesztési és településrendezési szerződések

A módosítás vonatkozásában Köveskál Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a 12/2026. (II.13.) sz. határozat 3. pontjában döntött az 548/5 és a 548-6-7 hrsz-ú területekre készült **Telepítési Tanulmányterv** elfogadásáról és ennek alapján a tulajdonossal a településrendezési szerződés megkötéséről (a határozatot és a Telepítési Tanulmánytervet ld. a mellékletben).

A tanulmányterv a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet 56/A. § (3) bekezdése alapján előzetesen véleményeztetésre került a partnerekkel. A partnerektől vélemény, észrevétel a telepítési tanulmánytervvel kapcsolatban nem érkezett, ezért a Képviselő-testület a fenti sz. határozatával a Telepítési Tanulmánytervet elfogadta, a beruházóval településrendezési szerződés megkötésre került. Jelen dokumentáció a Telepítési tanulmányterv felhasználásával készült. A Telepítési Tanulmányterv településrendező vezető tervezője: Bárdosi Andrea TT/1 01-4073.

A Telepítési Tanulmányterv összefoglalója:

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.

A fejlesztés lényege, hogy a területeken a jelenlegi lehetőségeknél kissé több telek legyen kialakítható.

A fejlesztési célokat és változtatásokat a 2.3. fejezetben részletezzük. A Telepítési Tanulmányterv a mellékletben található.

2.3 A település településrendezési tervi előzményeinek vizsgálata és a módosítási javaslat területenként

Fejlesztési igények, beépítési, változtatási szándékok

Az 548/5-7 hrsz-ú telkek tulajdonosai, a még beépítetlen, részben összefüggő, lakóterületbe sorolt építési övezetekben található telkeiken a telkek felosztását tervezik. A hatályos helyi építési szabályzat szerint az 1. területen 4 db telek, míg a 2. területen összesen 6 db telek alakulhat ki. Mindkét területen a kialakítható telekméret csökkentése a cél, mely által a telepítési Tanulmánytervben felvázolt telekfelosztás alapján összesen 3-al több telek alakulhat ki. Miután az 545/5 hrsz-ú telek részben önkormányzati tulajdon, így az önkormányzat támogatta a több telek kialakítását célzó övezeti előírások módosítását.

Az épített környezet vizsgálata

A tervezési terület, azaz a 548/5-7 hrsz-ú telkek Köveskál belterületének keleti részében, a még jellemzően ritkább beépítésű, de már régóta lakóterületként szabályozott településrészen található a Vásártér utcától keletre. A két területet egy, még kiépítetlen magánút illetve egy nagyobb, erdőterületbe sorolt terület választja el, de egyebekben egy összefüggő, gyepes területről beszélhetünk, mely lakóterületbe sorolt.

Ettől a területtől északra az ún. Vásártér elnevezésű terület található, mely szintén fejlesztés alatt álló lakóterület, a beépítés előkészületei megkezdődtek, tervezés szintjén az út és közműtervezés zajlik. Az ottani területen 19 db új lakótelek kerül kialakításra, tehát a beépítés ezen a településrészen is elkezdődik.

Délről is részben beépült telkes utcák határolják a területet (Malom utca, Vadvirág utca), míg keletről erdőterületek és alacsony beépítettségű beépítésre nem szánt területek kísérik a Burnót patak völgyét.

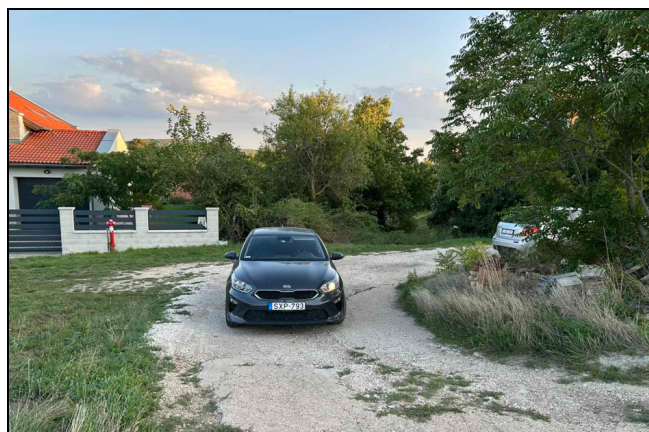
Az 1. terület, azaz az 548/5 hrsz-ú telek a Malom utca felől illetve északról az 548/3 hrsz-ú útról tárható fel, kivett beépítetlen terület, nagysága 4920 m². A Malom utca első része burkolt, az út bal oldalán egy felújított épület (két kisebb telken), a jobb oldalon két nagyobb épület található (nagyobb telken), a burkolt út az 553 hrsz-ú telken lévő épület bejáratáig vezet.



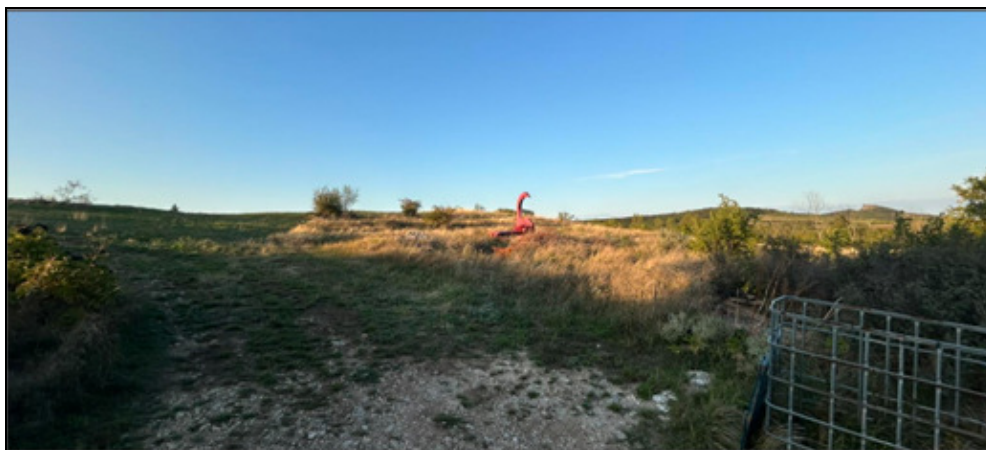
A tervezési terület elhelyezkedése a településen (ortofotó)



Malom utca eleje



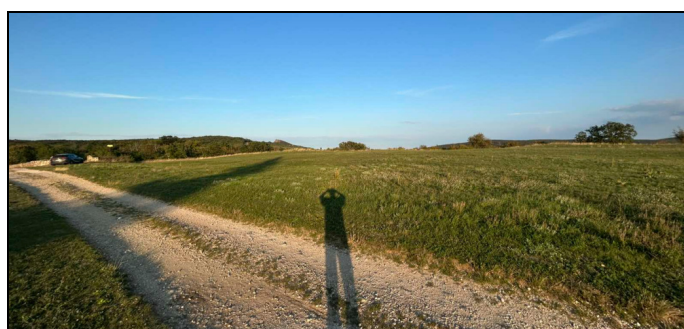
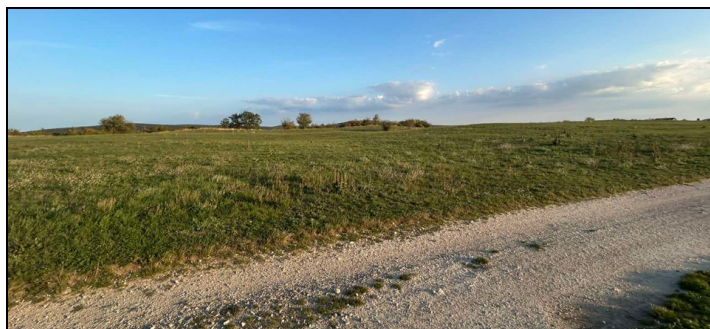
A Malom utcai burkolat vége



Az 1. terület észak-északkeleti felé

A 2. terület, azaz az 548/6-7 hrsz-ú telkek a Vásártér utca felől közelíthetők meg, 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).

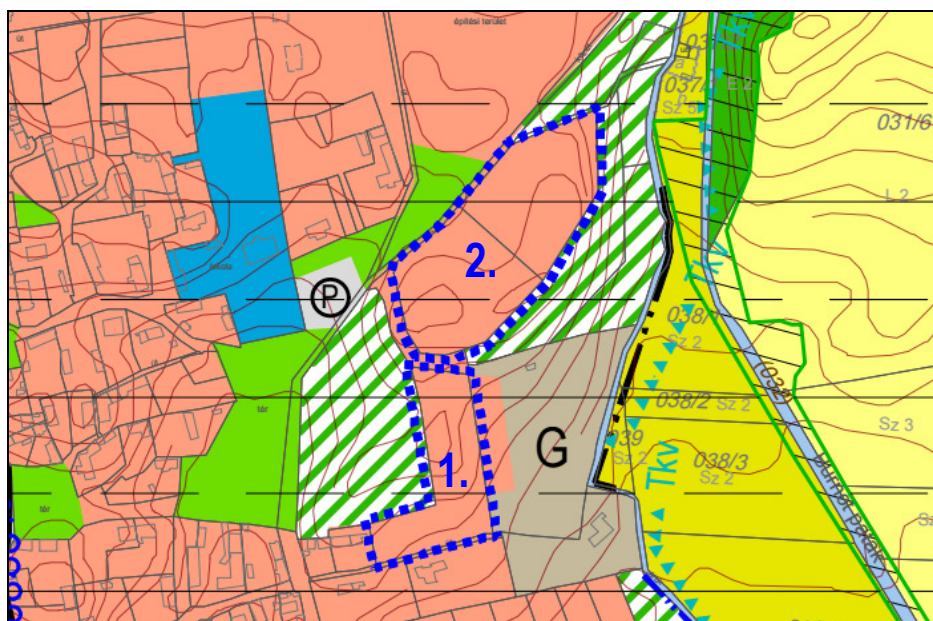
A terület az ún. Cigánydombon helyezkedik el, a Vásártér utca temető felé forduló szakasza mentén. A terület enyhén emelkedik kelet felé. A terület északi részén az 543 hrsz-ú önkormányzati út, a déli részen az 548/3 hrsz-ú magánút határolja a területet (ez utóbbi ugyanúgy a kérelmező tulajdona).



A 2. terület jelenlegi állapota

A hatályos Településrendezési eszközök megállapítása a változással érintett területre vonatkozóan

Az 1. és 2. terület a hatályos **Településszerkezeti 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) hulladéktartály-tároló,
- c) kerti építmény,
- d) állatól, 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:

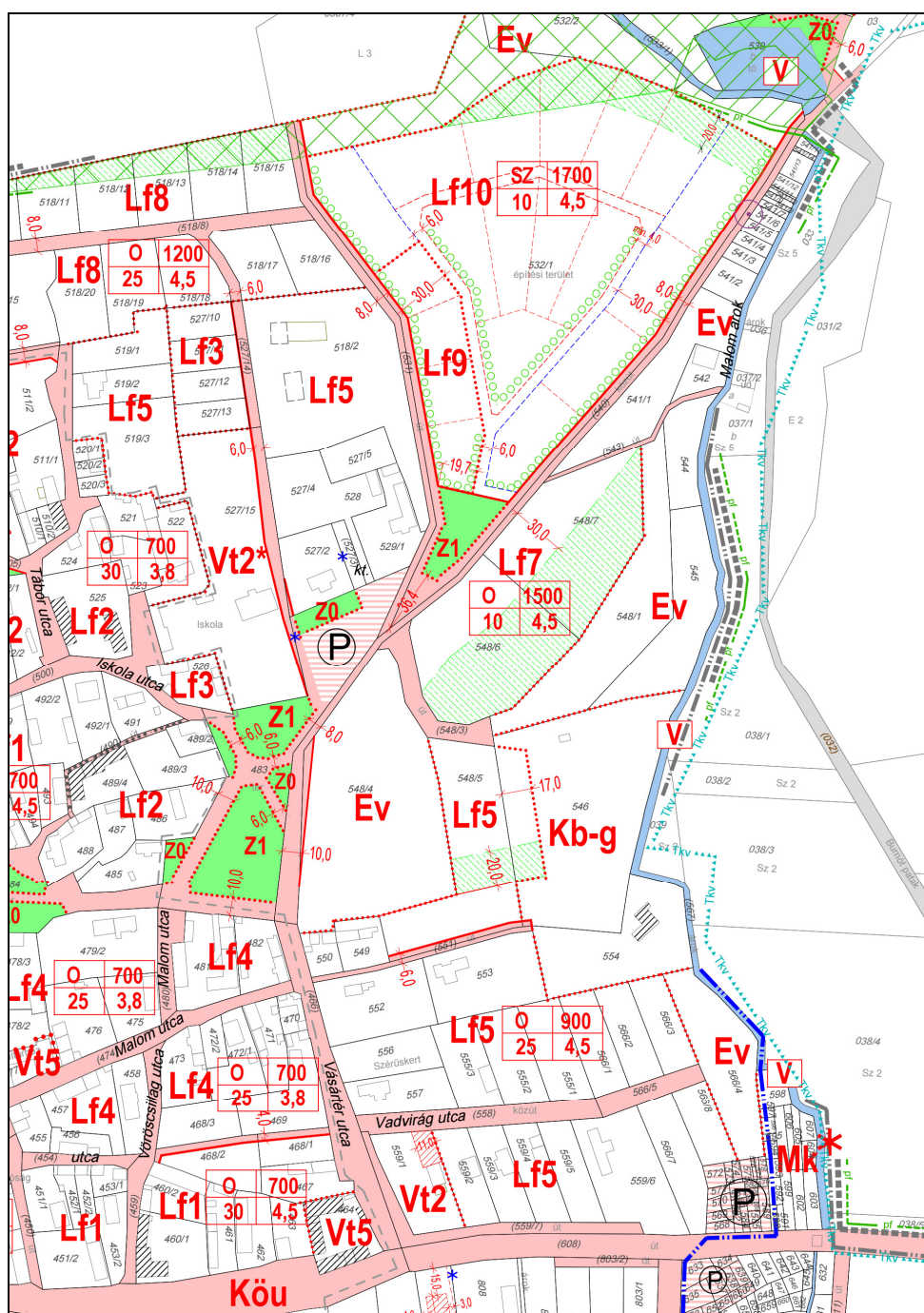
- a) az építési övezetekben kizárólag lakó rendeltetésű főépületek és azt kiszolgáló melléképületek helyezhetők el.
- b) az Lf9 építési övezetben legfeljebb 4, az Lf10 építési övezetben legfeljebb 15 db telek alakítható ki,
- c) az építési övezetekben telkenként 1 főépület (legfeljebb 1 lakás) és 1 melléképület 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 telek 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:

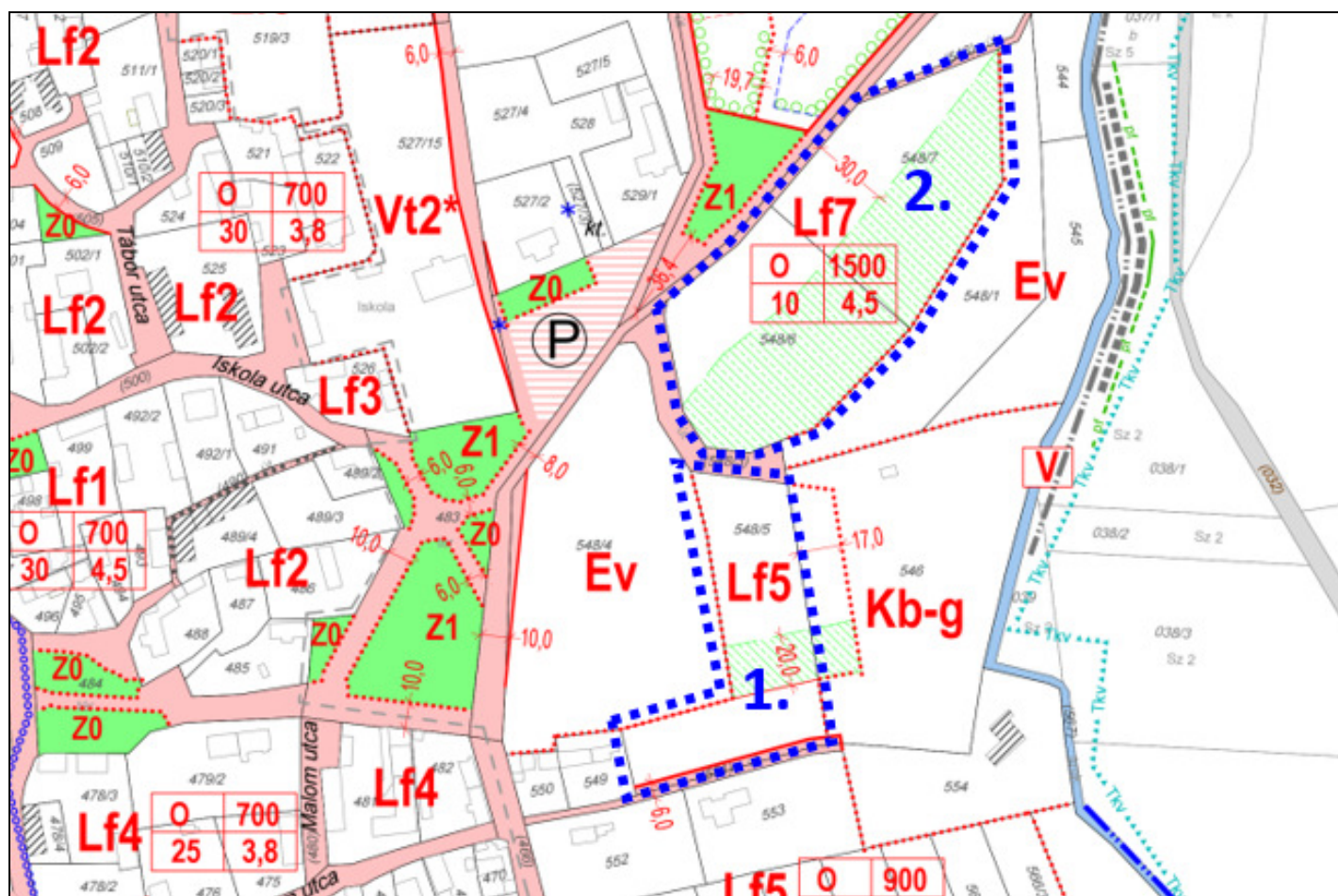
| | |
|--------------------------|--------------------|
| Beépítési mód: | oldalhatáron álló |
| Beépítési mérték: | max. 25 % |
| Kialakítható telekméret: | 900 m ² |
| Max. építménymagasság: | 4,5 m |
| Minimális zöldfelület: | min. 60 % |

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 % |



Hatályos Szabályozási terv részlet



Hatályos Szabályozási terv részlet

Javasolt településszerkezet, területfelhasználási rendszer, a változással érintett területek összefoglalója

A településrendezési eszközök módosításában a területfelhasználás nem változik, a Településszerkezeti terv nem módosul, a már kijelölt lakóövezetekben történik csak változás.

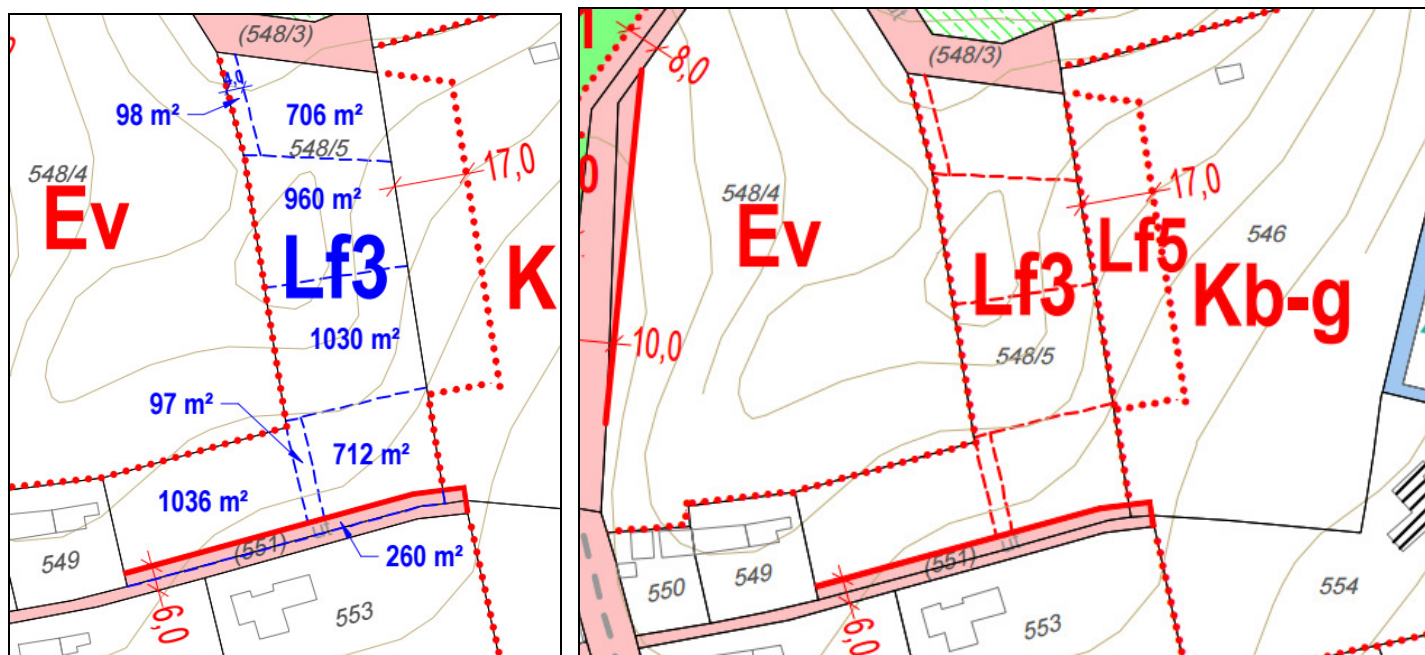
Az 1. terület esetében a falusias lakóterület Lf 5 jelű építési övezetből Lf3 jelű építési övezetbe történő átsorolás történik meg. A hatályos HÉSZ szerint az Lf 3 építési övezetben a beépítési mód szintén oldalhatáron álló, a beépítési mérték szintén max. 25 %, az építménymagasság max. 4,5 m, a min. zöldfelület szintén 60 %, a **kialakítható telekméret azonban 700 m²** (a 900 m² helyett), így a területen 4 db telek helyett 5 db telek lesz kialakítható.

A Malom utca 6 m-es szélessége 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 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.”

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). 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 külföldi tulajdonos részéről, de az 546 hrsz-ú telekbe ékelődő Lf5 építési övezetbe tartozó telekrész megmaradna, mely a korábbi hatályos tervben került kijelölésre a hatályos terv pedig megtartotta. (A későbbiekben visszaminősítés lesz indokolt, de a jelenleg ez még kártalanítással járna.) Az 548/5 hrsz-ú telek felosztásával ezen terület már csak egy külön magánút kialakításával lehet építési telek.

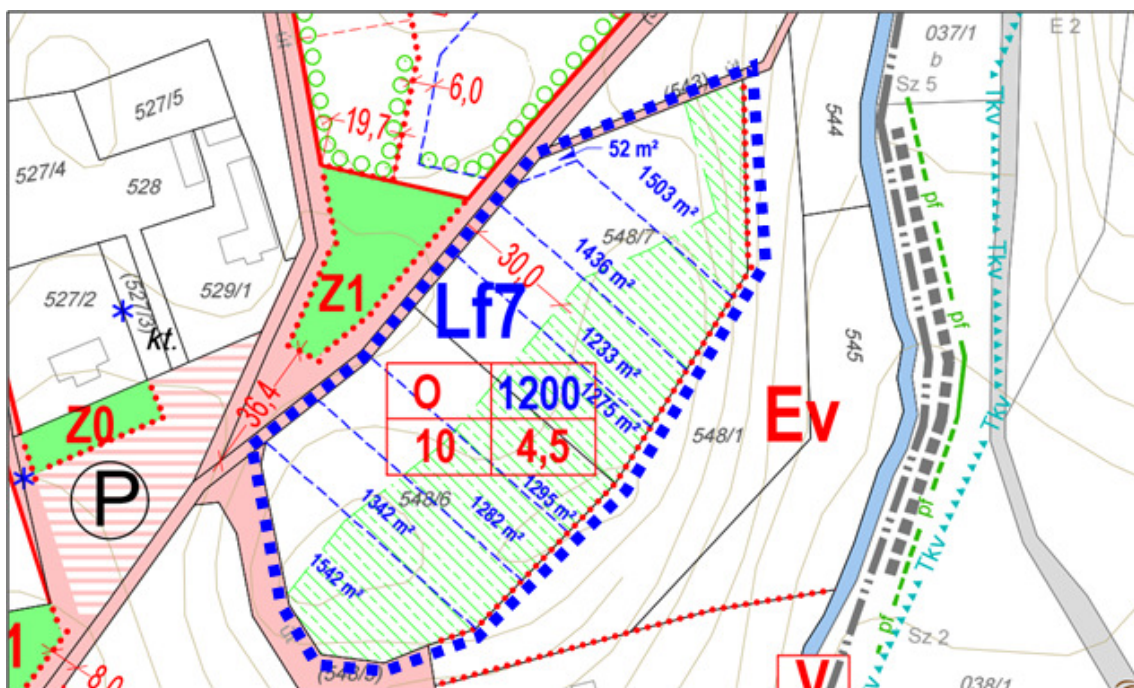
A fentiek alapján összesen 5 db telek alakítható ki az 548/5 hrsz-ú telken. A Szabályozási terven feltüntetésre kerülnek a javasolt telekhatárok is. Célszerűen a meglévő 550 és 549 hrsz-ú telkek átsorolása is javasolt, mivel azok területe 460 illetve 730 m², nincs értelme a jelenlegi építési övezetben tartani, a beépítési paraméterek ugyanazok.



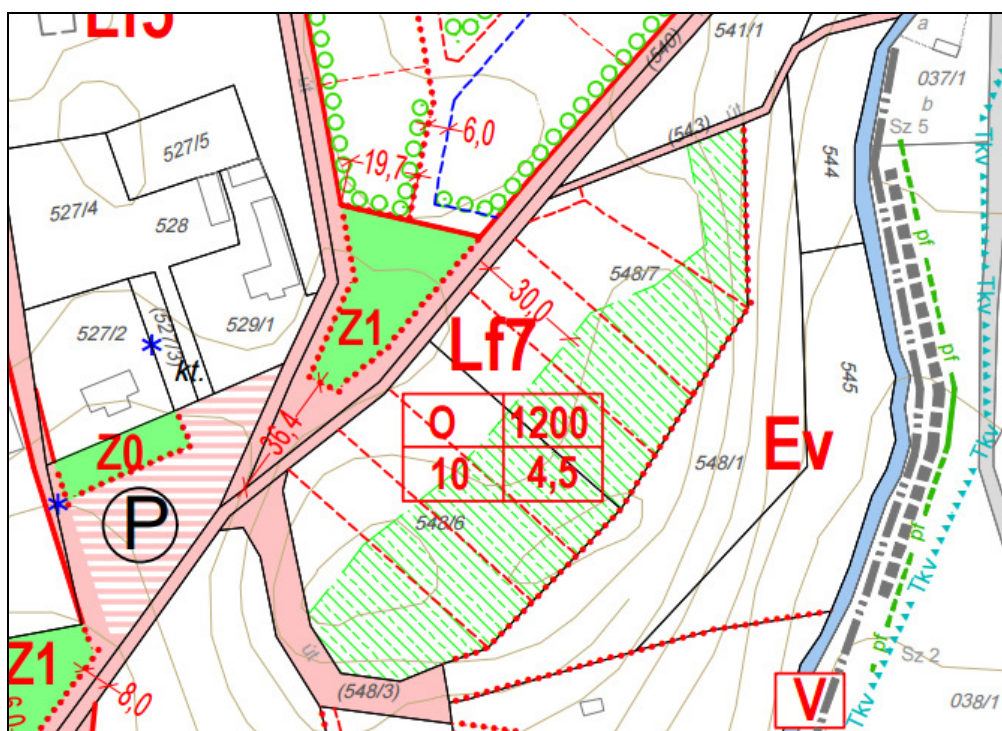
Szabályozási koncepció az 1. területre
(Telepítési Tanulmányterv)

Szabályozási terv módosítás

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, vagyis a jelenlegi 6 db telek helyett 8 db telek is kialakítható. A módosítási javaslatban látható, hogy a terület középső részén kisebb telkek, a terület szélein nagyobb telkek alakíthatók ki. A zöldfelületként megtartandó területet az észak részen kismértékben korrigálni indokolt.

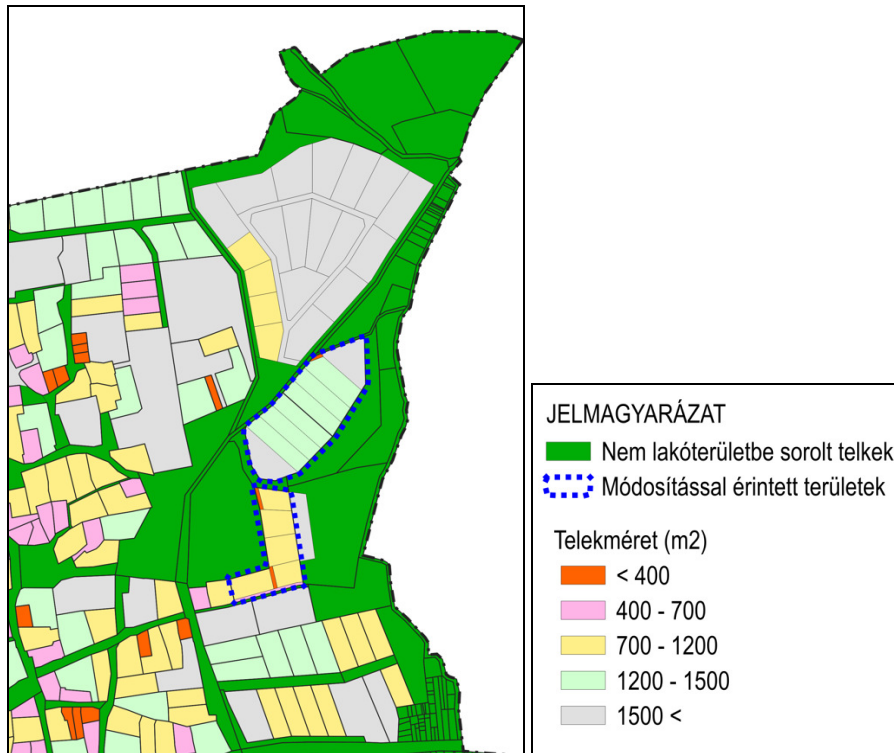


Szabályozási koncepció az 1. területre
(Telepítési Tanulmányterv)



Szabályozási terv módosítás

Fontos megemlíteni, hogy a HÉSZ 8.§ (7) bekezdése szabályozza az építhető főépület maximális bruttó alapterületét is, mely az Ófalu területén kívül, tehát ezeken a területeken is 180 m². A területen minél nagyobb telkek alakulnak ki, annál nagyobb épületek építhetők, természetesen a legfeljebb 10 %-os beépíthetőség megtartásával. A min. 1200 m²-es telekméretnek esetén 120-150 m²-es alapterületű épületek alakíthatók ki, illetve ennél kisebbek, ha melléképület pl. garázs is épül. Tehát a módosítással ugyan kissé sűrűbb, de lépték megtartó épületek épülhetnek a Vásártéri út mentén.



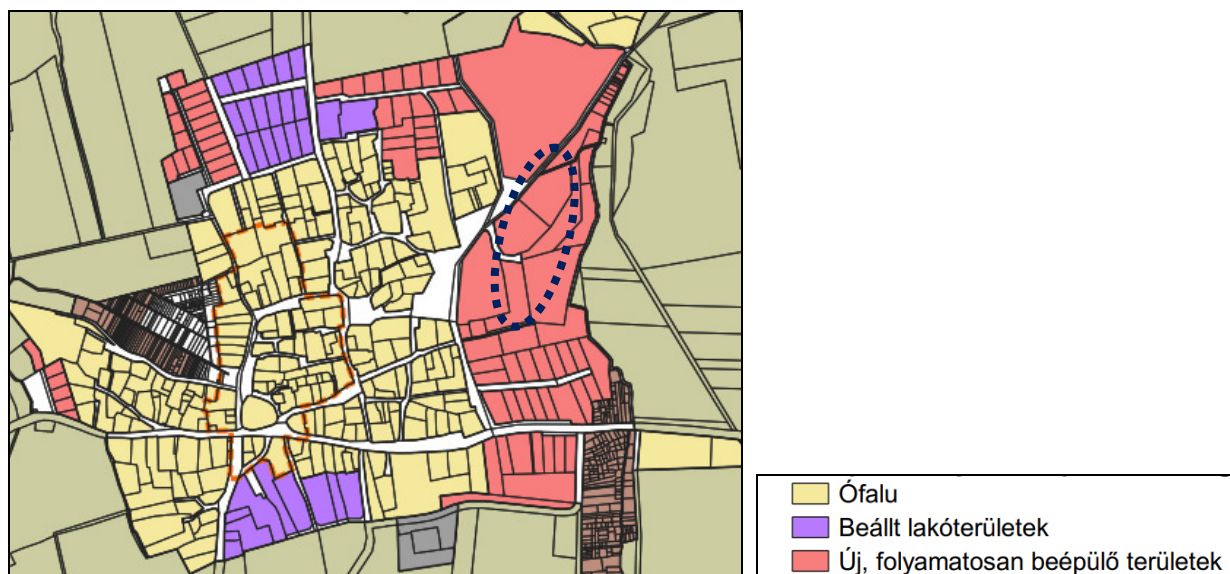
Telekméretetek vizsgálata a lakóterületeken a módosítás szerinti telekosztás után

A fenti ábrán látható, hogy a keleti településrészben is várhatóan vegyesen alakulnak ki a telekméretetek, de mindenképpen az 1200 m²-nél nagyobb telekméretetek maradnak dominánsak, ennél kisebb telkek pedig lokálisan, tömbszerűen fordulnak elő.

A módosítás nem eredményez jelentős sűrűsége növekedést; a terület továbbra is megőrzi tágas jellegét, ahol a nagyobb méretű ingatlanok maradnak meghatározók.

Köveskál Község **településképeinek védelméről szóló** Köveskál Község Önkormányzat Képviselő-testületének 18/2017.(XII.30.) **önkormányzati rendelete (TKR)** biztosítja, hogy a község hagyományaihoz illő épületek épüljenek és ezt több előírással is megerősíti.

A településképi szempontból meghatározó területek közül a jelen módosítások az „Új, folyamatosan beépülő területek” közé tartoznak.



A településképi szempontból meghatározó területek

Fontos, hogy a TKR az Ófalu, a Beállt lakóterületek és az Új, folyamatosan beépülő területekre, ugyanazon egyedi építészeti követelményeket határoz meg:

„17. § (1)³⁷³⁸ A településképi szempontból meghatározó belterületi területrészekben a településképi védelme érdekében új épületek építésénél a meglévő beépítéshez és építészeti kialakításhoz kell illeszkedni.

(2)³⁹ **Az „Ófalu”, a „beállt lakóterületek” és az „új, folyamatosan beépülő” településrészekben** építési tevékenység az alábbi előírások szerint végezhető:

1. Épület utcai építési vonalra merőlegesen mért vetületi hossza lakóépület esetén legfeljebb 30 m lehet.
2. Saroktelek esetén a vetületi hosszra vonatkozó előírást mindkét közterület felől be kell tartani
3. Belterületi épület szélessége legfeljebb 7,0 m lehet, kivéve a már meglévő, utcával párhuzamos hossz tengelyű polgári épületeket.
4. Építésre vonatkozó egyéb közös előírások az alábbiak:
5. A település közigazgatási területén újonnan építendő ill. bővítendő, átalakítandó épület, építmény **csak magastető kialakítású lehet. A tetőgerinc vonalát a helyi védelem alatt álló településrészekben a kialakult adottságokhoz illeszkedően, egyéb területen utcára merőlegesen kell kialakítani**, kivéve a már meglévő, utcával párhuzamos hossz tengelyű polgári épületeket. **A megengedett tetőforma oromfalas nyeregtető.** Az ereszkinyúlás mértéke legfeljebb 60 cm lehet
6. Melléképületek **tetőhajlásszöge és- héjalása a főépületével azonos legyen**, kivéve, ha a főépület nádtetős.
7. Az újonnan létesítendő épületek **homlokzati felülete vakolt, vagy természetes kő burkolatú** legyen.
8. Az épületeket a természetes terepre kell ültetni. A földszinti padlóvonal a természetes terepből legfeljebb 40 cm-re emelkedhet ki.
9. Az épületek homlokzatmagasságát igazítani kell a szomszédos meglévő épületekhez, azok közé illeszkedően.
10. A településen sehol nem létesíthető csarnokszerű, szerelt jellegű, környezetétől elütő színű és 10 m szélességet meghaladó épület.
11. **Tetőhajlásszög 40-45 fok közötti**, síkfedés kialakítású vagy nád lehet, ettől eltérni a teljes tetőfelület legfeljebb 10%-án lehet.
12. Tető síkjából csak ablak és kémény állhat ki, toronyszerű építmény, épületrész nem alakítható ki, kivéve az egyházi épület tetőfelépítményét.
13. **A tetőhéjalás piros (natúr) színű égetett cserép, vagy piros színű betoncserép vagy nád lehet**, ill. a tetőfelület legfeljebb 10 %-án az alkalmazott tetőfedés színével harmonizáló, vagy sötétszürke színű állókorcolt fémlemez fedés is alkalmazható.
14. **A homlokzati vakolat felületkezelésének színe fehér, világosszürke vagy sárgás árnyalatú** lehet.
15. Népi építészeti értéket nem képviselő épületek esetében a főépítész külön döntése alapján a tetőhéjalás cserepeslemez is lehet.
16. Új tetőterasz nem létesíthető.

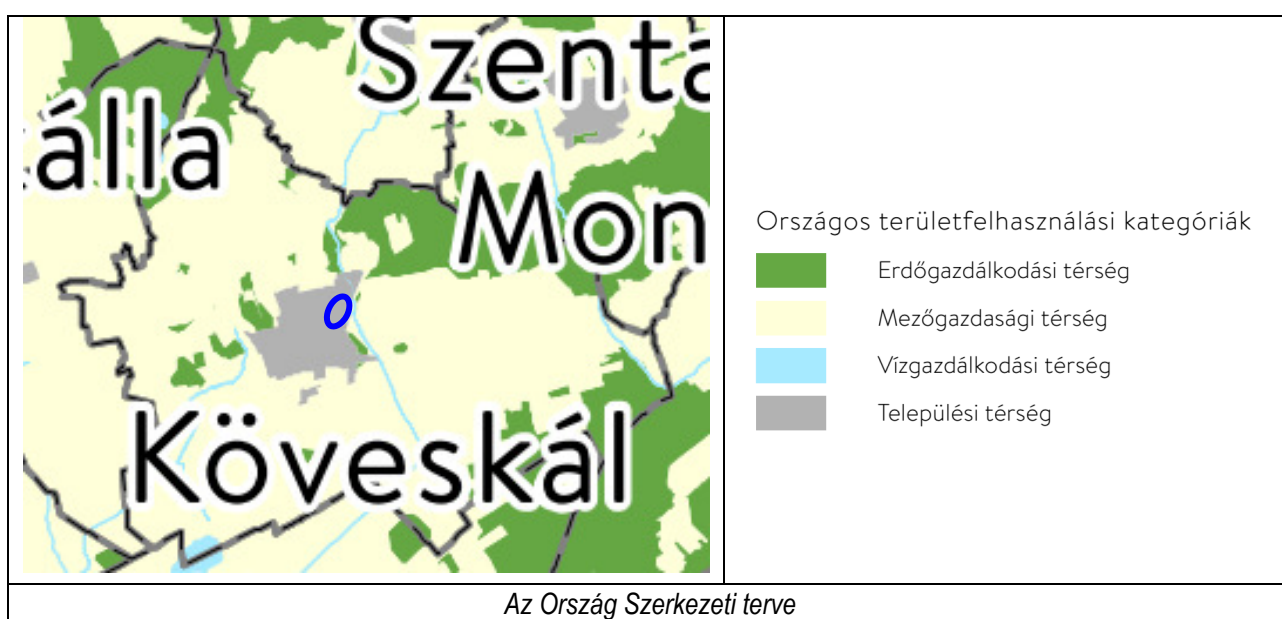
(3)⁴⁶ **Az „Ófalu” és az „új, folyamatosan beépülő” településrészekben** építési tevékenység az alábbi előírások szerint végezhető:
A helyi sajátosságokat hordozó kialakítást meglévő épületeknél meg kell tartani, új épületek építése esetén alkalmazni kell az alábbi **b)**

ba) vakolatkeret (ún. fásli) a homlokzati nyílászárók körül, vakolatkeretes homlokzatszínezés,

- bb) osztott ablakkeret,
 bc) boltíves ablak-, ajtónyílás,
 bd) díszített épített kémény,
 be) tornác,
 bf) kódisállás,
 bg) macskalépcső az oromfalon vagy tetősík fölé emelt oromfal
 bh) vakolathímzés az oromfalon, homlokzaton,
 c) Nyílászáró színezéseként kék, élénk piros és rikító színárnyalatok nem alkalmazhatók.”

2.4 A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata és igazolása

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (MATrT) Második része (II. Fejezete) azaz az OTrT Szerkezeti tervén a vizsgált területek települési térségben találhatóak. A módosítások megfelelnek a törvény 11. § előírásainak.



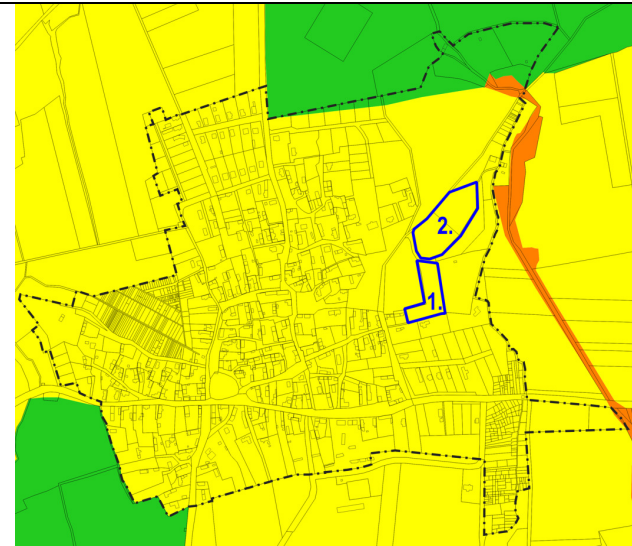
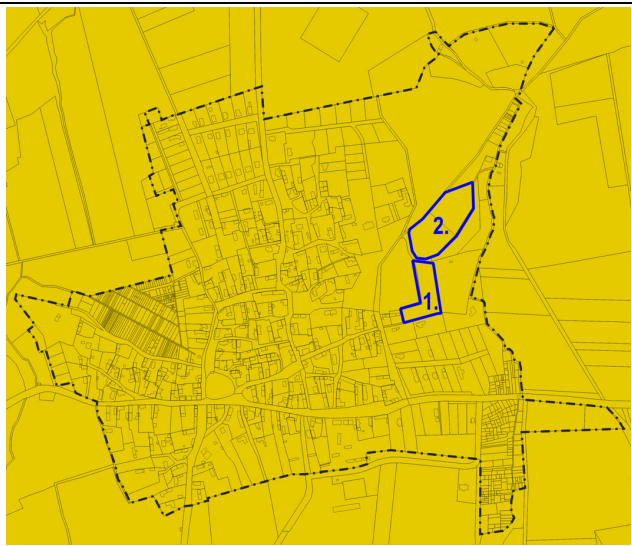
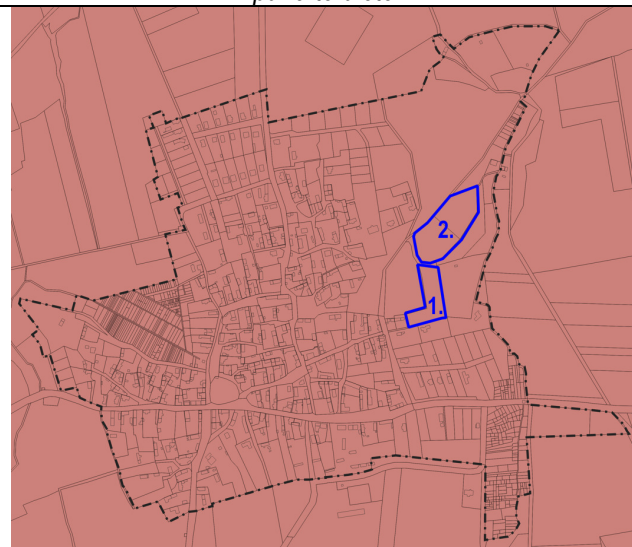
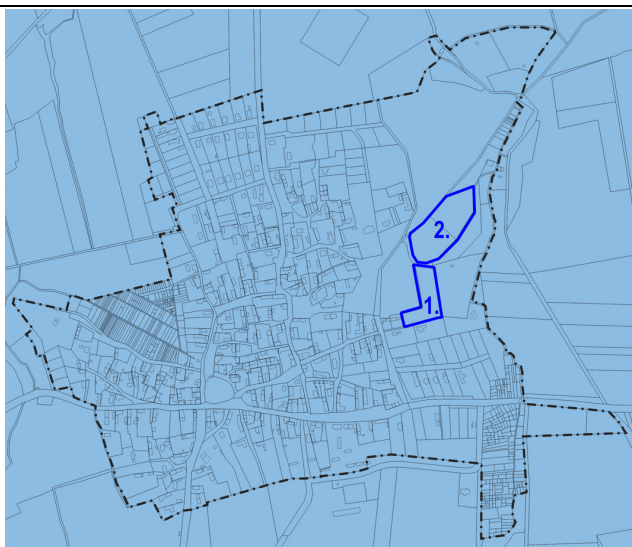
Az Országos Övezeti Terv övezeteit az alábbi táblázat tartalmazza, az érintettség jelölésével.

| Az Otrt övezetei | Települési érintettség | Terület érintettsége |
|---|------------------------|----------------------|
| 1. Ökológiai hálózat magterülete (3.1.) | Igen | - |
| 2. Ökológiai hálózat ökológiai folyosója (3.1.) | Igen | - |
| 3. Ökológiai hálózat pufferterülete (3.1.) | Igen | Igen |
| 4. Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete (3.02.) | - | - |
| 5. Jó termőhelyi adottságú szántók övezete* | Igen | - |
| 6. Erdők övezete (3.03.) | Igen | - |
| 7. Erdőtelepítésre javasolt terület övezete* | Igen | - |
| 8. Tájképvédelmi terület övezete* | Igen | Igen |
| 9. Világörökségi és világörökségi várományos terület övezete (3.04.) | Igen | Igen |
| 10. vízminőség-védelmi terület övezete* | Igen | Igen |

| | | |
|---|---|---|
| 11. Nagyvízi meder övezete* | - | - |
| 12. VTT tározók övezete* | - | - |
| 13. Honvédelmi és katonai célú terület övezete (3.05.) (Települési érintettséget jelöl) | - | - |

* az övezetek területi lehatárolását és övezeti szabályait a 9/2019. (VI.14.) MVM rendelet állapítja meg.

A módosítást érintő OTrT övezetek az alábbiak:
(forrás: adatszolgáltatás, saját szerkesztés)

| | |
|---|--|
|  |  |
| Ökológiai hálózat magterülete, ökológiai folyósója, puffterülete | Tájképvédelmi terület övezete |
|  |  |
| Világörökségi és világörökségi várományos terület övezete | Vízminőség-védelmi terület övezete |

Az érintett országos övezetek előírásai a következők:

A MATrT **Ökológiai hálózat puffterület övezetére** vonatkozó törvényi szabályok a következők:

„15. Ökológiai hálózat puffterületének övezete

27. § (1) Az ökológiai hálózat puffterületének övezetében csak olyan vármegyei területfelhasználási kategória és vármegyei övezet, valamint a településrendezési tervben csak olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete, ökológiai folyósója és puffterülete övezetek természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem károsítja.

(2) Az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében – a (3) bekezdésben meghatározott feltétel kivételével – a településrendezési terv beépítésre szánt területet csak abban az esetben jelölhet ki, ha az a szomszédos magterület vagy ökológiai folyosó természeti értékeit, biológiai sokféleségét, valamint táji értékeit nem veszélyezteti.

(3) Az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében, ahol az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve vagy a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve települési térséget határoz meg, beépítésre szánt terület a (2) bekezdésben meghatározott feltételektől függetlenül is kijelölhető.

(4) Az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben célkitermelőhely nem létesíthető.”

Az övezetre vonatkozó előírások nem gátolják a tárgyi fejlesztést, a módosítás során területfelhasználás változás nem történik, illetve új beépítésre szánt terület nem keletkezik.

A **Tájképvédelmi területre** vonatkozó előírásokat a 9/2019. (VI.14.) MVM rendelet 4.§-a tartalmazza.

„4. Tájképvédelmi terület övezete

4. § (1) A tájképvédelmi terület övezete területére a vármegye területrendezési tervének megalapozó munkarésze keretében meg kell határozni a tájjelleg térségi jellemzőit, valamint a település teljes közigazgatási területére készülő településrendezési eszköz megalapozó vizsgálata keretében meg kell határozni a tájjelleg megőrzendő elemeit, elemegyütteseit, valamint a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit.

(2) A tájképvédelmi terület övezetével érintett területre a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében – a településkép védelméről szóló törvény vagy annak felhatalmazása alapján kiadott jogszabály eltérő rendelkezésének hiányában – meg kell határozni

a) a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait,

b) a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 2. § (2) bekezdése szerinti településképi rendeletben (a továbbiakban: településképi rendelet) a településképi követelményeket.

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

(4) A tájképvédelmi terület övezetében a közlekedési, elektronikus hírközlési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat, továbbá az erőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell megvalósítani.”

Az előírások nem korlátozzák a módosításokat. Köveskál Község településképének védelméről szóló 18/2017. (XII.30.) önkormányzati rendelete meghatározza a településképi követelményeket.

A **Vízminőségvédelmi területre** vonatkozó előírásait 9/2019. (VI.14.) MVM rendelet 5.§-a tartalmazza.

„5. Vízminőség-védelmi terület övezete

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

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

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

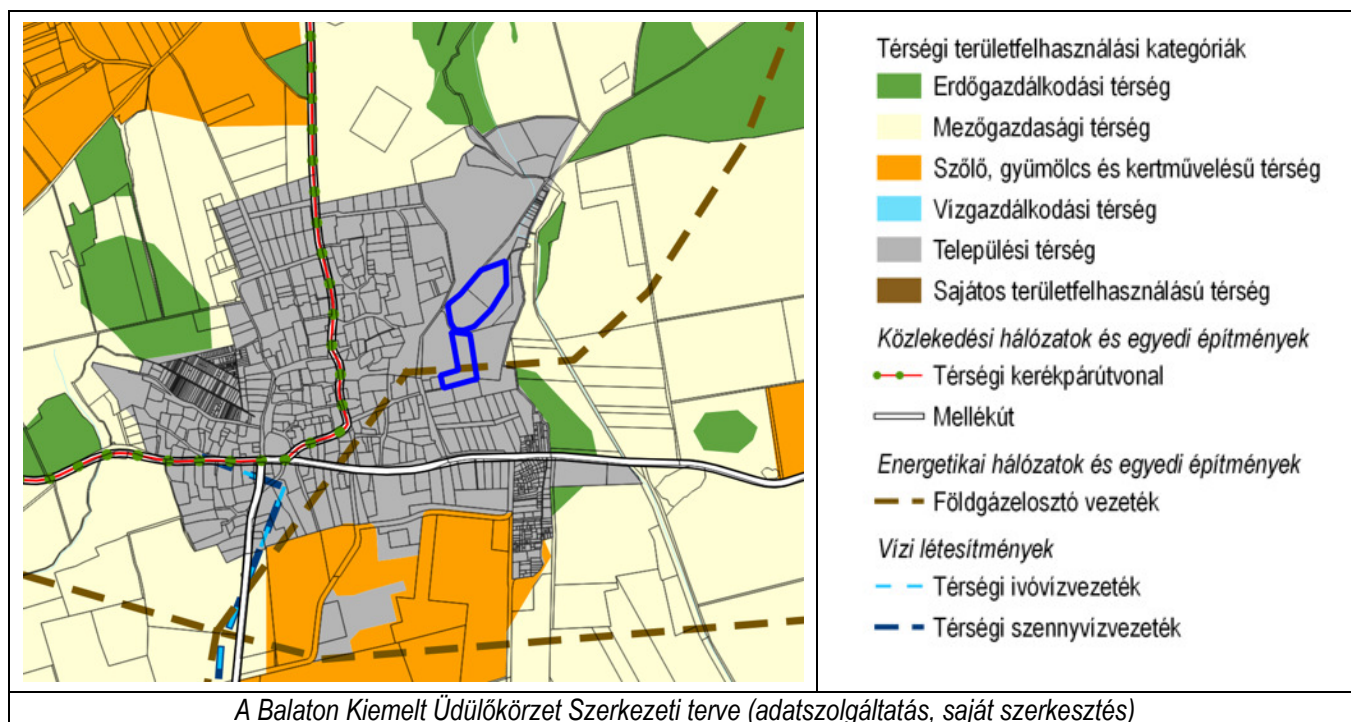
(4) A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet hatálya alá tartozó területen a vízminőség-védelmi terület övezet területén, az (1)–(3) bekezdésben foglaltak mellett

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

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

Az előírások nem korlátozzák a módosításokat.

A MATrT negyedik része (IX. fejezete) a **Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Terve**. A 10. melléklet a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti terve.

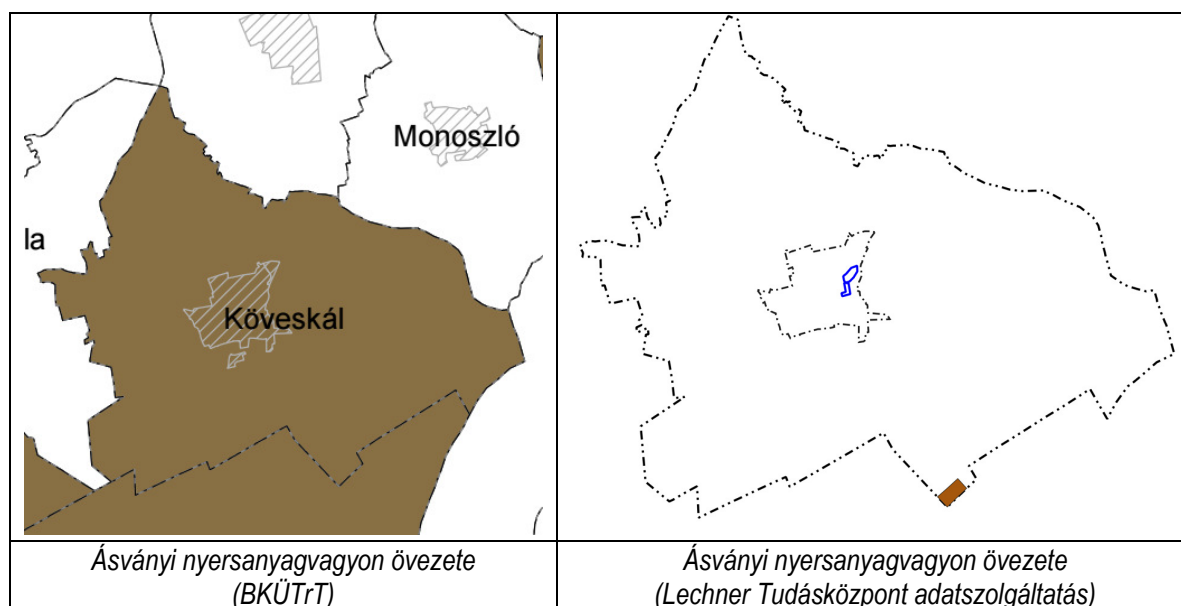


A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti tervén, Köveskál igazgatási területe települési térségben, mezőgazdasági térségben, erdőgazdálkodási térségben fekszik, szőlő, gyümölcs és kertművelésű részekkel tarkítva. A vizsgált területek **Települési térségben** találhatóak.

| Az BKÜTrT övezeti terve | Települési érintettség | Terület érintettsége |
|---|------------------------|----------------------|
| Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete (11.1.) | Igen | - |
| Ásványi nyersanyagvagyon övezete* (a település érintettségét jelöli) | Igen | Igen |
| Vízminőség-védelmi terület övezete* | Igen | Igen |
| Földtani veszélyforrás terület övezete* | - | - |
| Vízerózióknak kitett terület övezete* | Igen | - |
| Rendszeresen belvízjárta terület övezete* | Igen | - |
| Tómeder övezete (11.2.) | - | - |
| Általános mezőgazdasági terület övezete* | Igen | - |
| Kertes mezőgazdasági terület övezete (11.3.) | Igen | - |
| Erdőtelepítésre javasolt terület övezete* | Igen | - |
| Borszőlő termőhelyi kataszteri terület övezete (11.4.) | Igen | - |

* az övezetek területi lehatárolását és övezeti szabályait a 9/2019. (VI.14.) MVM rendelet állapítja meg.

A BKÜTrT kiemelt térségi övezeti közül az **Ásványi nyersanyagvagyon övezete** érinti a települést, viszont az adatszolgáltatás szerint a módosítások területét nem érinti.



A Veszprém Megyei Önkormányzat közgyűlésének 15/2019. (XII. 13.) rendelete szól **Veszprém Vármegye rendezési tervéről**. A VMTrT övezeti lehatárolásai az országos övezeteket, valamint a BKÜTrT övezeti terveit is figyelembe veszik, így csak a további, egyedileg meghatározott megyei övezetek érintik a települést.

- Turisztikai fejlesztések kiemelten támogatott célterületének övezete érinti a települést
- Tapolca várostérségéhez sorolja az együtt tervezendő térségek övezete a települést
- Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023 együtt tervezendő térségeinek övezetébe is beletartozik a település.

Az övezetek előírásai a módosításokra nem relevánsak.

Az érintett megyei övezetek:

| | | |
|---|---|---|
| | | |
| <p>Turisztikai fejlesztések kiemelten támogatott célterületének övezete</p> | <p>Együtt tervezendő térségek övezet – Veszprém megye várostérségének övezete</p> | <p>Együtt tervezendő térségek övezet – Az „Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023” program érdekében együttműködő települések övezete</p> |

Összefoglalóan megállapítható, hogy a tervezett módosítások a magasabb szintű tervekben települési térségbe tartoznak, az érintett országos övezetek (tájképvédelmi terület, világörökségi és világörökségi várományos terület, vízminőség-védelmi terület) nem korlátozzák a módosításokat, így a módosításoknak jogszabályi akadálya nincs.

2.5 A táji és természeti adottságok vizsgálata és tájrendezési javaslat

A táji és természeti adottságok vizsgálata

A község természeti adottságait, tájtörténeti vizsgálatát a hatályos Településrendezési eszközökhöz és Településfejlesztési koncepcióhoz elkészült Megalapozó vizsgálat 1.12. fejezete részletesen elemzi.

A természeti adottságok tekintetében a módosítás nem indukál változást, a módosítás belterületen helyezkedik el, természeti erőforrás felhasználása nem történik.

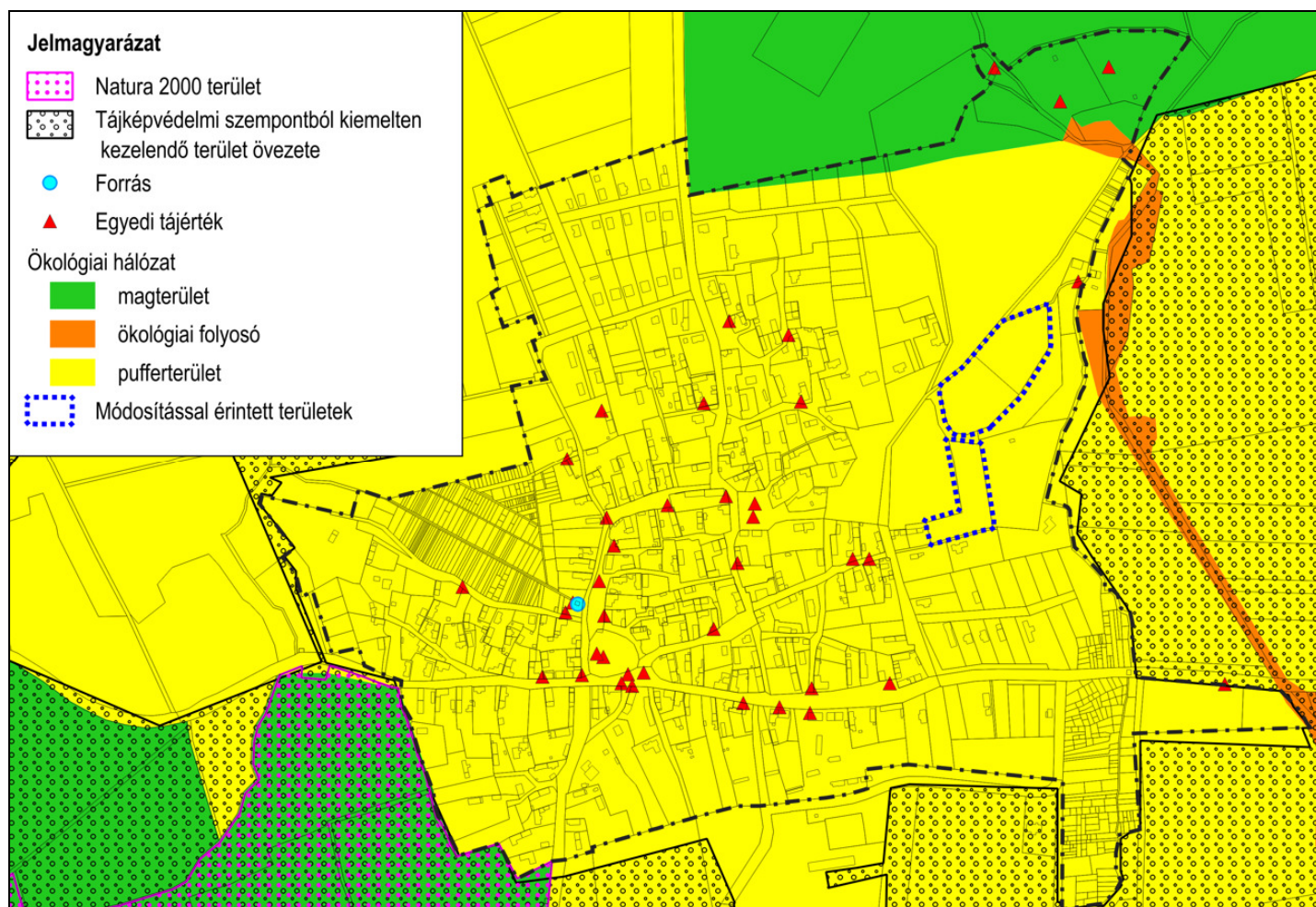
A módosítások területe védett természeti területet, Natura 2000 területet nem érintenek, de a település teljes kül- és belterülete a Balaton-felvidéki Nemzeti Park része.

Az **országos ökológiai hálózat** elemei az egész települést lefedik. Az érintett területek pufferterülettel érintettek.

A teljes település **tájképvédelmi terület** övezetébe tartozik. Az övezetre vonatkozó előírások (9/2019. (VI.14.) MVM rendelet) nem korlátozzák a módosítást.

A szabályozási elemek pontosítása során a megtartandó zöldfelületek lehatárolása is felülvizsgálatra került. Az 1. terület esetében a korábbi zöldfelületi jelölés törlése válik szükségessé, mivel az egy korábbi, meg nem valósult telekosztási irányhoz igazodott; az új, észszerűbb telekkiosztás mellett a zöldfelületi célok a telkeken belüli kötelező zöldfelületi mutatók betartásával hatékonyabban érvényesíthetők.

A 2. terület esetében a meghatározó zöldfelületi állomány védelme továbbra is biztosított. A jelölés északi irányú, kismértékű korrekciója a telek optimális beépítési helyének kijelölését szolgálja, miközben a terület összefüggő zöldfelületi karaktere érdemben nem változik.



A módosítások környezetében található védett területek és településképi jelentőségű kategóriák a módosítás területének jelölésével (forrás: E-TÉR adatszolgáltatás)

Tájhasználat, tájszerkezet javaslata

A módosítás a tájhasználatot, tájszerkezetet nem befolyásolja, miután a módosítás belterületen, települési térségen belül történik.

Biológiai aktivitásérték változása

Az Étv. 7.§ (3) bekezdés 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 területek biológiai aktivitás értékének számításáról a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet rendelkezik.

A módosítás következtében új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, így a biológiai aktivitásérték számítását nem kell elvégezni.

2.6 Közlekedési és közművesítési vizsgálat és javaslat

A hatályos TRT szakági részei részletesen tartalmazzák a település közlekedési-, és közmű rendszereinek leírását.

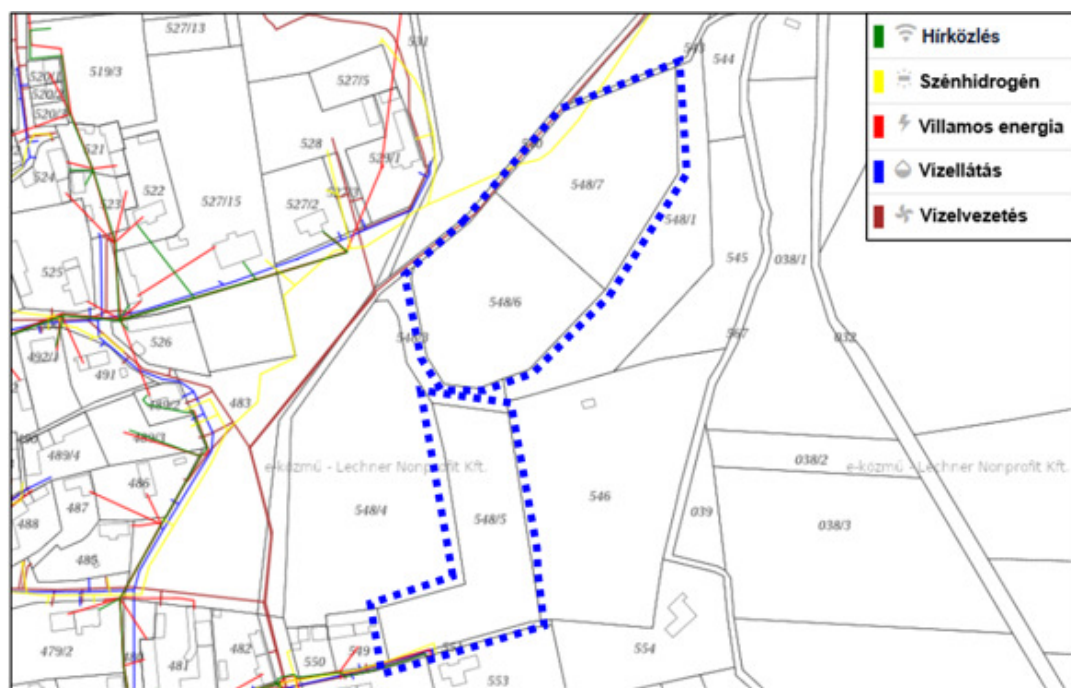
A javasolt kisebb módosítások révén a település közlekedési rendszere lényegében nem változik a korábbi tervállapothoz képest, egészen apró korrekciók történhetnek. A településrendezési fejezetek tartalmához az alábbi szakági leírásokat és javaslatokat fűzzük hozzá:

A **jelenlegi állapotban** úgy az 1., mint a 2. terület beépítetlen, környezetük következő **közlekedési** és területhasználati elemekből tevődik össze:

- Bár határosak egymással az beépítetlen 1. sz. terület megközelítése tartósan a beépült lakótelkeket feltáró Malom utcán keresztül történik, a 2. sz. terület esetében pedig a Vásártér utca „keleti ágáról”. Utóbbi terület és közvetlen térsége beépítetlen, a Vásártér utcán alacsony volumenű külterületi irányú forgalom jellemző.

A **hatályos szabályozási terv** tartalmaz szabályozási korrekciókat mindkét közterület esetében, a beépítetlen területek fejlesztése lehetősége adott, de a településrendezési fejezetben leírtak szerint a szabályozási kötöttségeken változtatás szükséges.

A **tervezett módosítás** az 1. sz. terület esetében arra irányul, hogy más állású telkek jöhessenek létre. A forgalmi igény ezzel nem változik, a 4,0 szélességű magánutak a jelenlegi HÉSZ alapján is létesíthetők a településen. A megvalósításra javasolt megközelítések közlekedési szakági szempontból elfogadhatók. A 2. sz. terület esetében két telekkel több jöhet létre, a forgalomnövekmény minimális, a megközelíthetőség kedvező marad. A változás elfogadható, egyéb szakági beavatkozás nem szükséges.



A **jelenlegi közműhelyzet** szerint a területek beépítetlenek és közművesítetlenek, de gerincvezetékek a közelben rendelkezésre állnak.

A **tervezett állapotban** nem változik az alapvető helyzet, hogy a fejlesztendő telkek, területek egyes **közműigényeit** távolabbról kell biztosítani, a közművesíthetőség módja nem változik, a minimális többletigény kezelhető.

Összefoglalva: a módosítással a település közlekedési rendszere nem változik. A módosítással a területek feltárhatósága nem változik. Közlekedési igények/jellemzők nem változnak, beavatkozás nem szükséges.

A módosítás nem érinti a település fő közmű ellátó rendszereit. A hatályos tervezet készült közmű alátámasztó munkarészek kiegészítése nem szükséges.

A tervezett módosítások a település hírközlési elláthatóságát nem változtatják meg. A vonatkozó HÉSZ hírközlési előírások sem változnak, **a hírközlési hálózat** és berendezések elhelyezése nem korlátozódik

2.7 Környezeti hatások és feltételek

A környezeti elemekre, rendszerekre a telekméreteket kismértékű differenciálása 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.

Környezetvédelmi szempontból a módosítás nem eredményez jelentős változást. A Megalapozó Vizsgálat 1.17. fejezete részletezi a településre vonatkozó környezetvédelmi vizsgálatokat, ezek kiegészítése általánosan nem szükséges.

A módosítással érintett területeken és tágabb környezetükben olyan létesítmény nem található, amelynek környezetszennyező hatása lenne. A tervezett változásoknak környezetszennyező hatása nem lesz, így a helyi lakosság egészségére, a környezetre kockázatot nem jelenthet. A környezeti elemekre, rendszerekre a módosítások nem lesznek hatással, környezetvédelmi konfliktusokat nem okoznak.

Összeségében a tervezett módosítás a környezetre kedvezőtlen hatással nem lesz. A módosítás nem eredményez olyan változást, mely a településszerkezetre, környezetre jelentős hatással lenne.

Az önkormányzat a mellékletben található határozatában előzetesen nem tartotta szükségesnek a 2/2005. (I.11.) Kormányrendelet 3.§-a szerinti külön környezeti értékelés készítését és környezeti vizsgálati eljárás lefolytatását.

A beérkezett vélemények (ld. Melléklet) alapján a környezeti értékelés elkészítése nem szükséges.

2.8 Örökségvédelem

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

Köveskál területére a hatályos településrendezési eszközök alátámasztó munkarészeként 2022-ben készült el az Örökségvédelmi Hatástanulmány. A jelen módosítás során ennek kiegészítése nem szükséges.



A módosítások tágabb környezetében található örökségvédelemmel érintett területek, a módosítások területének jelölésével
(forrás: E-TÉR adatszolgáltatás)

III. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

**Köveskál község Önkormányzatának Képviselő-testületének
..2026 (.....) önkormányzati rendelete
Köveskál község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 18/2022. (XII.14.) számú rendeletének módosítása**

[1] Köveskál Község Önkormányzat Képviselő-testülete az építés rendjének a helyi sajátosságoknak megfelelő megállapítása érdekében

[2] a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. 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 a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (1) bekezdésben, és (2) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68. § -ban biztosított jogkörében eljáró Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész; Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály; Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság; Fejér Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály; Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság; Veszprém Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság; Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági Hatósági Főosztály; Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály, Közegészségügyi és Járványügyi Osztály; Budapest Főváros Kormányhivatala, Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály; Építési és Közlekedési Minisztérium Vasúti Hatósági Osztály; Építési és Közlekedési Minisztérium Hajózási Hatósági Osztály; Építési és Közlekedési Minisztérium Légügyi Felügyeleti Hatósági Osztály; Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Osztály; Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Útügyi Osztály; Veszprém Vármegyei Kormányhivatal, Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály, Növény és Talajvédelmi Osztály; Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály, Földhivatali Koordinációs Osztály; Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály, Erdészeti Osztály; Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály; Veszprém Vármegyei Rendőr-főkapitányság; Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága; Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala, Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály; Veszprém Vármegyei Önkormányzat; és a partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

A Köveskál Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 18/2022. (XII.14.) önkormányzati rendelet 1. melléklet 1. táblázata helyébe az alábbi táblázat kerül:

1. táblázat

| | övezeti jele | beépítés módja | legnagyobb beépítettség % | legnagyobb épületmagasság m | legkisebb kialakítható területe m ² | minimális zöldfelületi aránya % |
|-----|--------------|----------------|---------------------------|-----------------------------|--|---------------------------------|
| 1. | Lf1 | O | 30 | 4,5 | 700 | 55 |
| 2. | Lf2 | O | 30 | 3,8 | 700 | 55 |
| 3. | Lf3 | O | 25 | 4,5 | 700 | 60 |
| 4. | Lf4 | O | 25 | 3,8 | 700 | 60 |
| 5. | Lf5 | O | 25 | 4,5 | 900 | 60 |
| 6. | Lf6 | O | 25 | 4,5 | 1100 | 60 |
| 7. | Lf7 | O | 10 | 4,5 | 1200 | 75 |
| 8. | Lf8 | O | 25 | 4,5 | 1200 | 60 |
| 9. | Lf9 | SZ | 10 | 4,5 | 1000 | 70 |
| 10. | Lf10 | SZ | 10 | 4,5 | 1700 | 70 |

2. §

A Köveskál Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 18/2022. (XII.14.) önkormányzati rendelet 2. melléklete helyébe e rendelet 1. melléklete lép.

3. §

Ez a rendelet a kihirdetését követőnapon lép hatályba.

Köveskál, 2026. március






Györfy Szabolcs Zoltán
polgármester

dr. Szabó Tímea
címetes főjegyző

JELMAGYARÁZAT

| | |
|---|---|
|  | Tervezett szabályozási vonal |
|  | Építési övezet, övezet határa |
|  | Építési övezet jele |
|  | Építési hely/a telek beépíthető területe |
|  | Szabályozási szélesség |
|  | Javasolt telekhatár |
|  | Kötelező telekhatár |
|  | Megszüntetésre kerülő telekhatár |
|  | Zöldfelületként megtartandó terület |
|  | Közlekedési célú közterület/parkoló |
|  | Országosan védett épület |
|  | Műemléki terület |
|  | Műemléki környezet határa |
|  | Régészeti terület határa |
|  | Helyi védett épület |
|  | Ökológiai hálózat magterület |
|  | Ökológiai hálózat puffertérület |
|  | Ökológiai folyosó |
|  | Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület |
|  | Tervlapon szabályozott terület határa |
|  | Térségi kerékpáros nyomvonal |
|  | Javasolt fásítás |
|  | Ófalu központ határa |
|  | Földtani alapszelvény |
|  | Forrás |

ALAPTÉRKÉPI JELEK

| | |
|---|---------------------------------------|
|  | Meglévő belterületi határ |
|  | Alaptérképen fel nem tüntetett épület |
|  | Tervezett belterületi határ |
|  | Megszűnő belterületi határ |
|  | Jelentősebb parkoló |

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

| | |
|-------------|---|
| Lf | Falusias lakóterület |
| Vt | Településközpont terület |
| Gksz | Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület |

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

| | |
|---------------|--|
| Z0 | Zöldterület |
| V | Vízgazdálkodási terület |
| Köu | Közlekedési terület, közúti |
| Ev | Erdőterület, védelmi rendeltetés |
| Mko | Általános korlátozott használatú mezőgazdasági terület |
| Mk | Kertes mezőgazdasági terület (belterületi kertek) |
| Kb-t | Különleges terület, temető |
| Kb-k | Különleges terület, közmű |
| Kb-g | Különleges terület, gazdasági |
| Kb-nsp | Különleges terület, nagyterjedésű sportterület (lovas) |

ÉPÍTÉSI ÖVEZET PARAMÉTEREI

| | | | | | | | | | | | |
|-------------|---|----|------|----|-----|---------------|---|----|------|------|-----|
| Lf1 | <table border="1"><tr><td>O</td><td>700</td></tr><tr><td>30</td><td>4,5</td></tr></table> | O | 700 | 30 | 4,5 | Vt1 | <table border="1"><tr><td>O</td><td>400</td></tr><tr><td>40</td><td>4,5</td></tr></table> | O | 400 | 40 | 4,5 |
| O | 700 | | | | | | | | | | |
| 30 | 4,5 | | | | | | | | | | |
| O | 400 | | | | | | | | | | |
| 40 | 4,5 | | | | | | | | | | |
| Lf2 | <table border="1"><tr><td>O</td><td>700</td></tr><tr><td>30</td><td>3,8</td></tr></table> | O | 700 | 30 | 3,8 | Vt1* | <table border="1"><tr><td>O</td><td>250</td></tr><tr><td>K/70</td><td>4,5</td></tr></table> | O | 250 | K/70 | 4,5 |
| O | 700 | | | | | | | | | | |
| 30 | 3,8 | | | | | | | | | | |
| O | 250 | | | | | | | | | | |
| K/70 | 4,5 | | | | | | | | | | |
| Lf3 | <table border="1"><tr><td>O</td><td>700</td></tr><tr><td>25</td><td>4,5</td></tr></table> | O | 700 | 25 | 4,5 | Vt2 | <table border="1"><tr><td>O</td><td>900</td></tr><tr><td>40</td><td>4,5</td></tr></table> | O | 900 | 40 | 4,5 |
| O | 700 | | | | | | | | | | |
| 25 | 4,5 | | | | | | | | | | |
| O | 900 | | | | | | | | | | |
| 40 | 4,5 | | | | | | | | | | |
| Lf4 | <table border="1"><tr><td>O</td><td>700</td></tr><tr><td>25</td><td>3,8</td></tr></table> | O | 700 | 25 | 3,8 | Vt3 | <table border="1"><tr><td>SZ</td><td>900</td></tr><tr><td>25</td><td>K</td></tr></table> | SZ | 900 | 25 | K |
| O | 700 | | | | | | | | | | |
| 25 | 3,8 | | | | | | | | | | |
| SZ | 900 | | | | | | | | | | |
| 25 | K | | | | | | | | | | |
| Lf5 | <table border="1"><tr><td>O</td><td>900</td></tr><tr><td>25</td><td>4,5</td></tr></table> | O | 900 | 25 | 4,5 | Vt4 | <table border="1"><tr><td>K</td><td>K</td></tr><tr><td>K</td><td>K</td></tr></table> | K | K | K | K |
| O | 900 | | | | | | | | | | |
| 25 | 4,5 | | | | | | | | | | |
| K | K | | | | | | | | | | |
| K | K | | | | | | | | | | |
| Lf6 | <table border="1"><tr><td>O</td><td>1100</td></tr><tr><td>25</td><td>4,5</td></tr></table> | O | 1100 | 25 | 4,5 | Vt5 | <table border="1"><tr><td>K</td><td>K</td></tr><tr><td>K/70</td><td>K</td></tr></table> | K | K | K/70 | K |
| O | 1100 | | | | | | | | | | |
| 25 | 4,5 | | | | | | | | | | |
| K | K | | | | | | | | | | |
| K/70 | K | | | | | | | | | | |
| Lf7 | <table border="1"><tr><td>O</td><td>1200</td></tr><tr><td>10</td><td>4,5</td></tr></table> | O | 1200 | 10 | 4,5 | Vt6 | <table border="1"><tr><td>O</td><td>900</td></tr><tr><td>40</td><td>4,2</td></tr></table> | O | 900 | 40 | 4,2 |
| O | 1200 | | | | | | | | | | |
| 10 | 4,5 | | | | | | | | | | |
| O | 900 | | | | | | | | | | |
| 40 | 4,2 | | | | | | | | | | |
| Lf8 | <table border="1"><tr><td>O</td><td>1200</td></tr><tr><td>25</td><td>4,5</td></tr></table> | O | 1200 | 25 | 4,5 | Gksz | <table border="1"><tr><td>SZ</td><td>5000</td></tr><tr><td>25</td><td>4,5</td></tr></table> | SZ | 5000 | 25 | 4,5 |
| O | 1200 | | | | | | | | | | |
| 25 | 4,5 | | | | | | | | | | |
| SZ | 5000 | | | | | | | | | | |
| 25 | 4,5 | | | | | | | | | | |
| Lf9 | <table border="1"><tr><td>SZ</td><td>1000</td></tr><tr><td>10</td><td>4,5</td></tr></table> | SZ | 1000 | 10 | 4,5 | Gksz-p | <table border="1"><tr><td>SZ</td><td>K</td></tr><tr><td>40</td><td>7,5</td></tr></table> | SZ | K | 40 | 7,5 |
| SZ | 1000 | | | | | | | | | | |
| 10 | 4,5 | | | | | | | | | | |
| SZ | K | | | | | | | | | | |
| 40 | 7,5 | | | | | | | | | | |
| Lf10 | <table border="1"><tr><td>SZ</td><td>1700</td></tr><tr><td>10</td><td>4,5</td></tr></table> | SZ | 1700 | 10 | 4,5 | K-se | <table border="1"><tr><td>SZ</td><td>3000</td></tr><tr><td>8</td><td>4,5</td></tr></table> | SZ | 3000 | 8 | 4,5 |
| SZ | 1700 | | | | | | | | | | |
| 10 | 4,5 | | | | | | | | | | |
| SZ | 3000 | | | | | | | | | | |
| 8 | 4,5 | | | | | | | | | | |

MELLÉKLETEK

Képviselő-testületi határozatok

A környezeti értékelés szükségességének véleményezése során beérkezett vélemények összefoglalója

A környezeti értékelés szükségességének véleményezése során beérkezett vélemények

Telepítési Tanulmányterv

KÖVÁGÓÖRSI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL
8254 Kővágóörs, Petőfi u. 2.
Telefon: 87/464-017, fax: 87/563-013

K I V O N A T

Köveskál Község Önkormányzata Képviselő-testülete
2026. február 13. napján megtartott ülésének jegyzőkönyvéből.

KÖVESKÁL KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA **KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK**

12/2026. (II. 13.) HATÁROZATA

***A Helyi Építési Szabályzat módosításáról, a Telepítési Tanulmányterv és a
Településrendezési Szerződés elfogadásáról***

1. Köveskál Község Önkormányzat Képviselő-testülete kezdeményezi a Helyi Építési Szabályzat módosítását, az Lf7 építési övezetben (548/6., 548/7. hrsz-ú telkek) a minimális telekméret 1200 m²-re történő csökkentése céljából és az 548/5. hrsz-ú telek Lf5 építési övezetből Lf3 építési övezetbe történő átsorolása érdekében.
2. A Helyi Építési Szabályzat módosítása a környezetre várhatóan káros hatással nem lesz, ezért a Képviselő-testület előzetesen nem tartja szükségesnek a 2/2005. (I.11.) Kormányrendelet 3. §-a szerinti külön környezeti értékelés készítését és környezeti vizsgálati eljárás lefolytatását. Erre vonatkozóan az érdekelt államigazgatási szervek véleményét kikéri.
3. A helyi építési szabályzat módosításával kapcsolatban a Telepítési Tanulmánytervet és a Településrendezési Szerződés tervezetét az erre vonatkozó főépítési feljegyzés alapján a Képviselő-testület elfogadja és felhatalmazza a polgármestert a Településrendezési szerződés aláírására.
4. A Képviselő-testület a helyi építési szabályzat módosításának véleményezési tervdokumentációjának tartalmára vonatkozó Főépítési Feljegyzést elfogadja.
5. A Képviselő-testület felkéri a polgármestert a fentiekkel kapcsolatos eljárások lebonyolítására.

Felelős: Györffy Szabolcs Zoltán polgármester
Határidő: folyamatos

K.m.f.

Györffy Szabolcs Zoltán sk.
polgármester

dr. Szabó Tímea sk.
címzetes főjegyző

A kivonat hitelélül:

Kővágóörs, 2026. március 9.



FELJEGYZÉS

Köveskál Község Önkormányzata Képviselő-testülete részére a Helyi Építési Szabályzat módosítása ügyében

1. A Megalapozó Vizsgálat és Alátámasztó munkarész tartalmáról (a 419/2021. (VII.15.) Kr. rendelet 7. § (7) bekezdés alapján)

A módosítás a belterületi Falusias lakóterületbe sorolt 548/5-7 hrsz-ú telkekre vonatkozik.

A Településrendezési eszközök módosítása a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény 229. § (Méptv.) 3) és (4) bekezdése alapján a 419/2021. (VIII.15.) Korm. rendelet (Kr.) eljárási rendelkezései figyelembevételével készül.

A 280/2024. (IX.30.) Korm. rendelet (TÉKA) 135.§ (2) alapján a Helyi Építési Szabályzat módosítása során az OTÉK 2021. július 15-én hatályos II. és III. Fejezetét, a 111. § (1) és (2) bekezdését, valamint 1. és 2. számú mellékletét kell figyelembe venni.

A településen nem készült a 314/2012. (XI. 8.) Korm. Rendelet követelményei alapján Megalapozó Vizsgálat és Alátámasztó munkarész.

A Kr. 78.§ (1a) alapján a jelen HÉSZ módosításnál a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet I–IV. Fejezetének és mellékleteinek **tartalmi követelményeit kell alkalmazni.**

A tervdokumentáció készítése során nem szükséges azon vizsgálatok elvégzése, melyek a település teljes területére vonatkoznak, illetve a vizsgált területet nem befolyásolják. A vizsgálati és alátámasztó munkarészek értelemszerűen, a tervezési feladatnak megfelelő mélységben kerüljenek kidolgozásra, **az egyes fejezetek átcsoportosíthatók és összevonhatók.**

A véleményezési tervdokumentáció tartalma a fentieknek megfelelően

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

1. HELYZETFELTÁRO MUNKARÉSZ

- 1.1. A hatályos településfejlesztési döntések bemutatása
- 1.2. A település településrendezési tervi előzményeinek vizsgálata
- 1.3. A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata
- 1.4. Az épített környezet vizsgálata

2. HELYZETELEMZÉS – HELYZETEÉRTÉKELÉS

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

Rendelettervezet

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

3. A KÖRNYEZETALAKÍTÁS TERVE

- 3.1. Településrendezési javaslatok, szabályozási koncepció
- 3.2. A változással érintett területek összefoglalója és összefüggései

4. SZAKÁGI JAVASLATOK

- 3.3. A táji és természeti adottságok vizsgálata, Tájrendezési javaslatok, zöldfelületek
- 3.4. Közlekedési és közmű vizsgálat és javaslatok
- 3.5. Környezetvédelmi vizsgálat, környezeti hatások és feltételek
- 3.6. Örökségvédelem

2. A Településrendezési szerződés tervezetéről

(a 419/2021. (VII.15.) Kr. rendelet 56/A § (2) bekezdés alapján)

A Méptv. 92.§ (1) és (2) bekezdése alapján a települési önkormányzat egyes településfejlesztési vagy településrendezési célok megvalósítására településrendezési szerződést köthet az érintett telek tulajdonosával vagy a telken beruházni szándékozóval.

A településrendezési szerződés közigazgatási szerződésnek minősül.

A HÉSZ tárgyi módosításának önkormányzatot terhelő költségeinek a cél megvalósítója általi átvállalásáról településrendezési szerződés készül.

A Kr. 56/A. (1) bekezdése előírja, hogy a településrendezési szerződés tervezetét az önkormányzati főépítész a képviselő-testülethez címzett 7.§ (7) bekezdése szerinti feljegyzésben véleményezi.

Erre hivatkozással nyilatkozom, hogy a településrendezési szerződés tervezete a területrendezési szabályokkal, a települési zöldinfrastruktúra ellátottság követelményeivel összhangban áll, így a képviselő-testületi elfogadását támogatom.

3. A Telepítési Tanulmánytervről
(a 419/2021. (VII.15.) Kr. rendelet 56/A § (2) bekezdés alapján)

A Kr. 19.§ (1) és (2) bekezdése értelmében a településrendezési szerződés megalapozásához, valamint építési beruházás esetén a településrendezési eszköz módosításának kezdeményezéséhez telepítési tanulmánytervet kell készíteni.

A Méptv. 92.§ (2) bekezdése szerint a településrendezési szerződés megkötése előtt a települési önkormányzat képviselő-testülete – a települési főépítész nyilatkozata alapján – dönt a cél megvalósítója által benyújtott telepítési tanulmányterv elfogadhatóságáról.

A HÉSZ tárgyi módosításának elindítását megelőzően a Kr. 19.§ (4) bekezdésének megfelelően meghatároztam a készítendő Telepítési Tanulmányterv tartalmi követelményeit.

A fentiek és a Kr. 56/A.§ (2) bekezdése alapján nyilatkozom, hogy Bárdosi Andrea Margit vezető településtervező által összeállított Telepítési Tanulmányterv a Kr. 7. mellékletében meghatározott tartalmi követelményeknek megfelelően készült és a település településfejlesztési és településrendezési céljaival összhangban áll.

A Telepítési Tanulmánytervben szereplő telekalakításokkal egyetértek, az annak megfelelő Helyi Építési Szabályzat módosítását javasolom elindítani.

Köveskál, 2025. október 22



Farkas István
települési főépítész