

K Ö V E G Y

**TELEPÜLÉSRENDEZÉSI
ESZKÖZEI**

**TELEPÜLÉSSZERKEZETI
TERV**

JÓVÁHAGYVA A 138/2013.(X.02.)Kt.h. SZÁMÚ KÉPVISELŐ-
TESTÜLETI HATÁROZATTAL

KÖVEGY TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK LEÍRÁSA

I. TÉRSÉGI ELHELYEZKEDÉS

Kövegy Község Csongrád megye dél-keleti részén található.

Belterülete Makótól 17, Csanádpalotától 2, a legközelebbi tervezett autópálya-csomóponttól 3,5 km-re fekszik.

A makói kistérség része. A kistérség a román határ mentén, a magyar – román - szerb hármas határhoz közel helyezkedik el. Központi települése Makó, városi rangú települése még Csanádpalota. Ezen kívül a kistérséget 15 község alkotja: Csanádalberti, Ferencszállás, Földeák, Királyhegyes, Kiszombor, Klárafalva, Kövegy, Magyarcsanád, Maroslele, Nagyér, Nagylak, Óföldeák és Pitvaros.

Szomszédos települések: Csanádpalota, Magyarcsanád.

A királyhegyesi körjegyzőséghez, 2013-tól a makói járáshoz tartozik.

Települési összekötő útja: a 4434 jelű Makó-Gyula összekötő út. A 43. jelű út nem érinti a közigazgatási területet. A tervezett M43 gyorsforgalmi út a település külterületének déli részén fog megépülni. Csomópont a csanádpalotai határon, kövegyi és csanádpalotai területen épül, ez biztosítja majd Kövegy közvetlen autópálya-kapcsolatát is.

Az Európai Unióban a határmenti térségek helyzete alapvetően változott, és változhat még meg, különösen akkor, ha Románia csatlakozik a schengeni övezethez. Az M43 autópályán Kövegy Arad és Szeged között félúton, 50-50 km távolságra lesz; ez az adottság minden eddiginél kedvezőbb lesz a település számára.

II. A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉS CÉLTERÜLETEI

A települési önkormányzat az alapfeladatait, esetenként más településekkel társulva, el tudja látni a jelenlegi területhasználat fejlesztése nélkül.

Kövegy hagyományosan erősen kötődik Csanádpalotához. Az óvoda, az iskola és az egészségügyi ellátás társulások formában működik. Kövegyen az Önkormányzat, a templom és a temető van, utóbbi kettő egyházi tulajdonban és kezelésben.

A település nagysága, népességének száma nem teszi szükségessé, sem lehetségessé, hogy az összes települési funkciót helyben ellátni tervezze.

A falu életének gazdasági alapjait részben a kertek, részben a falut körülvevő szántóföldek teremtették meg. A mezőgazdaság nemzetgazdaságban betöltött szerepének csökkenésével szükségszerű, hogy az aktív lakosság más nemzetgazdasági ágazatban kell megélhetést találjon. A jelenlegi települési úthálózaton keresztül könnyen elérhető Makó, Királyhegyes, Pitvaros is, így az iparosodással, a közlekedési lehetőségek bővülésével ezeken a településeken is volt és van lehetőség munkát vállalni. Az önkormányzat feladata a munkavállalást és tanulási lehetőségek kiszélesítését elősegítendő mobilitás elérhetővé tétele.

A legfontosabb települési feladat **a népesség, és különösen a fiatalok helyben tartása**, a lakosság korösszetételének megőrzése vagy javítása, melyek eszközei fontossági sorrendben:

- **munkahely, illetve megélhetési lehetőségek** megteremtése, részben a **mobilitási lehetőségek** szélesítésével, részben a **helyi és betelepülő vállalkozások** támogatásával,

- **egészséges lakókörnyezet** megőrzése, az infrastruktúra javítása (egészséges ivóvíz biztosítása, utcák burkolása, csapadékvizek kezelése, zöldterület-fejlesztés, távlatban külső források bevonásával szennyvízcsatorna),
- **kulturális és közösségi élet** színvonalának emelése, a helyszínek vagy lehetőségek biztosítása.

A lakosság helyben tartását paradox módon azzal lehet elősegíteni, ha más települések munkahelyei, iskolái, művelődési, rekreációs és sportlehetőségei, széles rétegek számára könnyen elérhetővé válnak.

Hamarosan **az úthálózat szempontjából két szélsőséget képviselő fejlesztés nagyságrendekkel növeli majd meg a mobilitást:**

- **kerékpárút fog kiépülni Csanádpalotára,**
- **az M43 autópálya Szeged-Arad szakaszának megépültével a település a nemzetközi gyorsforgalmi úthálózathoz közvetlenül fog kapcsolódni.**

Az M43 autópálya megépülésével új lehetőségek nyílnak meg. A a térségi szerep módosulásának hatásait ma még szinte lehetetlen reálisan felmérni, leginkább azért, mert a hatások nagyban függnek a nemzetközi politikai és gazdasági környezettől, de a helyi döntéshozók aktivitásától is.

Az M43 autópálya elsősorban a településen élők munkavállalási lehetőségeinek bővítésében vállalhat nagy szerepet; akár úgy, hogy a lakosság könnyebben jut el más településen lévő munkahelyére, akár úgy, hogy az autópálya közelsége miatt vonzóvá vált településen munkahelyteremtő ipar vagy szolgáltatás települ meg.

A település népességmegtartó képességének fokozása mellett elengedhetetlen, hogy a település **saját gazdasági forrásokra tudjon támaszkodni**. Ennek alapját az adóbevételekből lehet tervezni, amelyek részben a lakosság jövedelemadójából, részben a betelepülő vállalkozások adójából keletkezhetnének, de a település mai állapotában ezek a bevételek minimálisak. A helyzeten úgy lehet változtatni, hogy mellett kedvező adottságú és feltételrendszerű, széles spektrumú **gazdasági területi kínálata** van a településnek.

A hatályos területrendezési tervek nem számolnak azzal, hogy Kövegyen nőnének a beépítésre szánt területek, sőt, a jelenlegi belterületet sem szánják teljes egészében beépítésre. Új kijelölés lehetősége igen korlátozott, figyelembe véve, hogy Csongrád megye Területrendezési Tervének mezőgazdasági térségében már most is számos terület nem mezőgazdasági hasznosítású: ilyenek a külterület állattartó telepei, a temető és a mellette fekvő kis erdő, a volt bányagödrök, valamint a település sportpályája is.

Kövegy Településszerkezeti Tervében a stratégiai célokra tekintettel meghatározásra kerülnek azok a területek, amelyeken távlatban valamilyen fejlesztés történhet. Ilyen elsősorban az autópálya melletti gazdasági terület, amely felhasználására most még nincs igény, de a település jövője szempontjából kulcsfontosságú, hogy valamilyen nagyobb, legalább részben a kövegyi munkaerőt foglalkoztató vállalkozás megtelepüljön.

Azonnal hasznosítható gazdasági terület a jó infrastruktúrával rendelkező volt téglagyár tömbje.

Az önkormányzat közvetlen fejlesztéseket pályázati források felhasználásával a saját tulajdonú területén tervezhet. **A településen lakók közérzetének javítását szolgálhatják, ezzel együtt az idegenforgalmi potenciált növelhetik:**

- a temető melletti önkormányzati tulajdonú felhagyott bányaterületen annak rekultivációjával fás-ligetes-vizes rekreációs célú terület jöhet létre

- a településközpont parkjának és a kapcsolódó központi közterületek felújítása oly módon, hogy a templom méltó „előtereként” szolgálhassanak, visszahozva valamennyit a régi főtér hangulatából, nagyvonalúságából, kiemelve ezzel az épület szépségét és egyúttal erősítve a faluban lakók identitástudatát.

III. A TELEPÜLÉS TERÜLETFELHASZNÁLÁSÁNAK TAGOZÓDÁSA

Kövegy község területe a Településszerkezeti terven ábrázoltaknak megfelelően beépítésre szánt, illetve beépítésre nem szánt területekre tagolódnak.

Új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre. Gazdasági célra távlatban fejlesztendő terület kijelölése és tartalékolása javasolt.

A település igazgatási területének beépítésre szánt területei az építési használatuk általános jellege, valamint sajátos építési használatuk szerint az alábbi területfelhasználási egységekre tagolódnak:

- ☞ Lakóterületek, ezen belül
 - (Lf)** Falusias lakóterületek
- ☞ Vegyes terület, ezen belül
 - (Vt)** Településközpont vegyes területek
- ☞ Gazdasági területek, ezen belül
 - (Gksz)** Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület
- ☞ Különleges terület, ezen belül
 - (Kmű)** Mezőgazdasági üzemi terület

A beépítésre nem szánt területek az alábbiak:

- ☞ **(Kö)** Az állami úthálózathoz tartozó közlekedési - útterületek
- ☞ **(Z)** Zöldterület a belterületen
- ☞ **(E)** Meglévő erdőterületek
- ☞ Mezőgazdasági területek, ezen belül
 - (Má)** Általános mezőgazdasági területek
- ☞ **(V)** vízgazdálkodási terület, az önállóan nyilvántartott csatornák medre és parti sávja és a volt téglagyári anyagödör vízzel feltöltődött területe
- ☞ Különleges területek, ezen belül
 - (Kk-t)** Temető területe
 - (Kk-s)** Sportterület
 - (Kk-r)** Temető melletti bányagödör, ökológiai hálózat részeként rekultiválandó

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETI EGYSÉGEK JELLEMZŐ FELHASZNÁLÁSA

Lakóterületek

- Falusias lakóterület

A település összes lakóterülete a falusias lakóterületbe tartozik. A falusias lakóterület a legfeljebb 4,5 m építménymagasságú, oldalhatáron álló lakóépületek, mező- és erdőgazdasági építmények, valamint a helyi lakosságot szolgáló nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, kézműipari és egyéb – nem nagyüzemi – gazdasági tevékenység céljára szolgáló építmények elhelyezésére szolgál.

A településen kialakult nagytelkes telekstruktúrából következően a lakótelkeken mezőgazdasági termelés is folyik, illetve folyhat. A lakóházakhoz tartozó telkeken a családi gazdaságok, családi vállalkozások az egyes családok létfeltételeit is biztosítani tudják.

A lakóterület fogadni tudja a környezetéhez építészetében és nagyságrendjében illeszkedni tudó szálláshely-szolgáltató és sportlétesítményeket is.

A lakóterületen nem helyezhető el üzemanyag-töltő állomás, nagyüzemi állattartó telep építményei.

Vegyes terület

- ☒ Településközpont vegyes terület

A településközpont vegyes terület ott került kijelölésre, ahol jelenlegi vagy a távlati funkció kizárólagosan vagy túlnyomóan nem lakó. A Településszerkezeti Terv ezeken a területeken kívánja elősegíteni a településszintű igazgatási, oktatási, egészségügyi, kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató, stb. létesítmények kialakítását, a település központjába koncentrálni.

Gazdasági területek

Gazdasági terület Kövegyen a település nyugati határában volt, ez a terület kerül újrafelhasználásra. A kiváló infrastrukturális adottságoknak köszönhetően a területfejlesztést nem igényel, legfeljebb a meglévő közműhálózat kerülhet kapacitásbővítésre. A kialakult telekméreteket és a terület belterületi elhelyezkedése a nem környezetszennyező, helyi vagy kistérségi kis-, és középvállalkozások számára nyújt telephely-építési lehetőséget.

Az autópálya megépültét követően, konkrét igények ismeretében az autópálya csomópontjának környezetében is jó feltételekkel lehet gazdasági területet kialakítani. Ennek a gazdasági területnek a fejlesztése csak az önkormányzat, a tulajdonosok és a fejlesztő együttműködésével valósulhat meg. A fejlesztéssel a vonatkozó jogszabályok szerint a település biológiai aktivitásértéke nem csökkenhet, ezt a terület tényleges felhasználásakor, a szabályozás elkészítése során kell biztosítani. A településrendezés eszközei ebben a tervben a fejlesztési lehetőségek elépülésének megakadályozására, a terület tartalékolására vállalkozhatnak.

Beépítésre szánt különleges területek

- ☒ Mezőgazdasági üzemi terület

A településen meglévő 2 állattartó telep övezete. A volt Béke TSZ központjának nagy területi tartalékai vannak, az itt folyó tevékenységen kívül más, az állattartást nem zavaró funkciók is helyet kaphatnak. A képzetlen munkaerőn alapuló és a megújuló energiát használó vagy termelő tevékenységeknek kell prioritást élvezniük.

A település belterületének keleti határán települt kisebb állattartó telep elhelyezkedése nem szerencsés, a lakóterülethez túl közel van. Fejlesztése a szomszédsági viszonyokból és a terület

méretéből adódó környezeti konfliktusok potenciális veszélye miatt nem javasolt. Itt a meglévő állapotot rögzítheti a Településszerkezeti Terv.

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEGYSÉGEK JELLEMZŐ FELHASZNÁLÁSA

Közlekedési terület

☒ az állami úthálózathoz tartozó közlekedési – közút területek

Meglévő közlekedési terület a 4434. jelű Makó-Gyula települési összekötő út, a településen belül gyűjtőút feladatkörrel. Az út területe kialakult, változtatást nem igényel. A meglévő útterület elégséges a tervezett kerékpárút kialakításához is.

Tervezett új területfelhasználás az M43 gyorsforgalmi út. Az út tervei elkészültek, ennek alapján a területigény pontosan meghatározható. A területfelhasználás módosítása döntően mezőgazdasági területeket érint.

Az utat az északi oldalon 30 m széles védelmi célú zöldsáv kíséri a belterületet legjobban megközelítő szakaszon. A zöldsáv a közlekedési területen belül kerül kialakításra.

Zöldterület

A terv a község zöldterületeként a már elbontott hidroglóbusz területét határozza meg. A terület ma is parkosított, korábban a templom előtti főtér része volt. A zöldterület kijelölésének, kialakításának alapvető célja kettős. Elsőrendű cél a település hagyományos szerkezetének megőrzése amellyel, hogy közkert jelleggel a lakosság mindennapi pihenése számára megfelelő berendezettségű, esztétikai értékű, zöldfelületi jellegű közösségi szabad teret biztosítson. A települések megfelelő nagyságban és minőségben kialakított zöldterületi létesítményei egyben tagolják a belterület beépített részeit, javíthatják az épített részek környezetminőségét és a lakosság mentálhigiénias, pszichés állapotát. A település egyetlen zöldterületi létesítménye megfelelő területi kiterjedésű, funkcionálisan és zöldfelületi adottságait tekintve is fejleszhető.

Mezőgazdasági területek

A mezőgazdasági terület a növénytermesztés és az állattenyésztés, ill. az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás- és tárolás építményeinek elhelyezését szolgáló terület. Kövegyen jelenleg 855 ha, a település területének kb. 89%-a áll mezőgazdasági művelés alatt.

A művelési ágak közül legjelentősebb a szántó művelés, ezen kívül a legelők aránya elenyésző. Legelők a Belezi csatorna mentén található, az egyik tanyán kis területtel gyümölcsöst is nyilvántartanak. A szántó művelés megfelel a termőhelyi adottságoknak, a művelési ágak arányának változása nem várható.

A gyorsforgalmi út építéséhez kapcsolódó területhasználati változás is a szántókat érinti, a szántók területe 28 ha-ral csökken.

A távlatban tervezett területhasználati változás mértéke legfeljebb 34,9 Ha, a település legrosszabb minőségű szántóin valósulhat meg.

A távlatban tervezett gazdasági terület fejlesztéséhez kijelölt településrész területhasználati változásának mértéke legfeljebb 34,9 ha, a település legrosszabb minőségű szántóin valósulhat meg.

A mezőgazdasági területeken a több, egymáshoz területileg nem illeszkedő, de használat szempontjából egymáshoz rendelhető telkekből alkotott birtoktest esetén, a birtoktest kiválasztott, legalább 1 ha terület nagyságú telken, legfeljebb 25 %-os beépítettség mellett, a mezőgazdasági üzemi

területhez, majorhoz hasonló megjelenésű és funkciójú birtokközpont is létrehozható a településrendezési terv módosítása nélkül.

A külterület mezőgazdasági területén az országos szabályoknak megfelelően legfeljebb 3% beépíthetőség mellett tanya létesíthető.

Erdőterületek

A településen két kis, 2,2 és 2,8 Ha területű üzemtervezett erdő van; ezek tájképi szerepe nem kérdőjelezhető meg. Új erdők telepítése nem tervezett.

Vízgazdálkodási terület

A területhez a vízgazdálkodással kapcsolatos területek tartoznak, amihez Kövegy településen - nagyobb vízfelület hiányában - csak a jelentősebb, önállóan nyilvántartott nyílt csapadék- és belvízcsatornák medre és parti sávja tartozik. A település közigazgatási területén ez 3 csatornát érint: a Belezi csatornát, a Kövegyi csatornát és a belterület határán a meliorált területek vizét gyűjtő un. Tanácsi csatornát. Előbbi kettő a környezetével együtt az ökológiai hálózat része, ökológiai folyosó.

A megyei területrendezési tervvel összhangban a vízgazdálkodási területek közé tartozik a volt téglagyári agyaggödör csapadékvízzel feltöltődött területe, illetve szűkebb környezete is. A vízgazdálkodási terület az ökológiai hálózat részeként, a természetvédelem érdekeinek a figyelembe vételével, természetvédelmi bemutató területté fejleszhető.

Beépítésre nem szánt különleges területek

Kövegy környezeti adottságaihoz illeszkedő, annak jellegzetességeinek megfelelő, általában nagy zöldfelület aránnyal rendelkező, speciális rendeltetésű területek.

Ezek beépítésre nem szántak:

☐ Különleges – temető terület, meglévő temető, bővítés nélkül

A temetőt a Katolikus Egyház, a ravatalozó az önkormányzat tulajdonában van, a tulajdonviszonyoknak megfelelően két, külön telken. A ravatalozó telke nem felel meg a beépítésre nem szánt területek követelményeinek, átalakítása, bővítése egyedi szabályok szerint lehetséges.

☐ Különleges – sportterület: a falu sportpályája külterület határán

A településen a sportolás, mint közösségteremtő és a helyi kötődést erősítő tevékenység kiemelten fontos. A sportpálya és infrastruktúrája fejlesztése a célzott területfelhasználáson belül lehetséges.

☐ Különleges – rekreációs terület (felhagyott bányaterület)

A temető nyugati oldalán korábban anyagkitermelésre hasznosított területet valós rekultiváció nélkül visszahódította a természet és ezzel az ökológiai hálózat részévé vált. A megújítást a természetvédelem szempontjaira tekintettel kell megtervezni és végrehajtani. A természetvédelmi szempontból értékes vizes élőhelyeket mérnökbiológiai eszközökkel rendezni kell. A rekultiváció a terület rekreációs célú használatát segítheti elő. A fás-ligetes területek tisztásain a közösségi rendezvények számára tisztásokat, pihenőhelyeket, jóléti erdőkben szokásos berendezésű tereket lehet kialakítani. A növényállomány részleges cseréje válhat szükségessé.

IV. VÉDŐ, VÉDETT ÉS VÉDELEMRE TERVEZETT TERÜLETEK

ÉPÍTETT ÖRÖKSÉG

Országos védettségek

Műemlék nincs a településen.

A régészeti örökség a külterület felhasználását illetően meghatározó. A település ősidők óta lakott hely, ezt bizonyítja a település méretéhez képest tekintélyes számú (24) lelőhely. Ezeket a lelőhelyeket a fejlesztésekkel el kell kerülni.

Helyi védelem

Helyi védettségű a Római Katolikus Templom. A templomot körülvevő, a település építések megtervezett központi tér megmaradt részei felhasználása során tekintettel kell lenni a település ikonikus épületére és térszerkezetére. Kitüntetett figyelmet kell kapjanak a térfal homlokzatai és a tér tengelyébe tervezett és a temetőig tartó Arany János utca. Településképi védelemre javasolt a platánsor megmaradt néhány egyede.

TERMÉSZETI VÉDETTSÉGEK

Országos Ökológiai Hálózat

Kövegy község igazgatási területét az ÉNy-i sarkában húzódó Belezi-csatorna medrére, valamint a DK-i részen lévő Kövegyi öntöző csatorna medrére, továbbá a 023/9 hrsz-ú jelenleg csapadékvízzel feltöltődött, volt bányagödörre és a 012/8-9 hrsz-ú önkormányzati tulajdonú volt anyaggödörre vonatkozóan érinti az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. Törvény (OTrT) által kihirdetett országos ökológiai hálózat övezetének ökológiai folyosó övezete.

Országos jelentőségű és helyi jelentőségű természetvédelmi terület

Országos jelentőségű és helyi jelentőségű természetvédelmi terület nincs és a terv távlatában sem tervezett Kövegy község területén.

Európai közösségi jelentőségű NATURA 2000 terület

A település területét érinti az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről szóló 275/2004. (X.8.) Korm. rendelet (N2000 Kr.) által kihirdetett Natura 2000 hálózathoz tartozó Hódmezővásárhely környéki és csanádi háti puszták nevű (HUKM20001) kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület.

A HUKM20001 kóddal Hódmezővásárhely környéki és csanádi háti puszták néven jelölt kiemelt jelentőségű természetmegőrzési területhez tartoznak Kövegy község külterületének a Belezi csatorna és a közigazgatási határ között fekvő 070/28, 070/29 hrsz-ú telkei.

VÉDŐ TERÜLETEK

A védőterület kiterjedését, felhasználásának és beépítésének lehetőségét, módját és feltételeit a vonatkozó jogszabályok, nemzeti szabványok, – ezek hiányában az illetékes hatóságok előírásai – alapján kell meghatározni.

Területhasználati korlátozást jelent az általános szabályok szerint külterületen a települési összekötő út védőtávolsága (50 m), és a gyorsforgalmi út védőtávolsága (100 m), amely távolságokon belül építmény, növényzet elhelyezéséhez a közút kezelőjének hozzájárulása szükséges.

A meglévő temetőnek védőtávolsága nincs, a kerítések mellett fákból és cserjékből kialakított vizuálisan takaró növényzét telepítése javasolt.

Határértéket meghaladó zajterhelés az autópálya tengelyétől számított 250 m-es sávon belül lehetséges, ezért ebben a sávban lakóépület, állattartó épület, tanya elhelyezése nem javasolható.

V. INFRASTRUKTÚRA

Úthálózat

Tervezett új úthálózati elem az M43 gyorsforgalmi út. Kövegy területét egy csomópont érinti, amely a keleti közigazgatási határon a (közigazgatási határán kívül eső) 4451. jelű úttal teremti meg a kapcsolatot.

A külterületi önkormányzati kezelésű kiszolgáló utak két helyen keresztezik az autópályát, csomópont nélkül. Ezek közül a nyugatabbra eső a település tradicionális Magyarcsanádra vezető útja, amelynek fejlesztése a településközi kapcsolatot erősítésének érdekében javasolt.

A település szerkezetét hagyományosan tagolja a 4434. jelű Makó-Gyula települési összekötő út, a településen belül gyűjtőút feladatkörrel. Ez az út biztosítja a csanádpalotai intézményhálózat elérhetőségét is. A M43 autópálya megépítését követően sebesség és forgalomkorlátozás bevezetésével lehet az átmenő, elsősorban tehergépjármű forgalmat csökkenteni.

A 4434. jelű út Kövegy-Csanádpalota közötti szakaszán az élénk településközi forgalom segítésére önálló kerékpárút építése tervezett. A kerékpárút Csanádpalota területén csatlakozik a tervezett térségi kerékpárút-hálózathoz, amely Nagylaknál éri el az országos hálózatot. A kerékpárút-hálózat megvalósulása a település rekreációs lehetőségeit is növeli, mert általa elérhetővé válnak a térség természetvédelmi területei is, így idegenforgalmi szerepe is lehet. Hosszútávon javasolt a kerékpárutat a belterületen is kiépíteni.

Közművek, hírközlés

A településen nagyobb volumenű, esetleg a településszerkezetet is érintő közmű- vagy hírközlési fejlesztés nem tervezett.

A legfontosabb feladat a belvízveszély elkerülése a belterületen. A csapadékvíz elvezetése az utak és telkek területéről a közterületeken kialakított szikkasztó árkokba történik. Az árkok a jelenlegi beépítettség esetén megfelelő karbantartás mellett el tudják látni feladatukat. Új építéskor a csapadékvíz tározásával, vagy késleltetett elvezetésével lehet az elöntéseket megelőzni. A csapadékvizek befogadója elsősorban a Tanácsi csatorna lehet.

VI. SZABÁLYOZÁSI KÖVETELMÉNYEK

A megállapított területfelhasználási egységeket övezetekre, építési övezetekre kell tagolni.

A Településszerkezeti Terven feltüntetett védőterületeknek, védőtávolságoknak és védősávoknak, valamint a szomszédos területfelhasználási egységeknek az érintett területfelhasználásra gyakorolt hatásait az építési övezetek kialakításánál figyelembe kell venni.

A beépítésre szánt területfelhasználási egységek jellemzői, amelyeket az építési övezetek képzésénél figyelembe kell venni:

	Területfelhasználási egység	Megengedett szintterület sűrűség	Tervezett max. beépítettség %	Tervezett max szintszám
Lf	Lakóterület, falusias	0,4	30	F+tt
Vt	Településközpont vegyes terület	0,6	40	F+tt
Gksz	Gazdasági, kereskedelmi, szolgáltató	0,6	30	F+1
Kmü	mezőgazdasági üzemi terület	0,2	25	F

A beépítésre nem szánt területek általánostól eltérő szabályozási követelményei

Kövegy hagyományosan tanyás térség volt; a külterületi lakott helyek a kialakult birtokstruktúra miatt elszorvadtak. Megfelelő feltételrendszer meghatározásával a külterületi építéseket meg lehet engedni, általános esetben nem szükséges az általános (országos) szabályoknál szigorúbb szabályozást érvényesíteni.

A hatályos jogszabály szerint gyorsforgalmi út tengelyétől számított 250 m távolságon belül a gazdasági és néhány különleges területet kivéve nem lehet beépítésre szánt területet kijelölni. Amellett, hogy a településszerkezeti terv ebben a sávban nem javasol a gazdasági területtől különböző beépítésre szánt terület kijelölést, a környezeti konfliktusok esélyének csökkentése kedvéért a 250 m távon belül a mezőgazdasági területeken is meg kell tiltani a birtokközpontok, új lakóépületek, állattartó épületek létrehozását.

A távlati területfelhasználás érdekében az autópálya csomópontjának északi körzetében mindenféle építést javasolt megtiltani.