

Z A L A K Ö V E S K Ú T
TELEPÜLÉSTERV
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

**Zalaköveskút község Önkormányzat Képviselő-testületének
../2026.(.....) önkormányzati rendelete
Zalaköveskút község Helyi Építési Szabályzatáról**

[1] Zalaköveskút község Önkormányzat Képviselő-testülete az építés rendjének, a településkép védelmének a helyi sajátosságoknak megfelelő megállapítása érdekében meghatározza a helyi településrendezési és építési követelményeket, a településképi követelményeket és azok érvényesítésének eszközeit.

[2] A rendelet célja, hogy meghatározza Zalaköveskút község közigazgatási területének és telkeinek felhasználására és az építés helyi rendjére vonatkozó szabályokat.

[2] a magyar építészetről 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 és a 11. mellékletben felsorolt véleményezők és a partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

**I. FEJEZET
ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK**

1. A rendelet alkalmazása

1. § (1) A rendelet hatálya Zalaköveskút közigazgatási területére terjed ki.

(2) A rendelet hatálya alá tartozó területen telekalakítási és építési tevékenységet folytatni – a vonatkozó külön jogszabályok mellett – e rendelet előírásainak megfelelően és e rendelet 1. és 2. mellékletét képező szabályozási tervekben ábrázoltak szerint lehet.

(3) E rendeletben nem szereplő előírások tekintetében a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló jogszabály előírásai alkalmazandók.

2. Értelmező rendelkezések

2.§ E rendelet alkalmazásában:

1. *mobilház*: a felhasználás helyszínére szállított vagy ott összeszerelt, jellemzően, de nem kizárólagosan közműre csatlakoztatható, falakkal határolt, a légtér megváltoztatásával, huzamosabb emberi tartózkodás vagy tárolás céljából a területen elhelyezett azon épület, amely szerkezeti károsodás nélkül elmozdítható, szállítható, más helyszínen telepíthető, de rendeltetésszerű használata során helyhez kötött.

2. *Telekszélesség*: A telek elő-és hátsókerti építési határvonalainak telekhatártól telekhatárig mért hosszának átlaga.

3. *Zárvány telek*: építési övezetbe vagy övezetbe sorolt telek, amely közútról, vagy magánútról gépjárművel közvetlenül nem megközelíthető.

4. *Áttört kerítés*: olyan kerítés, amelynek a kerítés síkjára merőleges átláthatósága minimum 50%;

3. Telekalakításra vonatkozó általános előírások

3.§ (1) Közmű műtárgy, köz-és magánút kialakítására az 3. mellékletben meghatározott építési övezeti, övezeti paraméterektől kisebb méretű telek is kialakítható.

(2) Amennyiben a tervezett szabályozási vonal kialakítása miatt kerül sor a telekalakításra, úgy a visszamaradó telek területe az építési övezetben, övezetben meghatározott telekmérettől kisebb is lehet.

(3) Új nyúlványos telek csak építési övezetben kialakult zárvány telek megközelítése érdekében alakítható ki.

(4) Új úszótelek nem alakítható ki.

(5) A Szabályozási vonal, építési övezethatár illetve övezethatár egyben a beépítés feltételeként végrehajtandó kötelezően kialakítandó telekhatárt jelent, a külön jogszabály szerinti kivétellel.

(6) Kialakult telekosztású telektömbben telekhatárrendezés esetén, a telekalakítással érintett telkek területe 10 %-al

eltérhet az adott építési övezetben meghatározott minimális kialakítható telekméretektől.

4. Magánút kialakítására vonatkozó előírások

4. §

- (1) Kettőnél több telket kiszolgáló magánút csak közforgalom elől el nem zárt magánútként alakítható ki.
- (2) Lakótelkek megközelítését szolgáló, közforgalom elől nem elzárt magánút minimum 6,0 m, közforgalom elől elzárt magánút 25 m nyomvonal hosszúságig minimum 4,0 m, a fölött minimum 6,0 m telekszélességgel alakítható ki.

5. Építés, létesítés általános feltételei

5. §

- (1) Melléképület, melléképítmény (kivéve közmű-becsatlakozási műtárgy, kerti építmény) lakóterület és településközpont vegyes területi építési övezetben új beépítésként önállóan nem helyezhető el.
- (2) A település teljes területén lakókocsi, lakókonténer, tároló konténer, mobilház, utánfutó és egyéb forgalomból kivont közlekedési eszköz építményként ideiglenesen sem helyezhető el.
- (3) Konténer csak ideiglenes jelleggel, legfeljebb az építési tevékenység időtartamáig helyezhető el kizárólag felvonulási létesítményként.
- (4) Belterületen 6 m-nél magasabb szélkerék nem helyezhető el.

6. Közterületek alakítására vonatkozó előírások

6. §

- (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. Közterületen pavilon autóbuzsmegálló számára és rendezvények idején ideiglenes célra helyezhető el.

7. Tereprendezés, kerítés

7. §

- (1) A tereprendezés, támfal kialakítása során biztosítani kell a csapadékvíz telken belüli összegyűjtésének és elvezetését.
- (2) 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.
- (3) Építési övezeteiben, különleges beépítésre nem szánt területeken az utcafronti kerítés magassága legfeljebb 1,8 m lehet.
- (4) A helyi külterületi utak mentén kerítés és egyéb építmény az úttengelytől számított 6-6 méteren belül nem helyezhető el.

8. Általános építési előírások

- 8. §** (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, vagy más előírás nem korlátozza, de 10 m-nél keskenyebb telek nem építhető be.
- (2) Meglévő épületekre vonatkozó szabályok:
- a) építési helyen túlnyúló épület bővítése csak az építési helyen belül történhet,

- b) építési helyen kívül álló, attól teljesen független meglévő épület alapterülete nem bővíthető,
 - c) kialakult vegyes beépítési móddal beépült beépítés esetén a, meglévő épület elbontásakor az eredeti beépítési mód megtartható akkor is, ha az övezeti előírások más beépítési módot írnak elő.
 - d) kialakult vegyes beépítésű tömbben, meglévő épület elbontásakor új épület az eredeti épület helyén is épülhet, ha az a szomszédos beépítéseket nem korlátozza.
- (5) Az előkert mérete
- a) már beépült területeken az adott utcában, az érintett ingatlan környezetében (legalább 2-2 telek) lévő főépülethez igazodóan (kialakult állapot),
 - b) az a) pontban megjelölt területen kívül, vagy ha a szomszédos telkek nem beépítettek akkor 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
- a) közmű-becsatlakozási műtárgy
 - b) csapadékvíz-tározó
 - c) zászlótartó oszlop,
 - d) hulladéktartály-tároló maximum 2m² bruttó alapterülettel maximum 2m magassággal, helyezhető el, oly módon, hogy a szomszédos ingatlan használatát nem korlátozhatja.
- (7) Az előkert mérete szabályozási vonal esetében a szabályozási vonaltól értendő.
- (8) Oldalkert minimális mérete nem lehet kisebb
- a) oldalhatáros beépítés esetén az építési övezetre előírt legnagyobb párkánymagasság mértékénél,
 - b) szabadon álló beépítés esetén az építési övezetre előírt legnagyobb párkánymagasság felénél.
 - c) azokon a kialakult beépítésű telkeken, ahol mindkét oldalhatáron meglévő épület áll az oldalkert mérete 0 m.
- (9) Oldalkert teljes méretében
- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
 - b) kerti építmény, beleértve egy legfeljebb 20 m² vízszintes vetületű, minden oldalról nyitott kerti tetőt, melynek legmagasabb pontja legfeljebb 3,0 m,
 - c) a megújuló energiaforrás műtárgyai és épületgépeszeti berendezés közterületről nem láthatóan helyezhető el, oly módon, hogy a szomszédos ingatlan használatát nem korlátozhatja.
- (10) Az elő- és oldalkertben, valamint az építési határvonalon kívül épületrész és utólagos hőszigetelés a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló jogszabály előírásai szerint alakítható ki.
- (11) A hátsókert minimális mérete az övezeti előírások eltérő rendelkezése és a Szabályozási terv eltérő jelölése hiányában legalább 6,0 m.
- (12) A hátsókertben – a szükséges védőtávolságok megtartásával – valamennyi melléképítmény, továbbá kerti és nyári konyha, személygépjármű-, kerékpár- és motorkerékpár-tároló, kerti szerszámtároló és tűzifatároló épület elhelyezhető. Üvegházat és fóliásátrát a teleknek a szomszédos telekkel közös határától legalább 1,50 méter távolságra szabad elhelyezni.
- (13) A falusias lakó építési övezetek, és településközponti vegyes építési övezetek saroktelkein, oldalhatáron álló beépítési mód esetében az épület szabadon állóan is elhelyezhető az egyéb előírások betartásával, de a szabadon álló beépítés a szomszédos építési telkek építési jogait nem korlátozhatja.
- (14) Oldalhatáron álló beépítésnél az új és átalakítással érintett épületeket az oldalhatártól legalább 1,00 m távolságra kell elhelyezni .
- (15) Ha az építési övezetek előírásai szerint az építési helyen belül több épület is elhelyezhető, legalább egy főépületet az utca felőli előkert határára kell helyezni.
- (17) Melléképületet a főépülethez csatlakozóan, vagy a főépület mögött kell elhelyezni, az adott építési övezetre vonatkozó elő- oldal- illetve hátsókert előírásainak megfelelően, kivéve ahol a kialakult állapot szerint az egyik oldalhatáron a főépület, a másik oldalhatáron a melléképület áll.
- (18) Ahol az építési övezetek előírásai megengedik, állattartó épület oldalhatáron álló beépítés esetén a főépület szerinti oldalhatártól 1,0 m távolságra, szabadonálló beépítés esetén a főépület takarásában helyezhető el.

9. Építészeti előírások

9.§

- (1) A hitéleti épületek (templom) párkánymagasságát és legmagasabb pontját kialakultnak kell tekinteni.
- (2) Többszintes tetőterű épület a településen nem alakítható ki.

10. A közművekre és a közművesítésre vonatkozó általános előírások

10.§

- (1) A meglévő és a tervezett közcélú vízellátás, vízelvezetés (szenny- és csapadékvíz), energiaellátás (villamosenergia ellátás, földgázellátás), valamint az elektronikus hírközlés hálózatai és létesítményei 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 az utak alatt a közművek elrendezésénél lehetőleg a távlati összes közmű elhelyezésére kell helyet biztosítani, továbbá a beépítésre szánt területeken a közművezetékek helyét úgy kell kijelölni, illetve azok építését megvalósítani, hogy az előírt utcai fasorok telepítését ne akadályozzák meg.
- (4) Új főépület elhelyezéshez a közmű feltételek az alábbiak:
 - a) belterületi beépítésre szánt területen (falusias lakóterület, településközponti vegyes terület, különleges területek) részleges közművesítés,
 - b) külterületi beépítésre szánt területen (falusias lakóterület) részleges közművesítés,
 - c) beépítésre nem szánt terület övezeteiben közműigényes épület rendeltetés esetén a vízellátás történhet helyi vízbeszerzéssel is, továbbá szivárgásmentes szennyvíztároló, vagy az illetékes hatóság által engedélyezett egyedi szennyvízkezelő berendezés megléte is elfogadható.
 - 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.
- (5) Beépítésre szánt területen új villamosenergia hálózat kiépítés és bekötés vagy a meglévő hálózat átépítésével járó rekonstrukció elsődlegesen földkábeles elhelyezéssel történhet.

11. Táj- és természeti értékek védelme

11.§

- (1) A Szabályozási terv feltünteti a település területét érintő magasabb szintű jogszabály által előírt területeket, melyek az alábbiak:
 - a) országos ökológiai hálózat magterülete,
 - b) országos ökológiai hálózat puffertülete,
 - c) tájképvédelmi terület,
 - d) ex lege védett láp
- (2) Az (1) bekezdésben felsorolt területeken építési tevékenység a jelen rendelet előírásai mellett a vonatkozó jogszabályokban rögzített előírások együttes figyelembevételével történhet.
- (3) Külterületen levő fasorok, mezsgyék, védőerdősávok megőrzendők.
- (4) Telken belül fák és cserjék a telek határártól (oldalkerítés) a következő távolságok betartásával ültethetők:
 - a) nagy lombkoronájú fa és nagy méretű örökzöld esetén legalább 3,00 méter,
 - b) közepes lombkoronájú fa és közepes méretű örökzöld esetén legalább 2,00 méter,
 - c) kis lombkoronájú fa és kis méretű örökzöld esetén legalább 1,00 méter.
- (5) A vízfolyások mellett a természetes, természet közeli állapotú növénytakaságok megőrzendők, növénytelepítés során kizárólag a termőhelyi adottságoknak megfelelő honos növényfajok alkalmazhatók.
- (6) A település közterületi zöldfelületeinek védelme érdekében a kivágott, elhalt, továbbá engedély nélkül eltávolított növényzetet jellegüknek és értéküknek megfelelően, legalább az 1 m magasságban mért törzsátmérő mértékéig a térségben honos fajok alkalmazásával vissza kell pótolni.

12. Környezetvédelem

12.§

- (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 közcsonnába csak akkor vezethető, ha előtisztítása a vonatkozó jogszabályokban és hatósági előírásokban meghatározott mértékben az üzemek, gazdasági területek területén megtörtént.
- (4) Állattartás céljára szolgáló épületek építése csak a rendelet építési övezetekre vonatkozó előírásai szerint lehetséges.
- (5) Lakóterületen csak olyan gazdasági (kereskedelmi, szolgáltató) tevékenység folytatható ill. olyan épület építhető, amely elsődlegesen a helyi lakosság ellátását szolgálja.
- (6) Lakó- és településközpont vegyes területen zavaró hatású, nagy forgalmú gazdasági tevékenység számára telephely nem létesíthető.
- (7) A település igazgatási területén tisztítatlan szennyvíz nem szikkasztható el.
- (8) A közcsonnával ellátatlan külterületen a keletkező szennyvizet szivárgásmentes, zárt tárolóban kell összegyűjteni, vagy egyedi szennyvíztisztító kisberendezéssel kell megtisztítani.
- (9) Külterületen egyedi szennyvíztisztító kisberendezés akkor létesíthető, ha azt az övezeti előírások nem tiltják és a szükséges védőtávolság a telken belül biztosítható.
- (10) Talajmozgatással járó tevékenység során, továbbá a beépítendő területeken a termőréteg védelmét, elkülönített tárolását és újrahasznosítását biztosítani kell.
- (11) A gazdálkodó szervezeteknek gondoskodniuk kell a tevékenységükből keletkező veszélyes és nem veszélyes termelési hulladékok hasznosításáról, ártalmatlanításáról.
- (12) Az üzemi technológia során keletkező veszélyes hulladék átmeneti tárolása a vonatkozó jogszabályok szerint a talaj, talajvíz szennyezése nélkül történhet.
- (13) A keletkező kommunális szilárd hulladék szervezett, intézményes elszállítását biztosítani kell, kommunális szilárd hulladék zárt gyűjtőedényben tárolható.
- (14) Veszélyes anyagok, vagy hulladékok állandó tárolására szolgáló telephely, hígrágyás állattartó telep nem létesíthető.
- (15) Állattartó telep, nagylétszámú állattartó telep, a belterületről 500 m védőtávolságon belül nem létesíthető.
- (16) A település igazgatási területén belül új bányatelek nem létesíthető.
- (17) A vízfolyások, árkok mentén 3-3 m széles parti sávot mederfenntartási célokra szabadon kell hagyni, ezen parti sávon belül építményt létesíteni nem lehet.
- (18) Külterületen a vízfolyások mentén 50 m- 50 m sávban építmények nem helyezhetők el.
- (19) Temetőtől 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.

13. Az épített környezet védelmére vonatkozó előírások

13.§ A helyi védelemre vonatkozó előírások a 40. §-ban találhatók.

14. Régészeti lelőhelyekre vonatkozó előírások

- 14. §** (1) A településen található nyilvántartott régészeti lelőhelyeket a szabályozási tervlapok az adatszolgáltatás alapján jelölik, melyekre a vonatkozó jogszabályok előírásait kell alkalmazni.
- (2) A régészeti lelőhelyeken a földmunkával járó beruházásokat lehetőség szerint el kell kerülni. Amennyiben a lelőhely elkerülése nem lehetséges, a beruházás megvalósítása előtt a vonatkozó jogszabály szerint kell eljárni.
- (3) A régészeti lelőhelyek felsorolását a 7. melléklet tartalmazza.

15. Beépítésre szánt területek általános előírásai

15.§

- (1) Az építési övezetek lehatárolását az 1. mellékletet képező szabályozási terv tartalmazza
- (2) Az egyes építési övezetek paramétereit a 3. melléklet tartalmazza.

- (3) A beépítésre szánt területek építési övezeteiben az új épületeket, építményeket a meglévő, és a fokozatosan kialakuló állapothoz igazodóan kell elhelyezni és kialakítani úgy, hogy azok a történeti fejlődés során kialakult telekstruktúrát, a helyi építészeti karaktert megőrizték, a szomszédos telkek beépítését ne akadályozzák, rendeltetésszerű használatukat ne zavarják, megfeleljenek az illeszkedési szabályoknak.

16. Falusias lakóterület építési övezetei (Lf)

16. §

(1) A falusias lakóterület építési övezetei lakóépületek, a mező- és az erdőgazdasági építmények, továbbá a lakosságot szolgáló, környezetre jelentős hatást nem gyakorló kereskedelmi, szolgáltató építmények elhelyezésére szolgál.

(2) A falusias lakóterületen elhelyezhető épület – a lakó főrendeltetésen kívül – önállóan vagy vegyesen:

- a) mező- és erdőgazdaság, valamint a lakóépületek rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági célú,
- b) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés legfeljebb 50 m² br. alapterülettel
- c) vendéglátó,
- d) szállás jellegű,
- e) igazgatási, iroda,
- f) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- g) kulturális, közösségi szórakoztató és
- h) sport

egyéb rendeltetést tartalmazhat.

(3) Az építési övezetekben egy főépület helyezhető el, melyben **összesen 2** rendeltetés helyezhető el.

(4) Új főépület elhelyezése esetén gépkocsitároló csak a főépülettel egy tömegben ill. ahhoz telepítve alakítható ki.

(5) Új főépület építése esetén egy telken legfeljebb 2 melléképület helyezhető el, új főépület elhelyezése esetén gépkocsitároló csak a főépülettel egy tömegben ill. ahhoz telepítve alakítható ki.

(6) Oldalhatáron álló beépítéssel átellenes oldalon kialakult állapot szerint csak melléképület állhat.

(7) Ha az Lf1, Lf3 jelű építési övezetekben a teleknagyság legalább 50 %-kal meghaladja a legkisebb kialakítható telekterület nagyságát, abban az esetben az ezen felüli területrésze az övezetben előírt beépítettség 50 %-a - érvényesíthető, de a kialakuló beépítés így sem haladhatja meg a minimális teleknagysághoz tartozó beépítettség kétszeresét vagy az alapterület nem haladhatja meg a 300 m²-t.

(9) Falusias lakóterületen az állattartó építmények összes alapterülete nem haladhatja meg a telek területének 10 %-át. Állattartó épület kizárólag a lakóépület mögött helyezhető el oldalhatáros kialakítással a lakóépülettől min. 10,0 m-re.

(10) A telek közterületi határvonalától 20 m mélységű területrészen állattartó épület, - építmény, állatkifutó, trágyatároló és egyéb - az állattartással összefüggő építmény nem létesíthető.

(11) Az építési övezetben a telek 3. melléklet szerint meghatározott maximális zöldfelületének 60 %-át teljes értékű zöldfelületként kell kialakítani.

17. Településközponti vegyes terület építési övezet (Vt)

17. §

(1) A településközponti vegyes terület építési övezete elsősorban lakó és olyan települési szintű egyéb rendeltetésű épület elhelyezésére szolgál, amely nincs zavaró hatással a lakó rendeltetésre.

(2) Az építési övezetekben elhelyezhető épületekben több rendeltetés is kialakítható, amennyiben a szükséges parkolás a telken biztosítható.

(3) Az építési övezetekben elhelyezhető rendeltetések:

- a) lakó (legfeljebb 2 lakás)
- b) igazgatás, iroda
- c) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szállás jellegű
- d) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális
- e) sport

(4) A telken legfeljebb 2 melléképület helyezhető el, új főépület elhelyezése esetén gépkocsitároló csak a főépülettel egy tömegben ill. ahhoz telepítve alakítható ki.

(5) Településközpont terület építési övezeteiben a melléképítmények közül kizárólag:

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
 - b) hulladéktartály-tároló,
 - c) kerti építmény
- helyezhető el.
- (6) Az építési övezetben a telek 3. melléklet szerint meghatározott maximális zöldfelületének 30 %-át teljes értékű zöldfelületként kell kialakítani.

18. Különleges mezőgazdasági üzemi terület (K-Mü)

18.§

- (1) A Szabályozási terven „K-Mü” jellel szabályozott építési övezetekben mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódó üzemi építmények, állattenyésztéssel és növénytermesztéssel kapcsolatos termékfeldolgozás, tárolás építményei tovább állattenyésztéssel összefüggő kereskedelmi, szolgáltató és agrárturisztikai (pl. lovas-turisztikai) rendeltetésű építmények létesíthetők.
- (2) Az építési övezet telkein kialakíthatók a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások is.
- (3) Az építési övezetben csak olyan kereskedelmi, szolgáltató és gazdasági tevékenységi célú épületek létesíthetők, amelyek közegészségügyi és környezetvédelmi szempontból az állattartással összeegyeztethetők.
- (4) Épületnek nem minősülő technológiai építmény legmagasabb pontja legfeljebb 12 m lehet.

19. Beépítésre nem szánt területek

19.§

- (1) Az övezetek lehatárolását az 1. és 2. mellékletet képező szabályozási terv tartalmazza
- (2) Az egyes építési övezetek paramétereit a 3. melléklet tartalmazza.

20. Közúti közlekedési terület (Köu)

- 20.§** (1) Közúti közlekedési területen csak a közút létesítményei, berendezései, és kiszolgáló építményei, tömegközlekedést kiszolgáló létesítmények valamint közművek helyezhetők el.
- (2) A közlekedési hálózatok elemei számára a szabályozási terven jelölt szabályozási szélességet kell biztosítani.
- (3) Zalaköveskúton az úthálózat rendszere a következő:
- a) országos mellékút: 7336 sz.
 - b) gyűjtőutak: 73178 j.
 - c) lakó utak, kiszolgáló utak: utcák, utcaszakaszok
 - d) kerékpárút (nyom) terven jelölt térségi kerékpárút nyomvonal.
- (4) Az országos közutak beépítésre nem szánt területen lévő szakaszai mentén az alábbi védőtávolságokat kell biztosítani az út tengelyétől számítva: országos mellékutaknál 50 – 50 m. 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.

21. Zöldterület közpark (Zkp), zöldterület közkert (Zkk)

21.§

- (1) Zöldterület a Szabályozási Terveken Zkk jellel szabályozott közhasználatú, meghatározóan növényzettel fedett terület, amely a település zöldinfrastruktúrával való ellátottságát, klimatikus viszonyainak megőrzését, javítását, ökológiai rendszerének védelmét, valamint a pihenést és testedzést szolgálja.
- (2) Zöldterület közkert Zkk jelű övezetben a terület rendeltetésszerű használatához szükséges építmények valamint szabadidő eltöltését –pihenést, játékot, sportolást– szolgáló műtárgyak, sétaút, kerékpárút, köztárgyak létesíthetők.
- (3) A zöldterület övezetben a telek 3. melléklet szerint meghatározott maximális zöldfelületének legalább 70 %-át teljes értékű zöldfelületként kell kialakítani, megtartani.

22. Erdőterületek (Ev, Ee)

- 22.§** (1) Erdőterület az üzemtervezett erdők és a szabályozási terv szerint tervezett erdők területe.
- (2) Az erdőterület az építmények elhelyezése szempontjából:

- a) védelmi (Ev),
 - b) egyéb - gazdasági (Ee)
- övezetbe tartozik.

(3) Az Ev jelű védelmi rendeltetésű erdőterület övezetében épületet létesíteni nem lehet.

(4) Ee jelű gazdasági rendeltetésű erdőterület övezeteiben az erdőgazdálkodással, vadgazdálkodással, az erdei turizmussal összefüggő építmények létesíthetők.

23. Mezőgazdasági területek

23.§

(1) A mezőgazdasági terület a termőhelyi adottságokhoz illeszkedő hagyományos mezőgazdasági használat megtartása, a termőföldvédelem, a természeti értékek védelme, a tájképvédelem érdekében a következő sajátos területfelhasználási egységekre tagolódik:

- a) általános mezőgazdasági terület (Má),
- b) tájgazdálkodási mezőgazdasági terület (Mt)
- c) kertes mezőgazdasági terület (Mk)

(2) Mezőgazdasági területen mezőgazdasággal összefüggő lakó rendeltetés csak az alábbi feltételekkel létesíthető:

- a) ha egy gazdasági épület már megvalósult vagy megvalósítás alatt áll,
- b) a lakó rendeltetés rendeltetésszerű használatához szükséges ivóvizet, villamos energia ellátást a keletkező hulladék és szennyvíz elszállítását vagy ártalommentes elhelyezését,
- c) a gépjárművel történő állandó megközelítést a tulajdonos vagy a használó biztosítani tudja, továbbá
- d) a mezőgazdasággal összefüggő lakóépület alapterülete a 300 m²-t nem haladhatja meg.

(4) A településen birtokközpont és tanya nem alakítható ki.

24. Általános mezőgazdasági terület (Má)

24.§

(1) Általános mezőgazdasági terület az Má jellel szabályozott árutermelő gazdálkodásra alkalmas, elsősorban szántó művelési ágakban lévő mezőgazdasági termőföldek területe.

(2) Az Má övezetekben a mezőgazdasági géptárolás, a növénytermesztés, az állattartás továbbá az ezekkel kapcsolatos termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló valamint a mezőgazdasággal összefüggő lakó vagy szállásjellegű épületek helyezhetők el.

(3) Az Má övezetekben épületnek nem minősülő technológiai építmény legmagasabb pontja legfeljebb 12 m lehet.

25. Tájgazdálkodási mezőgazdasági terület (Mt)

25. §

(1) Tájgazdálkodási mezőgazdasági terület az országos ökológiai hálózat magterületére eső mezőgazdasági területek továbbá a tájképvédelmi szempontból érzékeny és a hagyományos tájkarakter megőrzése szempontjából jelentős, jellemzően rét, legelő művelési ágakban fekvő, Mt jellel szabályozott területek.

(2) Az Mt jelű övezetben a hagyományos, környezetkímélő, természetközeli, extenzív gyepgazdálkodáshoz szükséges almos állattartás és az agrárturisztika, lovasturisztika helyi építési hagyományoknak megfelelő épületei alakíthatók ki.

(3) Az Mt jelű övezetben mezőgazdasággal (legeltetési állattartással, természetvédelmi bemutatással, ismeretterjesztéssel és tájgazdálkodási tevékenységgel) összefüggő lakóépület a 23. § (2) bekezdésben foglalt feltételekkel létesíthető.

26. Kertes mezőgazdasági terület (Mk)

26.§

(1) Kertes mezőgazdasági terület Mk jelű övezete a vegyes kert-, szőlő-, gyümölcs gazdálkodást és a pihenést szolgáló terület.

(2) Kertes mezőgazdasági területen legfeljebb egy gazdasági épület, prэшáz és földdel borított pince létesíthető.

27. Vízgazdálkodási terület (V)

27.§

- (1) A vízgazdálkodással összefüggő terület a vízfolyások, árkok területei.
- (2) Vízgazdálkodási területen csak a vízgazdálkodással összefüggő építmények létesíthetők.

28. Természetközeli területek

28.§

- (1) Természetközeli terület a Szabályozási Terven Tk jellel szabályozott ex lege védett láp területe.
- (2) A területen épület nem létesíthető.

29. Különleges beépítésre nem szánt terület- Temető (Kb-t)

- 29.§** (1) A terület a Szabályozási terven Kb-t jellel szabályozott övezet, ahol csak a temető funkciójával összhangban lévő építmények helyezhetők el.
- (2) A temető rendeltetésének megfelelő épület a telekhatároktól legalább 5-5 m-re helyezhető el.

30. Különleges beépítésre nem szánt terület – turisztikai terület (Kb-Tur)

30.§

- (1) A terület a Szabályozási terven Kb-tsz jellel szabályozott területfelhasználási egység, ahol szállásépületek, egyéb turisztikai létesítmények és a turizmushoz kapcsolódó kereskedelmi, szolgáltató létesítmények helyezhetők el.

31. Járművek elhelyezésére vonatkozó előírások

- 31. §** (1) Meglévő építmények bővítése, átalakítása, rendeltetésük módosítása esetén a bővítésből, átalakításból, vagy az új rendeltetésből adódó többlet gépjármű elhelyezéséről a magasabb szintű jogszabályban előírtaknak megfelelően kell gondoskodni a meglévők megtartása mellett, az adott ingatlanon belül.
- (2) Lakásonként 1 személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani a telken belül.
- (3) Községi, hitéleti rendeltetésű épületekhez tartozó parkolók közterületen is elhelyezhetők.
- (4) Minden megkezdett 6 db várakozóhely után 1 db nagy lombkoronájú, vagy minden megkezdett 4 db várakozóhely után 1 db közepes lombkoronájú környezettűrő, többször iskolázott lombos fa ültetendő.

II. FEJEZET TELEPÜLÉSKÉPI RENDELKEZÉSEK

32. A településképi szempontból meghatározó területek

32. §

- (1) A településképi szempontból meghatározó területek térképi lehatárolását a 6. melléklet tartalmazza.
- (2) A településképi szempontból meghatározó területek az alábbiak:
- a) belterület
 - b) külterület.

- 33. §** (1) A Belterületre vonatkozó egyedi építészeti követelmények az alábbiak:

- a) az új épületek telepítésénél a meglévő beépítéshez és építészeti kialakításhoz kell illeszkedni.
- b) Az épületek csak magastetővel létesíthetők, a tető hajlásszöge 35°-nál alacsonyabb, 45°-nál meredekebb nem lehet, kivéve a temető, ahol 15°-nál alacsonyabb, 45°-nál meredekebb nem lehet.
- c) Tetőhéjazatként cserépfedést, vagy sötét tónusú kiselemes hatású fedést kell alkalmazni, torony, előtető, télikert fedése a fent rögzítettől eltérően is kialakítható.

- d) A főépületek homlokzatát a helyi építészeti hagyományoknak megfelelően csak a településre jellemző, természetes anyagokkal és színekkel kő vagy vakolt homlokzati megjelenés, világos, pasztelles színezéssel), a helyi építészeti hagyományokhoz illeszkedő megjelenéssel lehet kialakítani, a feltűnő, rikító színhasználat nem megengedett.
- e) A telken elhelyezendő épületek építészeti kialakítása egymással összhangba legyen.
- f) Utcai telekhatáron a kerítés anyagában természetes anyaghasználatú áttört vagy hagyományos kőbástya kialakítású lehet.
- g) Az épület és kerítés szín- és anyaghasználata legyen összhangban.
- h) Szerelt kémény csak falazott burkolattal építhető.
- i) Az utcáról látható tetőfelületen nem megengedett a csillámló hatású vagy natúr fényes fémlemez, még melléképületen sem

(2) A Kültérületre vonatkozó egyedi építészeti követelmények az alábbiak:

- a) Épületek – pincék kivételével - csak magastetővel létesíthetők.
- b) Tetőhéjazatként cserépfedést, vagy sötét tónusú kiselemes hatású fedést kell alkalmazni.
- c) Az utak melletti fasorok, cserjesávok folyamatos ápolásáról, szükség szerint pótlásukról gondoskodni kell.
- d) A területen az összefüggő, nagy felületű szántóterületek erdő,- illetve cserjesávval történő megosztását biztosítani kell.
- e) A mozaikos tájszerkezet megőrzése és ökológiai szerepe miatt a gyepterületeken az fás-cserjés foltok, erdő-gyep mozaikok megőrzését, a jelenlegi művelési ágak megtartását biztosítani kell.
- f) A mezőgazdasági területek vízfolyásoktól való elválasztása érdekében a kezelésre fenntartott parti sávon kívül legalább az egyik partoldalon 10 méteres fás-cserjés sávot kell kialakítani.
- g) Az utak, patakok, árkok mentén az élővilágot és a táj esztétikai megjelenését gazdagító erdősávok, fasorok telepítendőek a tájra jellemző lombhullató fafajok figyelembe vételével.
- h) A külterületen létesíthető épületek tetőfelületein nem megengedett a csillámló hatású vagy natúr fényes fémlemez.

34. § (1) Közműlétesítmények lehetőleg terepszint alatt létesüljenek, de minden esetben takartan és a tájba illesztést szolgáló igényes kialakítással, színezéssel, növényzettel.

(2) Antennatorony önálló építményként a település belterületén illetve a 11.§ (1) bekezdésben felsorolt területeken nem létesíthető.

(3) Belterületen, valamint külterület beépítésre szánt területén, ahol a villamos-energia ellátás hálózatai föld feletti vezetések, új villamos-energia elosztási, közvilágítási vezetékeket és az elektronikus hírközlési hálózatokat a meglévő oszlopsorra, illetve közös tartóoszlopra kell fektetni.

(4) A tervezett lakóépületek és intézmények homlokzatára szerelt kapcsolószekrények és a dobozok helyét és a színét, az épület stílusához, a homlokzatszínéhez igazodva kell kiválasztani. A berendezéseket az épületek alárendelt homlokzatára kell felszerelni, illetve a kerítésbe kell beépíteni – a közmű üzemeltetők előírásait figyelembe véve.

(5) Elektronikus hírközlési építmények és berendezései közüzemi szolgáltatások mérő órái, nyomásszabályozó, klímaberendezés kültéri egysége, napkollektor, valamint egyéb gépészeti berendezés az épületek közterület felé néző homlokzatán csak műszakilag indokolt esetben helyezhető el.

(6) Műholdvevő, illetve távközlési, adatátviteli berendezés kültéri egysége, hír- és adattovábbító berendezés az épület közterületről látható homlokzatán nem helyezhető el, kivéve, ha műszaki szükségszerűség okán elhelyezése más módon nem oldható meg, ebben az esetben az épület közterületről látható homlokzatán lehetőleg takartan helyezhető el.

(7) Az épületen elhelyezett nepelem és napkollektor csak tetősíkon helyezhető el.

(8) A település területén a vezetékek nélküli hírközlés sajátos építményeinek, műtárgyainak elhelyezésére alkalmas területként csak a meglévő antennaépítmények vehetők igénybe.

35. § (1) Reklámhordozók és reklámhordozót tartó berendezések a meglévő épített és természetes környezetbe illeszkedő, a település településképe, településszerkezetének, vidéki falusi jellegének, idegenforgalmi nevezetességeinek, történelmi hagyományainak, épületei, építményei léptékének, mértékeinek és építészeti kialakításának figyelembevételével, ahhoz illeszkedően helyezhető el.

(2) Reklámhordozót és reklámhordozót tartó berendezést úgy kell elhelyezni, hogy az ne akadályozza a közterület és a szomszédos ingatlanok rendeltetésszerű használatát, a közterület fenntartási munkáit, továbbá közterület adottságainak és esetleges berendezéseinek, műtárgyainak, valamint növényzetének figyelembe vételével történjen.

(3) Reklám – közterületen vagy közterületről látható magánterületen – kizárólag utcabútoron, tetőszerkezethez rögzített reklámhordozót tartó berendezésen és kormányrendeletben meghatározott egyéb reklámeszközön helyezhető el.

(4) A község belterületén óriásreklám nem helyezhető el.

36. § (1) A helyi termelő, szolgáltató, vendéglátó egységek tevékenységük hirdetésére saját ingatlanukon belül cégereket, figyelemfelkeltő táblákat, feliratokat stb. (továbbiakban reklámot) helyezhetnek el, a reklámfelület mérete maximum 1,0 m² lehet.

(2) Közterületről látható magánterületen az 1,0 m²-es nagyságot meghaladó, hirdető-berendezés, cég-, címtábla, cégér nem helyezhető el.

(3) A közterületről látható módon, építményen vagy építményben, telken megvalósuló tevékenységhez kapcsolódó cégtábla, cégér, címtábla elhelyezhető, de a méretének, anyag- és színhasználatának minden esetben összhangban kell lenni az építményen alkalmazottakkal.

(4) Épület építése, bővítése, átalakítása vagy funkcióváltása esetén a cégtábla, cégér, címtábla helyét és kialakítását is meg kell tervezni. A tervezésnek teljes körűnek kell lennie abban az esetben is, ha a kivitelezés több ütemben történik.

33. Szakmai konzultáció

37. § (1) Az építető köteles szakmai konzultációt kérni új lakó épület építése esetén ide értve az „egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenység” alapján történő építési munkát is.

(2) A településképi védelme érdekében építető kérelmére az önkormányzati főépítész (főépítész) – illetve a polgármester - szakmai konzultáció keretében tájékoztatást ad a kérelem beérkezésétől számított 8 napon belül a településképi követelményekről,

(3) A szakmai konzultációról a főépítész, vagy annak hiányában a polgármester emlékeztetőt készít.

34. Településképi bejelentési eljárás

38. § (1) Településképi bejelentési eljárást kell lefolytatni az építmények rendeltetésének módosítása vagy rendeltetési egysége számának megváltoztatása (továbbiakban együtt: rendeltetésváltás) tekintetében.

(2) A településképi bejelentési eljárás az ügyfél által a polgármesterhez benyújtott bejelentésre indul, a bejelentéshez szükséges bejelentőlapot az e rendelet 8. melléklete tartalmazza. A bejelentéshez papíralapú dokumentációt kell mellékelni.

(3) A településképi bejelentési eljárást a polgármester folytatja le, az önkormányzati főépítész szakmai álláspontjára alapítva.

(4) A településképi bejelentés tudomásul vételét tartalmazó határozatot, illetve a tudomásulvétel megtagadását tartalmazó határozatot a polgármester a bejelentés megérkezésétől számított 15 napon belül adja ki.

(5) A településképi bejelentésre kiadott döntés meghozatalánál a vonatkozó jogszabályban meghatározottakon kívül az alábbi szempontokat kell figyelembe venni:

- a) a vonatkozó építési szabályoknak való megfelelés,
- b) a kialakult település- illetve telek-szerkezethez való illeszkedés megfelelése,
- c) a környezet kialakult, illetve védendő építészeti valamint zöldfelületi adottságaihoz történő illeszkedés,
- d) a kialakult épületmagassági adottságokhoz történő illeszkedés,
- e) a tervezett terület felhasználás megfelelése a környezet szempontjából.

35. Településképi véleményezési eljárás

39. § (1) Településképi véleményezési eljárást kell lefolytatni az építési engedélyezési vagy fennmaradási eljárást megelőzően az alábbi esetekben:

- a) utcaképet érintő új épület építése 60 m² alapterület felett, meglévő bővítése esetén.

- b) helyi védett épületeket érintő, építési engedélyhez kötött építési munkák esetében;
- c) különleges üzemi gazdasági területen minden 60 m² alapterületnél nagyobb főépület esetében.
- (2) A polgármester *településképi* véleményét a főépítész szakmai véleményére alapozza.
- (3) Településképi véleményezési eljárással érintett építési tevékenység esetén a telepítéssel és építészeti kialakítással kapcsolatos részletes vizsgálati szempontok:
 - a) a tervezett beépítés megfelelően veszi-e figyelembe a kialakult vagy átalakuló környező beépítés adottságait, rendeltetésszerű használatának és fejlesztésének lehetőségeit,
 - b) nem korlátozza-e indokolatlan mértékben a szomszédos ingatlanok benapozását vagy kilátását,
 - c) figyelembe veszi-e a településképi igazodás helyi jellegét és követelményeit,
 - d) teljesíti-e a településképi szempontokkal kapcsolatos tömegalakítási, homlokzatformálási, anyaghasználati követelményeket.
- (4) A településképi vélemény ellen önálló jogorvoslatnak helye nincs, az csak az építésügyi hatóság döntése elleni fellebbezésben vitatható.

36. A településképi kötelezési eljárás, településképi védelmi bírság

- 40. §** (1) A Polgármester jelen rendeletben meghatározott településképi követelmények teljesítése érdekében kötelezési eljárást folytat le és szükség esetén kötelezést bocsát ki.
- (3) A településképi-védelmi bírság mértéke 200.000 - 1.000.000,-Ft-ig terjed és a kötelezettség teljesítéséig ismételtelen kiszabható.
- (4) A bírság összegének meghatározásánál a polgármester mérlegeli különösen:
- a) a jogsértéssel okozott hátrányt, vagy a jogsértéssel elért előny mértékét,
 - b) a jogsértéssel okozott hátrány visszafordíthatóságát,
 - c) a jogsértéssel érintettek körének nagyságát,
 - d) a jogsértő állapot időtartamát,
 - e) a jogsértő magatartás ismétlődését és gyakoriságát,
 - f) a jogsértést elkövető eljárást segítő, együttműködő magatartását és
 - g) a jogsértést elkövető gazdasági súlyát.

37. A helyi védelem feladata, általános szabályok

- 41. §** (1) A helyi védelem feladata a különleges oltalmat igénylő településszerkezeti, településképi, táji, építészeti, településtörténeti, szempontból védelemre érdemes településkarakter, településszerkezet, épületek, épületrészek, településképi, utcaképek és látványok, műtárgyak, szobrok, emlékművek számbavétele és meghatározása továbbá nyilvántartása, dokumentálása, megőrzése, megőriztetése.
- (2) A helyi védelem alá helyezést vagy megszüntetést bármely természetes vagy jogi személy kezdeményezheti írásban a község polgármesterének benyújtott levélben az alábbiak benyújtásával:
- a) az épített érték pontos helyének megjelölése (utca, házszám, helyrajzi szám)
 - b) a védelem jellegével kapcsolatos javaslat, indoklás
 - c) fotódokumentáció
 - d) értékvizsgálat.
- (3) A helyi védelem alá helyezésről illetve annak megszüntetéséről a polgármester előterjesztésére a képviselő-testület e rendelet módosításával dönt.
- (4) A helyi védelemben részesítés vagy a védelem megszüntetésének tényét a jogorvoslati lehetőségek közlésével a helyben szokásos módon közzé kell tenni, erről írásban értesíteni kell:
- a) az ingatlan tulajdonosát
 - b) a védetté nyilvánításra vagy annak megszüntetésére javaslatot tevőt.
- (5) Az önkormányzat jegyzője a rendelet hatálybalépésétől számított 15 napon belül kezdeményezi az ingatlanügyi hatóságnál a védelem alá helyezés vagy a védettség megszüntetésének jogi jellegként való bejegyzését.
- (6) A helyi művi érték elemeinek veszélyeztetése, megrongálása, megsemmisítése tilos.
- (7) A helyi védelem megszüntetése csak a védett érték megsemmisülése, reális költségen (az épület összértékének 20%-át meghaladó mértékű) helyre nem állítható károsodása, életveszélyes állapot megszüntetése és a védett érték megszüntetéséhez fűződő jelentős közérdek esetén kezdeményezhető. A védett érték bontására csak a védettség megszüntetését követően kerülhet sor.

38.A védetséggel összefüggő korlátozások, kötelezettségek

- 42. §** (1) A védett érték megőrzése, jó karbantartása, állapotának megóvása a tulajdonos kötelezettsége.
(2) A védett érték megfelelő fenntartását és megőrzését elsősorban a rendeltetésnek megfelelő használattal kell biztosítani.
(3) helyi védett épület korszerűsítése, átalakítása, bővítése során az eredeti karakterét meg kell tartani vagy vissza kell állítani.

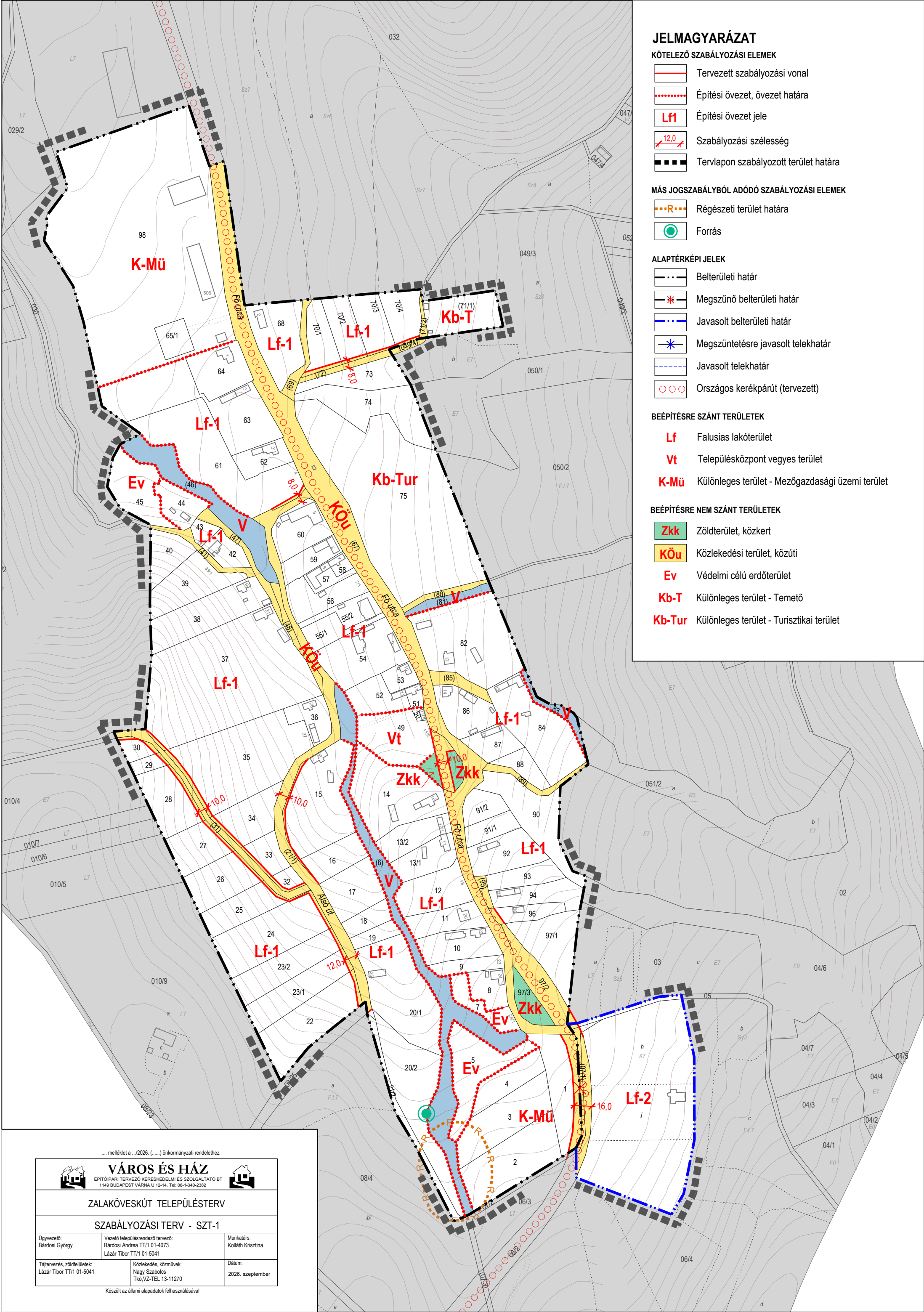
III. FEJEZET MELLÉKLETEK

43. § A rendelet mellékletei:

- a) 1. melléklet: SZT-1 jelű Szabályozási terv (belterület)
- b) 2. melléklet: SZT-2 jelű Szabályozási terv (külsőterület)
- c) 3. melléklet: Az építési övezetek és övezetek telekalakítási és beépítési szabályai
- d) 4. melléklet: Az új beépítésre szánt területek nyilvántartása
- e) 5. melléklet: Biológiai aktivitásérték fenntartásához igénybe vett területek
- f) 6. melléklet: Településképvédelmi szempontból meghatározó területek lehatárolása
- g) 7. melléklet: Régészeti lelőhelyek
- h) 8. melléklet: Településképi bejelentési eljárás kérelem

IV. FEJEZET ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

- 44. §** (1) Jelen rendelet 2026 december.-án lép hatályba.
(2) E rendelet hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszti Zalaköveskút Község Önkormányzata Képviselő-testületének a Zalaköveskút Helyi Építési Szabályzatáról szóló 11/2018.(XII.5.) önkormányzati rendelete és a településképvédelméről szóló 8/2018. (V.30.) önkormányzati rendelete.



JELMAGYARÁZAT

KÖTELEZŐ SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK

- Tervezett szabályozási vonal
- Építési övezet, övezet határa
- Építési övezet jele
- Szabályozási szélesség
- Tervlapon szabályozott terület határa

MÁS JOGSZABÁLYBÓL ADÓDÓ SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK

- Régészeti terület határa
- Forrás

ALAPTÉRKÉPI JELEK

- Belterületi határ
- Megszűnő belterületi határ
- Javasolt belterületi határ
- Megszüntetésre javasolt telekhatár
- Javasolt telekhatár
- Országos kerékpárút (tervezett)

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

- Lf Falusias lakóterület
- Vt Településközpont vegyes terület
- K-Mü Különleges terület - Mezőgazdasági üzemi terület

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

- Zkk Zöldterület, közkert
- Köü Közlekedési terület, közúti
- Ev Védelmi célú erdőterület
- Kb-T Különleges terület - Temető
- Kb-Tur Különleges terület - Turisztikai terület

..... melléklet a .../2026. (.....) önkormányzati rendelethez

VÁROS ÉS HÁZ
ÉPÍTŐIPARI TERVEZŐ KERESKEDELMI ÉS SZOLGÁLTATÓ BT
1149 BUDAPEST VÁRNA U 12-14. Tel: 06-1-340-2382

ZALAKÖVESKÚT TELEPÜLÉSTERV

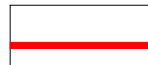
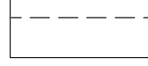
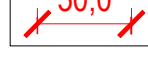
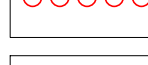
SZABÁLYOZÁSI TERV - SZT-1

Ügyvezető: Bárdosi György	Vezető településrendező tervező: Bárdosi Andrea TT/1 01-4073 Lázár Tibor TT/1 01-5041	Munkatárs: Kolláth Krisztina
Tájtervezés, zöldfelületek: Lázár Tibor TT/1 01-5041	Közlekedés, közművek: Nagy Szabolcs Tkv, VZ-TEL 13-11270	Dátum: 2026. szeptember

Készült az állami alapadatok felhasználásával

JELMAGYARÁZAT

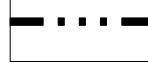
KÖTELEZŐ SZABÁLYOZÁSI ELEMEEK

-  Szabályozási vonal
-  Építési övezet, övezet határa
-  Övezet jele
-  Védőtávolság
-  Védőtávolság mérete
-  Országos kerékpárút (tervezett)
-  Tervlapon szabályozott terület határa

MÁS JOGSZABÁLYBÓL ADÓDÓ SZABÁLYOZÁSI ELEMEEK

-  Régészeti terület határa
-  Ex lege védett láp
-  Ökológiai hálózat magterület
-  Ökológiai hálózat puffertérület
-  Tájképvédelmi terület övezete

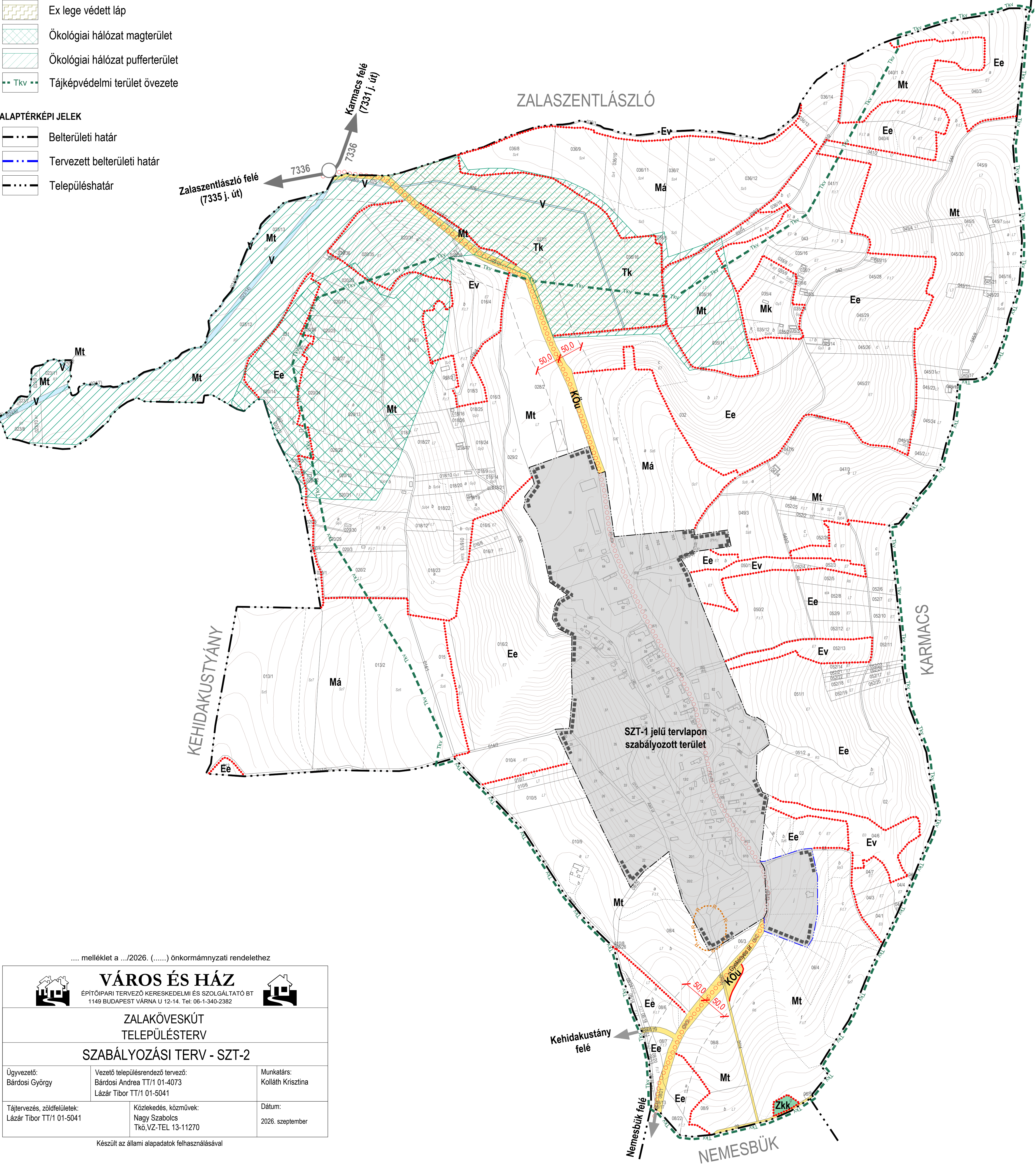
ALAPTÉRKÉPI JELEK

-  Belterületi határ
-  Tervezett belterületi határ
-  Településhatár

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

-  Közúti közlekedési terület
-  Zöldterület - közkert
-  Vízgazdálkodási terület
-  Védelmi célú erdőterület
-  Egyéb erdőterület
-  Általános mezőgazdasági terület
-  Kertes mezőgazdasági terület
-  Tájgazdálkodási mezőgazdasági terület
-  Természetközeli terület

ZALASZENTLÁSZLÓ



.... melléklet a .../2026. (.....) önkormányzati rendelethez

 VÁROS ÉS HÁZ ÉPÍTŐIPARI TERVEZŐ KERESKEDELMI ÉS SZOLGÁLTATÓ BT 1149 BUDAPEST VÁRNA U 12-14. Tel: 06-1-340-2382 		
ZALAKÖVESKÚT TELEPÜLÉSTERV		
SZABÁLYOZÁSI TERV - SZT-2		
Ügyvezető: Bárdosi György	Vezető településrendező tervező: Bárdosi Andrea TT/1 01-4073 Lázár Tibor TT/1 01-5041	Munkatárs: Kolláth Krisztina
Tájévezetés, zöldfelületek: Lázár Tibor TT/1 01-5041	Közlekedés, közművek: Nagy Szabolcs Tkó,VZ-TEL 13-11270	Dátum: 2026. szeptember

Készült az állami alapadatok felhasználásával

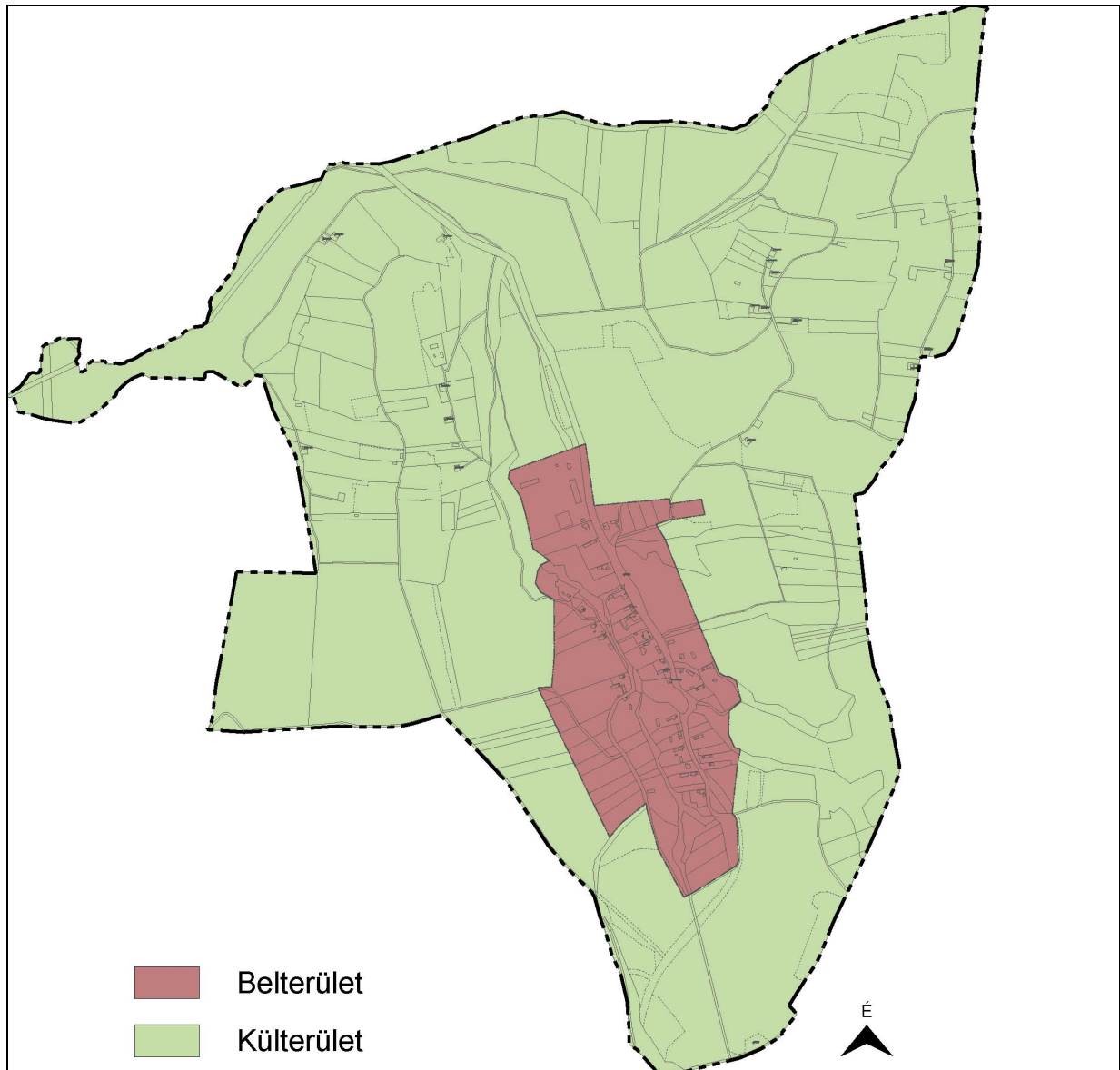
Az építési övezetek, övezetek telekalakítási és beépítési szabályainak táblázata
(részletezettsége a Méptv. 81. §-ának és a R. 4. mellékletének megfelelően)

[illegible]

* feltételhez kötött / kedvezményes paraméter

** Homlokzatmagasság és épületmagasság a TÉKA alapján készült településrendezési tervben már nem határozható meg.

Településkép-védelmi szempontból meghatározó területek lehatárolása



Nyilvántartott régészeti lelőhelyek

S.sz.	Lelőhelynév	Forrás	
1.		Lelőhelyazonosító	Helyrajzi számok
	Adatok	12484	07, 08/1, 2, 3, 5, 6, 20, 21

KÉRELEM

Településképi bejelentési eljáráshoz

1. Bejelentő neve:.....
2. Bejelentő címe:
3. Levelezési cím:
4. A bejelentéssel érintett ingatlan helye:
5. Az érintett telek helyrajzi száma:.....

Melléklet:

I. Építészeti műszaki tervdokumentáció

Az építészeti-műszaki dokumentációnak a véleményezéshez az alábbi munkarészeket kell tartalmaznia:

- a) helyszínrajzi elrendezés ábrázolása, a szomszédos beépítés bemutatása, védettség lehatárolása, terepviszonyok megjelenítése szintvonalakkal,
- b) településképet befolyásoló tömegformálás, homlokatzialakítás, utcakép, illeszkedés ábrázolása (lehet makett, fotómontázs, digitális megjelenítés is),
- d) rendeltetés meghatározása, valamint
- e) rövid műszaki leírás a különböző védettségek bemutatásával, a telepítésről és az építészeti kialakításról.

A bejelentési eljárás lefolytatásához a kérelmet papíralapon kell benyújtani, a fenti dokumentációt papír és elektronikus formában kell biztosítani.

Alulírott, kérem, hogy a mellékelt tervdokumentáció szerinti tevékenység településképi bejelentését tudomásul venni szíveskedjen.

Kelt: év hó nap

.....
aláírás

Tájékoztatás: A polgármester a döntését a kérelem beérkezésétől számított **15 napon belül** küldi meg a bejelentő nevére és címére. A polgármester a tervezett építési tevékenységet, rendeltetésváltoztatást

- a) kikötéssel vagy anélkül tudomásul veszi,
- b) megtiltja
vagy
- c) a bejelentés tudomásul vételét megtagadja.