



VÁLLUS

VÁLLUS KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE, EGYEZTETÉSI TERV

VÁLLUS KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

1. HELYZETFELTÁRÓ MUNKARÉSZ

1.1. Településhálózati összefüggések, a település helye a településhálózatban, térségi kapcsolatok.

A régió általános ismertetése:

A Balaton Közép-Európa legnagyobb édesvízű tava, hazánk egyik legnagyobb természeti kincse. A Balaton vonz erejét kellemes hőmérsékletű vize, kedvező klimatikus adottsága és a változatos szépségű táj jelenti. A Balaton Üdülőkörzet értékét nemcsak a táj egyedi szépsége, a déli-part kellemes homokfövenye, a Balaton-felvidék lankás szőlői, hanem vizének minősége is meghatározza.

A Balaton felülete 600 km², partvonalának hossza 235 km, víztömege 2 milliárd m³. A vízgyűjtő terület nagysága 5775 km², a tó fő tápláló vízfolyása a Zala folyó.

A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet területe: 3780 km² (a tó területével együtt). A Balaton Régió, a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet három megye (Somogy, Veszprém, Zala) és három tervezési-statisztikai régió (Dél-, Közép- és Nyugat- Dunántúl) részét képezi. Települései 11 statisztikai kistérséghez tartoznak. A régió településének gazdasági, társadalmi viszonyait jelentősen befolyásolja földrajzi elhelyezkedésük, a Balatontól mért távolságuk. A régióban 41 közvetlen partközeli és 123 háttértelepülés (közvetlen parttal nem rendelkező település) található. A régió belül lényeges különbségek alakultak ki, főként a Balaton parti és háttértelepülések között. A térségben lévő önkormányzatok részéről erős az igény az önálló területtel rendelkező önálló régióra, amely ezáltal a tervezési – statisztikai régió EU támogatási célterülete lehetne.

Vállus szerepe a régió belül:

Vállus Zala megye északkeleti részén, Keszthelytől 15 km-re északra fekszik. Tengerszint feletti magassága 226-364 m. Területe 21,8 km². Lakóinak száma 127 fő.

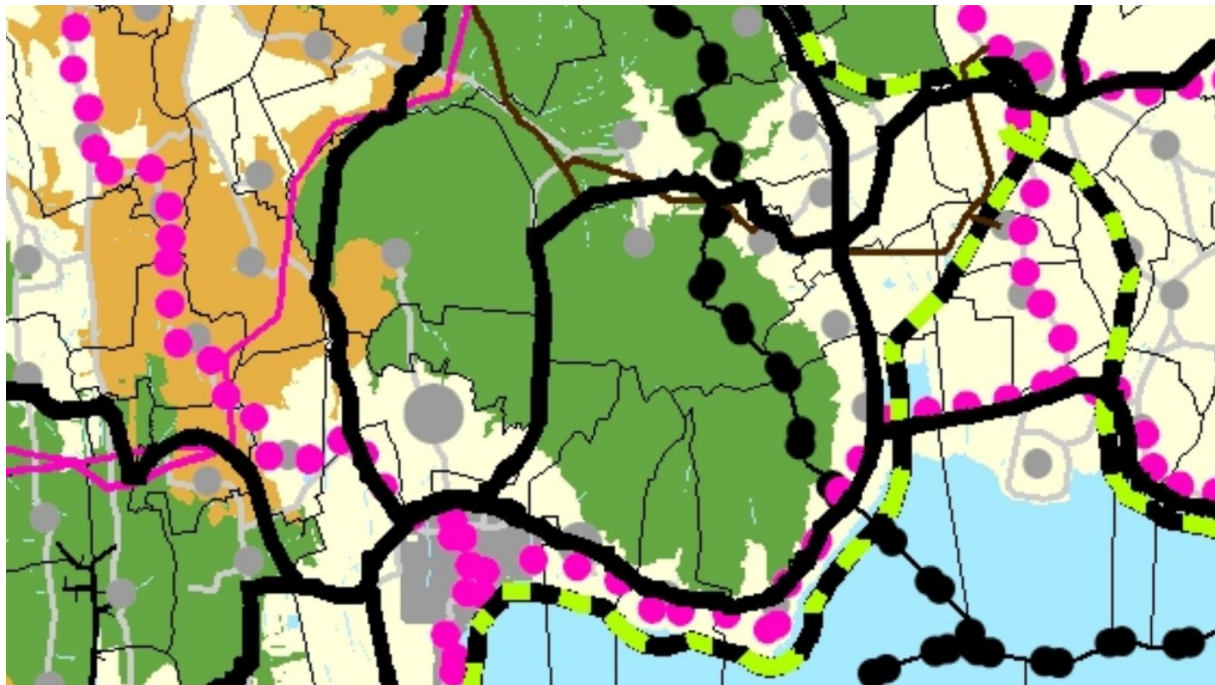
Regionális kapcsolatok:

Vállus község a Keszthelyi járás területén helyezkedik el, Várvölgy, Rezi, Keszthely, Gyenesdiás, Balatongyörök, Nemesvita és Lesencefalu szomszédságában.

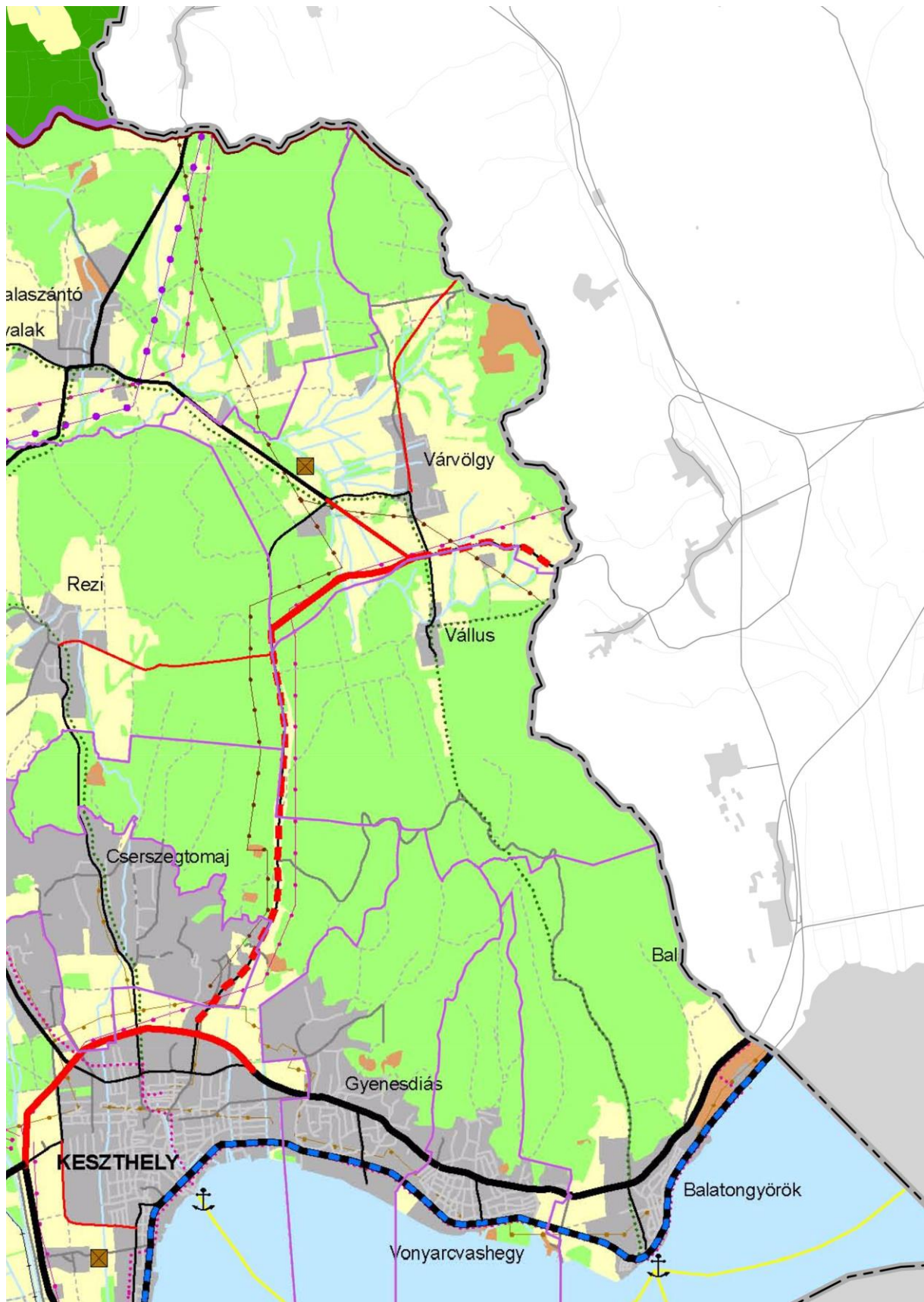
A település jelenleg zsákfalu, közúton Várvölgy felől közelíthető meg. Balatongyörökkel és Gyenesdiással erdészeti magánút és kerékpárút kapcsolja össze.

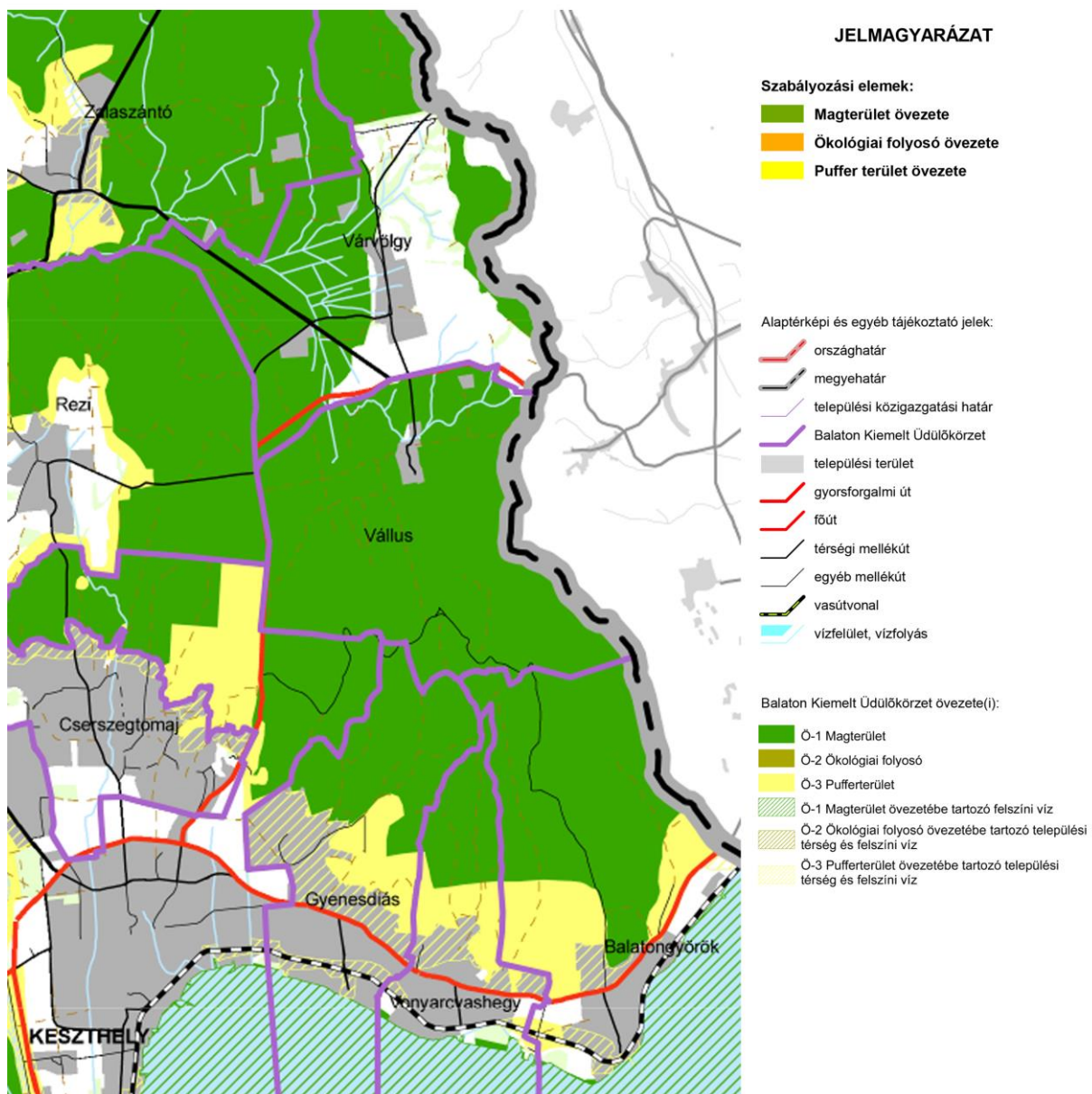
1.2. A területfejlesztési dokumentumokkal való összefüggések vizsgálata:

1.2.1. Országos területfejlesztési koncepció.



1.2.2. Megyei területrendezési tervi összefüggések.

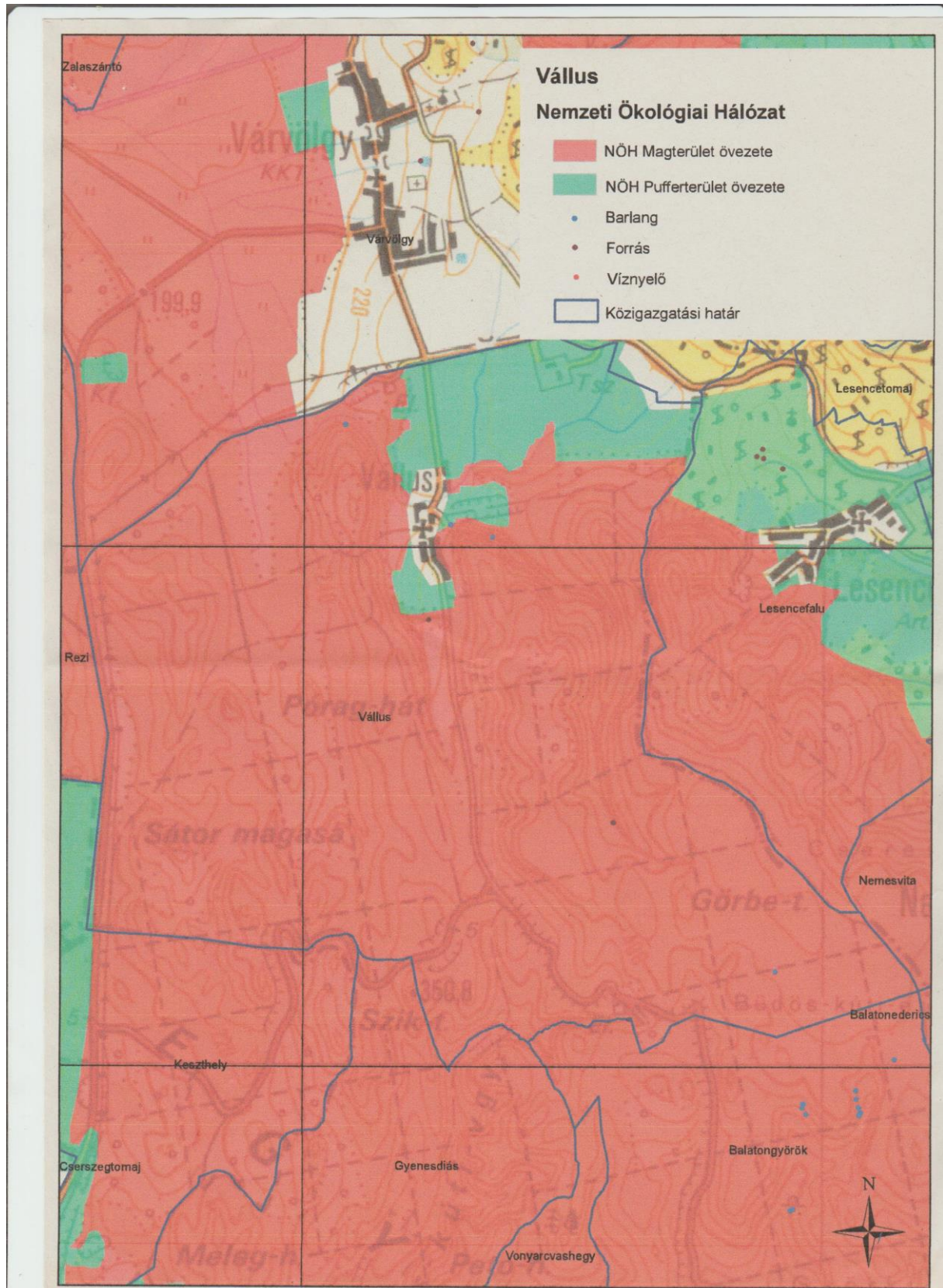




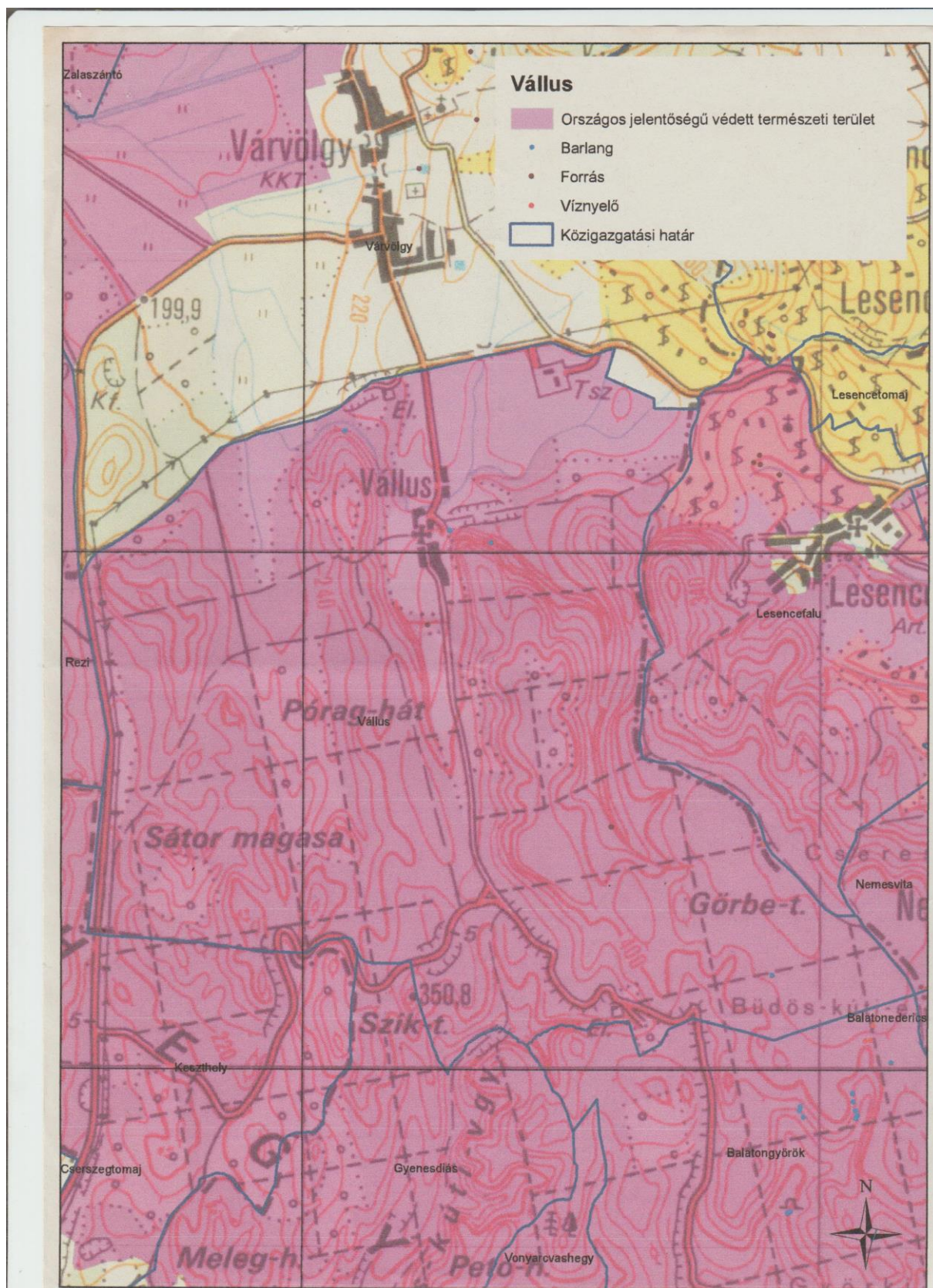
ZALA MEGYE TERÜLETRENDEZÉSI TERVE MÓDOSÍTÁSA

**Magterület övezete, ökológiai folyosó övezete,
puffer terület övezete**

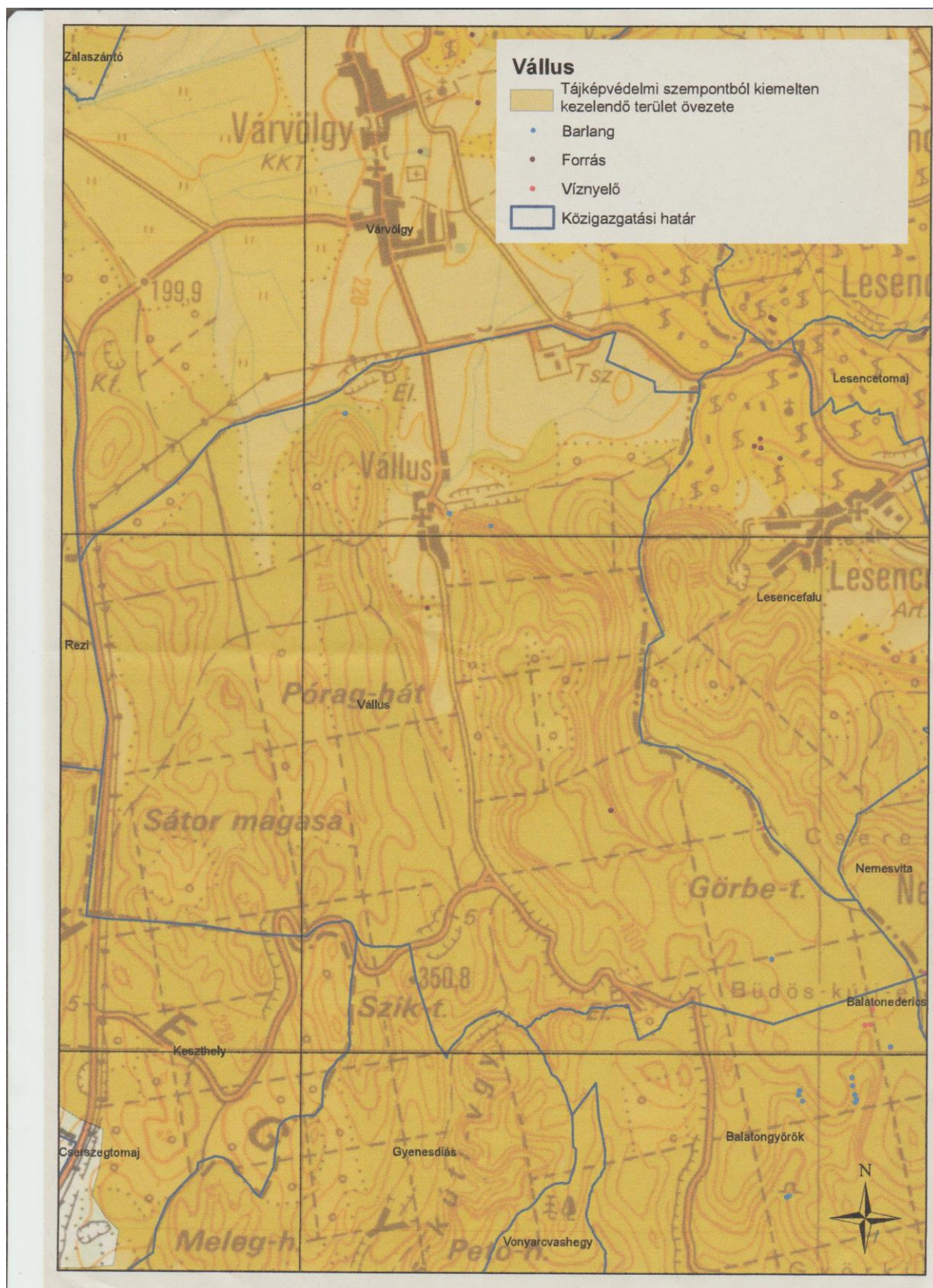
1.3. A Balaton Törvény Vállusra vonatkozó összefüggései:
Nemzeti Ökológiai Hálózat:



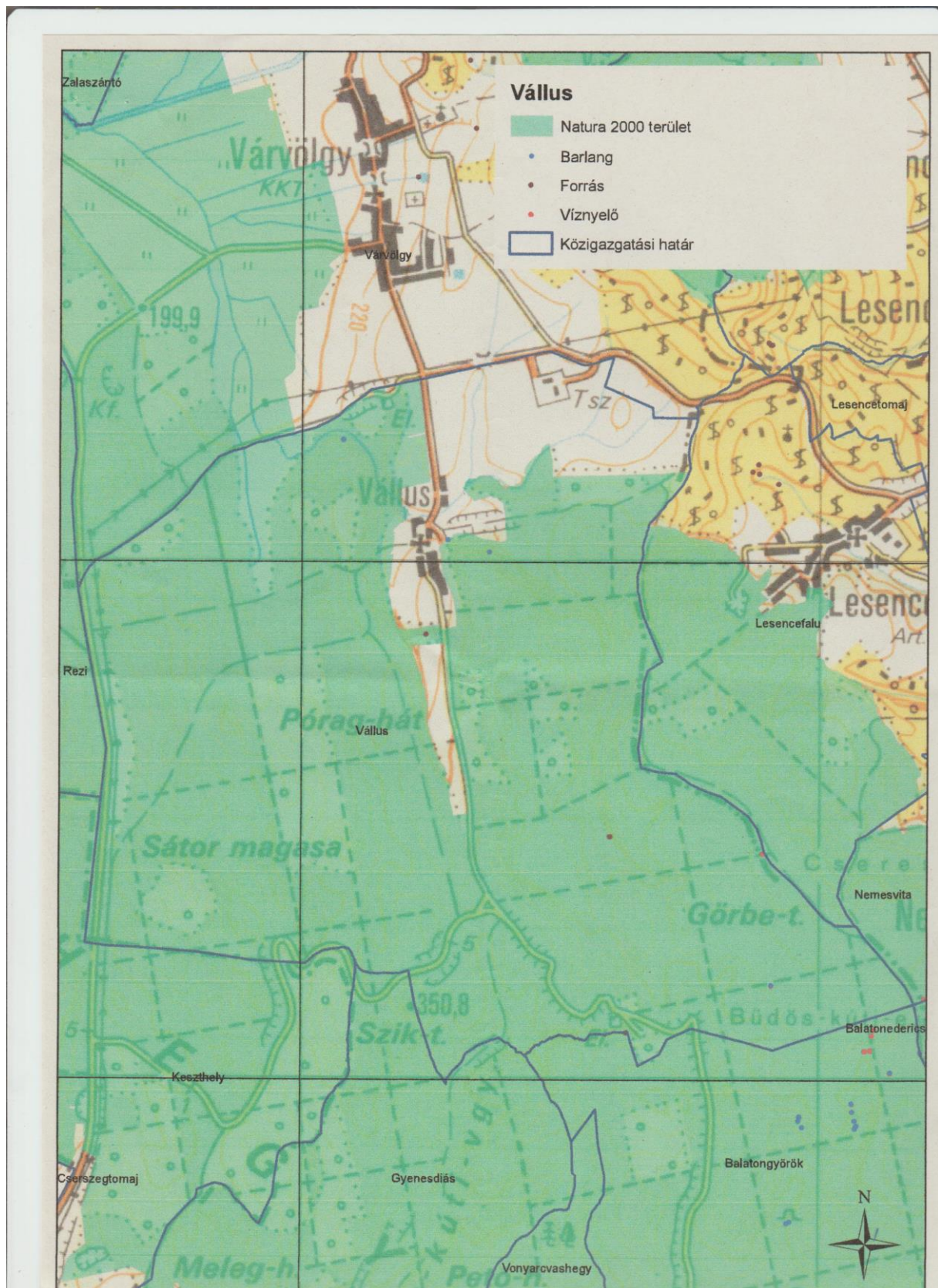
Országos jelentőségű védett természeti terület:



Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete:

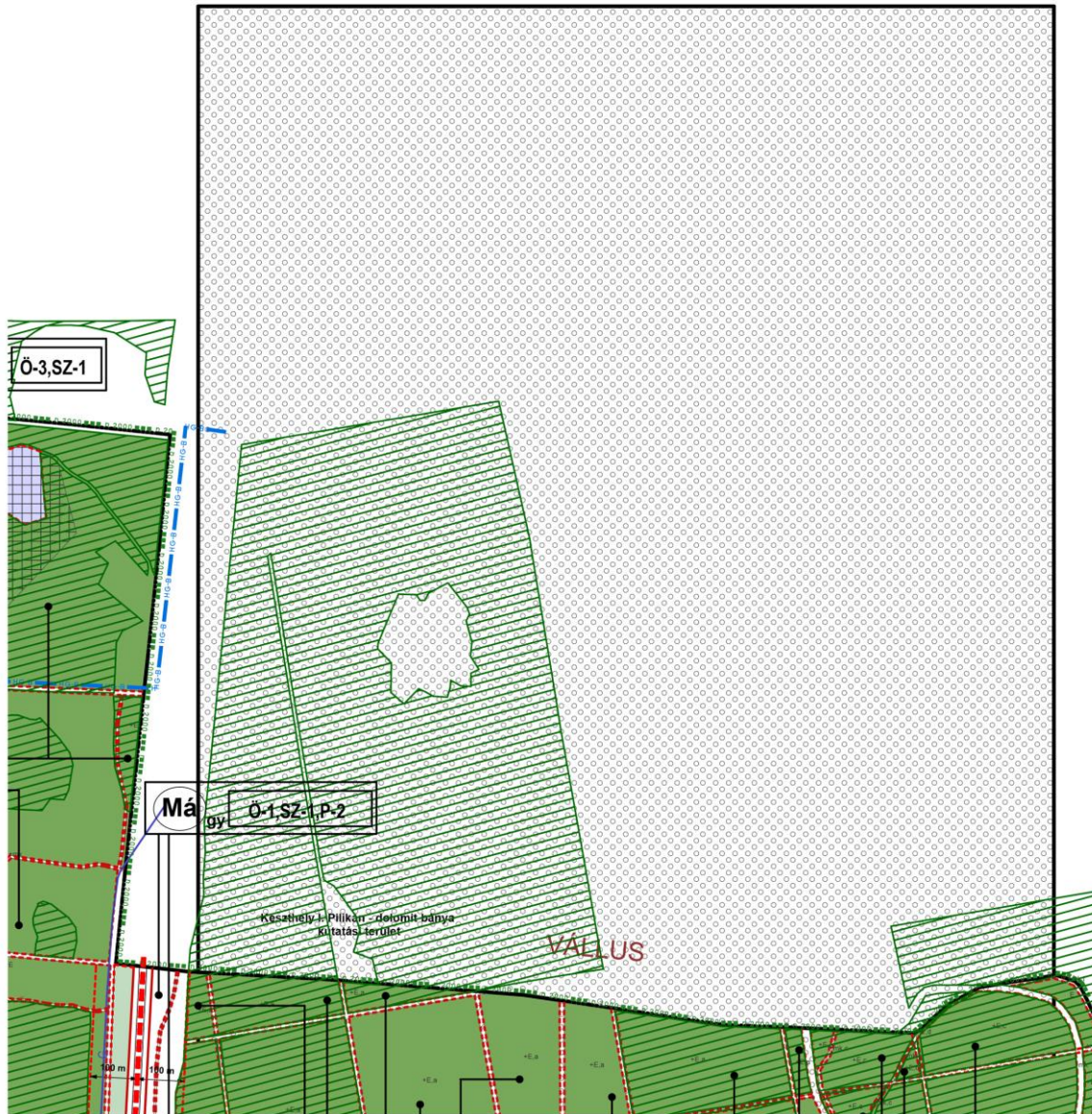


NATURA 2000 terület:

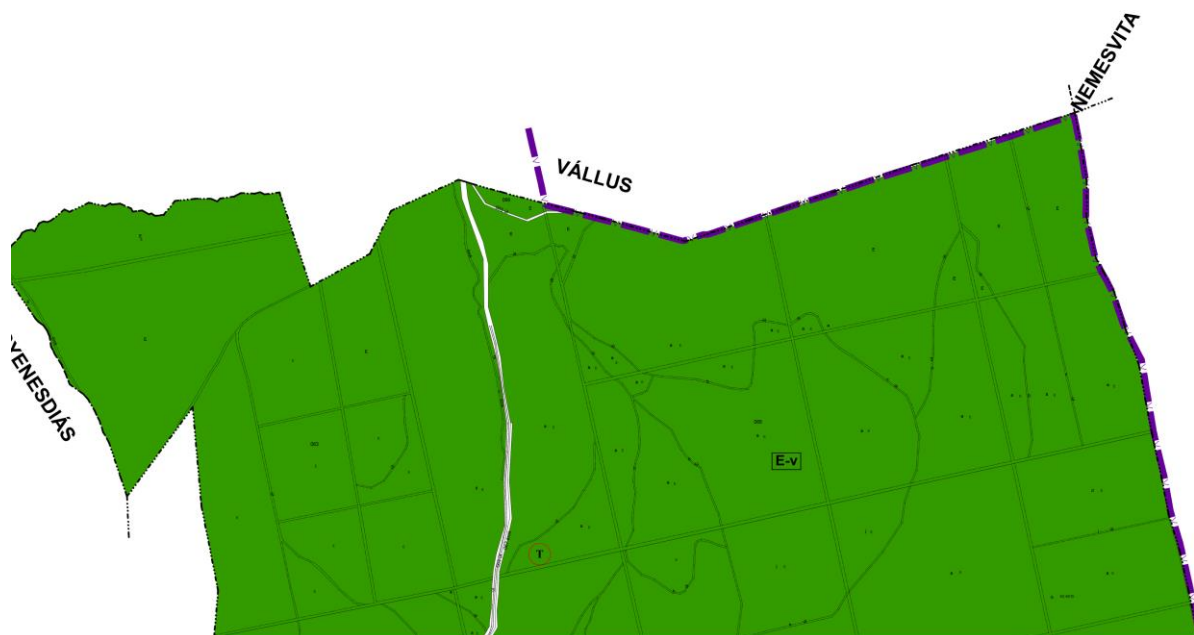


1.4. A szomszédos települések rendezési terveinek Vállust érintő vonatkozásai:

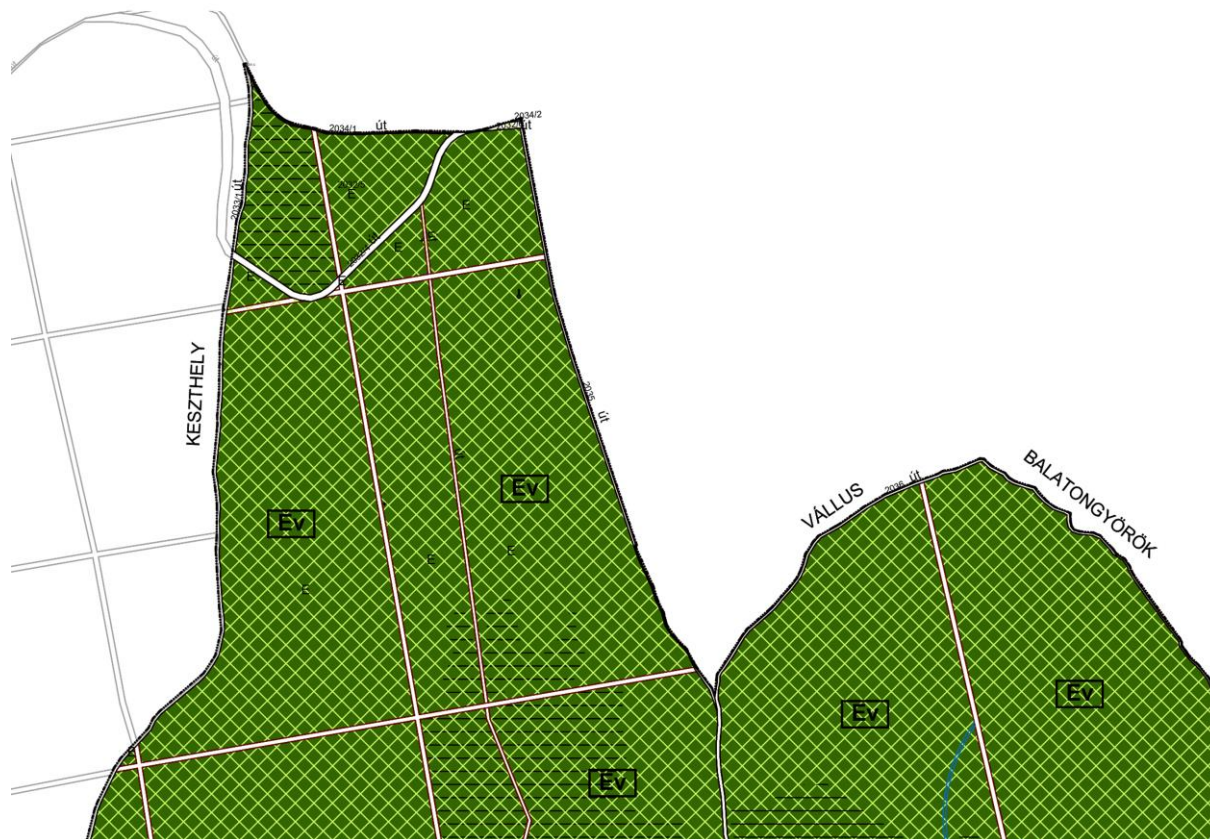
1.4.1. Keszthely: átnyúló „ásványi anyag kutatási terület”



1.4.2. Balatongyörök: a 032/2 hrsz-u úthoz csatlakozóan „meglévő közlekedési terület”



1.2.1. Gyenesdiás: a 039 hrsz-u úthoz csatlakozóan „meglévő közlekedési terület”



1.3. Hatályos településfejlesztési döntések:

TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI SZÁNDÉKOK VÁLLUS KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉHEZ

1.) Fejlesztési elvek

1.1.) A település a „zsák-falu” fekvése miatt kimaradt az iparfejlesztésből, a csekély kiterjedésű mezőgazdasági művelésű terület miatt mezőgazdasági nagyüzemek sem létesültek.

Ennek következményeként sikerült megőrizni a község természeti értékeit, viszont nagyon kevés a munkalehetőség.

1.2.) Az ipari, ill. a nagyüzemi mezőgazdasági fejlesztésekre a továbbiakban sincs lehetőség, és erre irányuló szándék.

1.3.) A település fejlődését a táji-természeti adottságokból kínálkozó lehetőségek kihasználása eredményezheti.

Nevezetesen: a Balaton közelsége, csend és nyugalom, jelentős területű erdők, előnyös és esztétikus terepviszonyok, megfelelő közművesítettség.

2.) Konkrét fejlesztési szándékok

2.1.) Úthálózat fejlesztése:

A Balaton Törvényben javasolt kerékpárutat a 032/2, 038, 039, 036/1 és 036/2 hrsz-ú – jelenleg az erdészet által használt úton – jelöljük ki, azt vegyes használati útként kívánjuk szerepeltetni a szerkezeti terven, korlátozott használattal.

Egyidejűleg a település keleti belterületi határa mentén egy új elkerülő utat kívánunk építeni.

Ez a kiszolgáló út azért is roppant fontos, mert így az erdészet nagy tömegű szállító járművei elkerülhetik a község központját, nagymértékben csökkentve a balesetveszélyt, a zaj és rezgés károkat.

2.2.) Lakóterület fejlesztése:

A lakóterület északi szélén a 123/1-10 hrsz-u területen „falusias lakóterület” besorolású lakóterületet jelölünk ki.

A jelenleg egyoldalas beépítést megváltoztatva kialakul a községkapu.

A 122 hrsz.-u és a 114/2 hrsz-u utat 12 m szabályozási szélességgel kiszolgáló úttá szélesítjük, így lehetőség nyílik a nyugati belterületi ingatlanok feltárására.

2.3.) Üdülőterület fejlesztése:

A 122 hrsz-u út nyugati oldalán lévő lejtős területen szálloda és kemping elhelyezésére szolgáló „üdülőházas” üdülőterületet jelölünk ki.

A 144/2 hrsz-u út nyugati oldala mellett- az „üdülőházas” üdülőterülettől délre- „hétvégi házas” üdülőterületet alakítunk ki.

2.4.) Idegenforgalmi-turisztikai fejlesztések:

A kerékpáros túrizmus lehetőségeinek fejlesztését célozza –egyrészt az 1. pontban ismertetett kerékpáros útvonal megvalósítása- ezen túlmenően a 108/5 hrsz.-u területen egy részét kerékpáros állomás, pihenőhely elhelyezésére szánjuk.

A lakóterülettől délre található felhagyott bánya helyén, bányamúzeum kialakítására biztosítunk lehetőséget.

A 033/3 hrsz-u „major” (Büdöskút) elnevezésű területen gazdasági területet jelölünk ki.

2.5.) Zöldterület fejlesztése:

A 94. hrsz-u területen közparkot, a 019/3 hrsz-u területen közpark besorolással játszótér alakítunk ki.

2.6.) Intézmény fejlesztés:

A kultúrház körüli 94 hrsz-u területen közszékhely kialakítását tervezzük.

2.7.) Gazdaság fejlesztés:

A 010/1-6 hrsz-u területen Gksz besorolással gazdasági területet jelölünk ki.

2.8.) Közművek fejlesztése:

Az új lakóutakon a víz, villany, szennyvízcsatorna hálózatot az igényeknek megfelelően ki kell építeni. A csapadékvíz nyílt árokban a befogadó Csetényi patakba vezethető.

A lakóterületet délnyugati irányba ferdén átszelő 20 kV-os elektromos vezeték a kialakítandó új lakóutakra kell áthelyezni.

A jelenleg üzemelő szennyvíztisztító elavult, a megnövekedő igényeket nem tudja kielégíteni, ezért a korszerűsítése és bővítése szükséges.

A Rákóczi utca betonozott nyílt, csapadékvíz-elvezető árka helyén északról délre haladva a jobb oldalon zárt csapadékvíz-elvezető csatornát készítünk, így lehetőség nyílik arra, hogy a bal oldalon nyílt árok, szabványos járda készüljön, ill. az utat szélesítsük.

Záró rendelkezés:

A felsorolt településfejlesztési szándékok a 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 30.§. (1) bekezdése szerinti előzetes tájékoztatáshoz készültek, és amelyet Vállus Község Önkormányzata Képviselő-testülete a 34/2018.(VII.31.) sz. határozatával fogadott el.

1.4. Településrendezési tervi előzmények:

A 2004.-ben készült rendezési tervet az Önkormányzat hatályon kívül helyezte.

1.5.– 1.11. A település társadalma, humán szolgáltatások, a település gazdasága, az önkormányzat gazdálkodása, településüzemeltetési szolgáltatások.

Az utóbbi időszak demográfiai adatainak ismeretében is kimondhatjuk, hogy a település elmúlt kétszázötven éves múltjához mérve is beállt, finoman kiegyensúlyozott állapotban van. Míg a Balaton partközeli településeiben a népesség csökkenése figyelhető meg, addig a háttér települések lakosságának létszáma némiképpen növekszik. Vállus esetében ez a jelenség abban figyelhető meg, hogy az alacsony létszám az évi halálozás ellenére stagnál, illetve néhány fővel emelkedik. A település fejlesztési koncepciójában azonban további lakóterületek szabályozását kérték irodánktól, azaz a jelenlegi 150 fős lakos szám 200-250 főre növelését prognosztizálják.

éjszakai népesség	127 fő
nem dolgozik, nem tanul	76 fő
helyben dolgozik	20 fő
ingázik	46 fő
dolgozik 29 fő, tanul 17 fő	
más településről jön dolgozni	15 fő
nappali népesség	115 fő
Lakó népesség:	127 fő
Az utolsó 3 év születéseinek száma:	0 fő
Az utolsó 3 év lakos szám változása:	+11 fő
Halálesetek:	évi 1-2 fő
Lakás állomány:	72 lakás
Szennyvíz csatornára kötött:	69 lakás
Vezetékes gáz fogyasztó:	6 lakás
Kiskereskedelmi üzlet:	0
Munkanélküli támogatásban részesül:	0 fő
Személygépkocsik száma:	27 db

(Zala Megyei Statisztikai évkönyv adatai)

Működő vállalkozások száma:	5
Ebből Kft.:	1
Egyéni vállalkozó:	4

1.1.1 Intézményadatok:

Polgármesteri Hivatal:	van, de üzemelése alkalmoszerű	100 m2
Körjegyzőség:	Gyenesdiás jegyzője	
Művelődési ház, könyvtár:	van	120 m2
Bölcsőde, óvoda, iskola:	nincs	
Közzeti orvosi rendelő:	nincs	

1.1.2 Önkormányzati ingatlanvagyon-kataszter könyv szerinti értéke:

Beépítetlen terület: 35 telek	46804 eFt
Beépített terület: 4 telek	4500 eFt

Egyéb önálló ingatlan: 13061 eFt

Összesen: 64365 eFt

1.12. A táji és természeti adottságok vizsgálata:

1.12.1. Természeti adottságok:

A Keszthelyi-hegység természeti adottságai: A Keszthelyi-hegység anyaga mészkő és dolomit, a hegység kiemelkedése a pleisztocénben történt. Felszíne nyesett fennsík, rögei 300-350m magasak. 400m fölé csak a köves-tető (445m), a Vállus külterületén fekvő Láz-tető (428m) és a Meleghegy (425m) emelkedik. Kis bazaltvulkánjai (Tátika, Szebike) turisztikai érdekességek. A hegység másodkori dolomitját a Balatonra néző oldalon pannon rétegek takarják. A hegység belsejében a dolomit-felszínen alig vannak vizek, ezért ritkán lakott. A hegységet hajdan teljesen erdő borította. Az emberi beavatkozás nyomán a növényzet és vele párhuzamosan a talaj is jelentősen megváltozott, a kopár felületek erőteljesen erodálódtak.

A Keszthelyi-hegység korábban önálló tájvédelmi körzet volt, ma a Balaton-felvidéki Nemzeti Park része. A település közigazgatási területének nagy része védett területként kezelt természetvédelmi terület.

Éghajlati viszonyok: Zala megye télen az ország egyik legenyhébb tája, nyáron viszont kissé hűvös, amiben a tengeri légtömegek szerepe érvényesül. A legmelegebb hónap július, a leghidegebb január. A legtöbb csapadék június-júliusban, a legkevesebb januárban hullik. Az uralkodó szélirány az északi. Zala megye észak-déli irányú, ún. meridionális völgyei szélcsatornák, amelyek irányítják a felszínközeli légrétegek mozgását. Völgytalpuk szélcsendes időben köd-hajlamos és talaj menti fagyveszélyes. A Balaton-part léghőmérséklete relatíve kiegyensúlyozott, az északias szél akadálytalanul fúj a víz felett. A levegő nedvessége és a köd gyakorisága az állandóan párolgó vízfelszín hatására magas, illetve nagy.

Keszthelyre vonatkozó fontosabb éghajlati adatok:

- évi középhőmérséklet: 10,5 o C
- évi csapadékmennyiség: 700 mm
- szélcsendes napok gyakorisága: 14 %
- uralkodó északi szél gyakorisága: 25 %
- napsütéses órák száma : 1850 óra

Vízrajzi viszonyok:

A Keszthelyi-hegység térségében a patakok és folyók medrében a vízmennyiségek hónapról hónapra változnak. Az év során az első nagyobb víztömegek tavasszal gyűlnek össze a kisebb vízfolyásokban. A legkisebb vízállások és víztömegek általában kora ősszel (augusztus – szeptember) alakulnak ki.

A talajvizek mélysége a hegység belsejében 4 m alatti. Mennyiségük nem számottevő, a hegységképző kőzet miatt kalcium, azaz mésztartalmuk magas, tulajdonképpen karsztvizek. A rétegvizek mennyisége is csekély. Az artézi kutak mélysége eléri a 200 m-t is, vízhozamuk ingadozó. A hegység lejtőin néhány forrás fakad, amelyek közül a közelmúltig a Vállus közigazgatási területén található Szent Miklós-forrás volt a legjelentősebb 18-40 l/p hozammal. Az elmúlt évek aszályos időjárása miatt 2001-ben a forrás vize elapadt, és számottevően csökkent a település másik jelentős vízfolyásának, a Csetény-pataknak a vízhozama is.

Talajviszonyok: Zala megye talajai országos viszonylatban és a dombsági területek között a legrosszabb minőségűek, aminek geológiai, domborzati és klimatikus okai vannak. A talajok mészben szegények, savanyúak, ami összefügg a csapadék sokévi összegével, azaz a jelentős csapadékmennyiség kilúgozó hatása érvényesül.

A legelterjedtebb az agyag talajképző kőzeten kialakuló agyagbemosódásos barna erdőtalaj, mely dombsági felszíneken jellemző és az ún. kontinentális klímazónák egyik uralkodó talaja, mely a mérsékelt övi lombos erdők alatt keletkezik. A Keszthelyi-hegység tágabb környékén a meszes alapkőzeten (mészkő, dolomit) vagy annak közelében az agyagbemosódásos barna erdőtalajnak az ún. Ramann-féle változata található. Ennek a típusnak a humuszos szintje alatt szintén megtalálható a kimosódás eredményeként kialakult agyagos zóna, de ez a mész hatására csak gyengén savanyú. A

magasabb talajvízállású területeken (völgytalpak, patak-medrek környéke) a réti és láptalajok különböző változatai jellemzőek.

Természetes növénytakaró: Zala megye teljes egészében a pannóniai flóratartományba tartozik. Ezen belül a Keszthelyi-hegység növényföldrajzi szempontból a Dunántúli-középhegység flóraidékához, annak a Balaton-vidék flórajárásához tartozik. A Dél-dunántúli flóraidéket a lombos erdő jellemzi. A Keszthelyi-hegység karbonátos kőzetein melegkedvelő növényzet él, a déli lejtőkön gyakori a mészkedvelő tölgyes és a cserszömörécés karsztbokorerdő.

Az erdészetileg hasznosított területeken közép- és időskorú keménylombos és fenyőerdők díszlenek (tölgy, gyertyán, erdei fenyő). A lágyszárú vegetáció elterjedt elemei a sásfélék (*Carex* sp.), a fehér perjeszittyó (*Luzula albina*), a medvehagyma (*Allium ursinum*), a meténg (*Vinca minor*) az egyvirágú gyöngyperje (*Melica uniflora*) és az erdei madársóska (*Oxalis acetosella*). Fontos jégkorszeki reliktum a füles kankalin (*Primula auricula* ssp. *hungarica*). Az árterek természetes és antropogén hatásra kialakult növényközösségei: puhafa (fűz-nyár) ligeterdők, Égerligetek, keményfa (tölgy-kőris-szil) ligeterdők, kaszálórétek, mocsári magaskórósok, láprétek, nádasok.

Állatvilág: Állatföldrajzi besorolás szerint a terület az Illír-vidék (Illyricum) fauna körzet Somogyi- és Zalai-dombvidék (Praeillyricum) faunajárásába tartozik. A változatos növénytakaró igen gazdag faj és egyedszámú állatvilágnak biztosít élőhelyet. Zala megye erdeiben a szarvas, őz, vaddisznó, róka nagyszámú példánya él, a terület vadászatáról is híres. A rétek, kaszálók lepkefaunája 1500 faj körüli, közöttük nemzetközileg is védett fajok vannak, mint a vérfűboglárlka és a sötétaljú boglárlka. A patakok mentén értékes tegzes, és védett szitakötőfajok élnek. A vizekben védett halfajok találhatóak, mint a kövicsík, a vágócsík, a fürge csele, és itt él 12 békafaj és 4 kételtű faj számos egyede. A madárvilág is változatosan képviselteti magát, az apró erdőlakók közül a haris, a ragadozók közül a darázsölyv, a gyöngybagoly és a kuvik külön is kiemelhető. Többfelé fészkel a fokozottan védett holló és megfigyelhető a területen a barna kánya is. A bükkösök impozáns madara a fekete harkály, az erdőszélek bokros területein búbos banka fészkel.

Részletes tájvizsgálat és tájértékelés:

Válluson járva rögtön szembetűnik, hogy körös-körül erdők övezik. A földhivatali M=1:10.000 – es méretarányú külterületi átnézet térkép alapján Vállus külterületének 85%-át erdők borítják. Kivételt ez alól a falu északi „kapuját” keletről és nyugatról körülvevő szántóföldek, a közigazgatási terület északi részén Várvölgy közigazgatási területéről átnyúló összefüggő gyepterület és a lakóterülettől délre eső kisebb mezőgazdasági területek képeznek.

A település házai sajátos harmóniában simulnak a tájba, alkalmazkodva a változatos domborzati viszonyokhoz olyannyira, hogy Várvölgy felől érkeve még télen is nehéz az épületeket felfedezni, amikor a fák lombjainak takaró hatása nem érvényesül.

A terület gazdag helyi táji- és természeti értékekben is. Ilyenek a források (Szentmiklós-forrás, Büdös-kút), vízfolyások (Csetény patak), a gyepterületek magaskórós növénytársulásai, a szép kilátóhelyek. A legszebben feltáruuló pontok a település magaspontján északi irányban a Tátikára és a kivezető úton Kő orra magaslat irányában találhatóak. A fentiekből látható, hogy Vállus külterületének zöldfelületi adottságai egyedülállóak, ami igen pozitív település-ökológiai hatást gyakorol a falura.

Nemzeti és nemzetközi természetvédelmi oltalom alatt álló területek:

A Balaton-felvidéki Nemzeti Park ingatlan-nyilvántartási helyrajzi számai

I. E rendelettel védetté nyilvánított területek

Vállus

01, 02, 04/1/a-b, 04/2/a-b, 05, 06/a-c, 07, 08/1-4, 09, 010/1-2, 010/5-6, 012/a-g, 013, 019/1/a-b, 019/2, 020-022, 033/1-3, 034, 035, 036/1-2, 037-039, 040-042, 043/a-b, 044-046, 047/a-c, 048-053, 054/1/a-b, 054/2-9, 055, 056/12, 058-063, 064/a-h, 065-067, 068/1/a-b, 068/2-3, 068/4/a-c, 069/1/a-c, 070, 071

II. A korábban védetté nyilvánított területek

Vállus

015, 025-029, 030/a-d

1.13.A zöldfelületi rendszer vizsgálata:

Közpark: Vállus egyetlen közparkja a település központi részén, a Csetény-patak partján fekszik. A közpark egy gyepes labdarúgópályából és új korszerű játszóeszközből áll. A növényzet hiányos, nincsenek árnyékot adó és téralkotó fák, cserjék. Kihaszíratlan a vízpart adottsága.

Temető: A temetőt tuja-sor övezi, területén egy-két idős fán kívül csak cserjék, talajtakarók vannak. Helyi védelemre érdemes, értékes növényállományt illetve példányt nem találtunk.

Templomkert: Igen kis terület, amelyen nincs jelentősebb növényzet.

Faluközpont: A főút törésében kisméretű zöldfelület található tujákkal sűrűn benőve.

Telkek növényzettel borított része: Válluson közintézmények, gazdasági területek hiányában csak a lakótelekekről beszélhetünk. Ezek kivétel nélkül nagyméretű falusias lakótelekek alacsony (15-30%) beépítési százalékkal. A lakóházak előkert nélkül, vagy egészen keskeny előkerttel sorakoznak az út mentén. A díszkert szerepét ezek a parányi előkertek töltik be, a hátsó kertek gyümölcsöst, gazdasági udvart foglalnak magukban, ahol az állandóan növényzettel fedett terület jelentéktelen. A burkolatlan, növényzettel csak időszakosan vagy részben fedett területek diffúz porszennyezése nagy, az alacsony beépítési százalék nem párosul magas zöldfelületi indexszel.

Utcai fasor: A falu egyetlen utcájának zöldfelülete rendezetlen, az útpadka szabálytalan, a helyenként meglévő csapadékvíz elvezető árok a zöldfelületben fut, fasor nincsen, csak helyenként egy-egy tuja illetve lombos fa látható. A fasor a bevezető út mentén is hiányzik, ahol optikai vezetés mellett a mezőgazdasági területektől való lehatárolást is biztosítaná.

Csetény-patak: A patak belterületen áthaladó szakasza értékes zöldfelületi elem, természetes patakmedre a kísérő galérianövényzettel páratlan hangulatot teremt. A részletes tájvizsgálatot értékelve megállapíthatjuk, hogy Vállus rendkívül gazdag táji és természeti értékekben

1.14. Az épített környezet vizsgálata:

1.14.1. Területfelhasználás vizsgálata.

1.14.1.1. A település szerkezete:

A település lakóterülete jellemzően együtcsás kialakítású.

A Csetény pataktól északra lévő lakóterület szerkezetileg kissé elkülönül a falu többi részétől.

A mezőgazdasági művelésre alkalmas területek a település északi részén található.

A község déli területeit erdő borítja.

1.14.1.2. Művelési ágak

A belterület zömében falusias lakóterület., amely a 65,1009 ha területével a település területének 3 %-át foglalja el.

Gyümölcsös:	3,8491 ha	0,2 %
Szántó:	211,2496 ha	9,7%
Szőlő:	0,1114 ha	0,0 %
Legelő:	32,6810 ha	1,5 %
Rét:	35,0025 ha	1,6 %
<u>Mezőgazdasági terület:</u>	<u>282,8936 ha</u>	<u>13,0 %</u>

Erdő: 1822,3661 ha 83,6 %

Fásított terület: 10,0651 ha 0,5 %

1.14.1.3. Beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területek:

Beépítésre szánt területek:

A település belterületén falusias lakóterületen - a jellemzően hosszú-keskeny telkeken - az utcafronti beépítés a jellemző, alacsony beépítettséggel, általában földszintes kialakítással, néhány esetben tetőtérbeépítéssel. A gazdasági épületek a lakóházak vonalában a telkek hátsó részén vannak.

A belterület nyugati részén egy új feltáró utat alakítunk ki. Ez lehetőséget biztosít új lakótelkek kialakítására és a tervezett üdülőterületek létrehozására.

A major területén a gazdasági tevékenység fejlesztése céljára jelölünk ki gazdasági területet.

Beépítésre nem szánt területek:

A település területének túlnyomó részét elfoglaló erdőterületen beépítést nem tervezünk, ugyanez vonatkozik a mezőgazdasági területekre is.

1.14.1.4. Intézményi ellátottság:

A településen Polgármesteri Hivatal működik, a jegyzői feladatokat a Gyenesdiással közös jegyzőség látja el.

A faluban iskola és óvoda nincs, bolt és vendéglátóhely sincs.
Kulturház és könyvtár működik.

1.14.1.5. Alulhasznosított barnamezős területek:

	Hrsz.	terület	művelési ág	tulajdonos
1.	047/1	5ha 4326 m2	legelő	Magyar Állam
2.	047/2	2903 m2	legelő	Vállus Község Önkormányzata
3.	047/3	1ha 9273 m2	legelő	Szilágyi János
4.	047/4	8ha 5809 m2	legelő	Szilágyi János
5.	047/5	13ha 5699 m2	legelő	Magyar Állam
6.	031	1ha 3799 m2	kivett	Magyar Állam
7.	068/1	3019 m2	major	Bakonyerdő
8.	068/3	4535 m2	szántó	Magyar Állam

A területek jelenleg mezőgazdasági területfelhasználási kategóriába tartoznak.

Folyamatban lévő beruházás nincs a területen.

A terület a 7343 sz. Keszthely- Várvolgy összekötő út keleti oldalán helyezkedik el, az út mellett húzódik egy 20 kV-os elektromos távvezeték.

A területen hasznosítható épület nincs.

Kármentesítés nem szükséges.

1.14.2. Telekstruktúra vizsgálat.

1.14.2.1. Telekmorfológia és telekméret vizsgálat:

A településen kialakult lakótelkek kelet-nyugati fekvésű, hosszú-keskeny alakúak, 14-25 m közötti szélességgel. A telkek területe jellemzően 1200-2500 m².

1.14.2.2. Tulajdonjog vizsgálat.

A lakótelkek zömmel magántulajdonban vannak, néhány üres telek és az utak többsége Önkormányzati tulajdon. Az erdő a BEFAG tulajdona. A mezőgazdasági területek magántulajdonban vannak.

1.14.3. Önkormányzati tulajdon.

Önkormányzati ingatlanvagyon-kataszter könyv szerinti értéke:

Beépítetlen terület: 35 telek	46804 eFt
Beépített terület: 4 telek	4500 eFt
Egyéb önálló ingatlan:	13061 eFt
Összesen:	64365 eFt

1.14.4-7. Az építmények vizsgálata, értékelése a TAK szerint.

2. Helyzetelemző munkarész:

A település a zsákfalú jellegénél fogva jelentős fejlesztésekre nem számíthat. A település jelenleg csak Várvolgy felől közelíthető meg közúton, vasútvonal nem érinti.

A közlekedési problémák miatt a nagyüzemi mezőgazdasági fejlesztések és az iparfejlesztés nem érintette a települést.

A település területének több mint 80 %-át gondosan művelt erdők borítják.

Az elzártság hátrányt, de egyben előnyt is jelent a község jövője szempontjából.

Hátrányos, hogy jelentős iparfejlesztésre és nagyüzemi mezőgazdasági fejlesztésre nem számíthatnak.

Előnyös, abból a szempontból, hogy a tervezett idegenforgalmi fejlesztéseknek kiváló természeti környezet biztosítható.

3. Helyzetértékelő munkarész:

A település lakóinak, mint a községeknek általában, hagyományosan a mezőgazdasági termelés és erdőgazdálkodás volt a megélhetés forrása. A II. világháború utáni évtizedek központosított fejlesztései a nagyüzemi (szövetkezeti) mezőgazdaságot és állattenyésztést támogatták, amelyből Vállus a csekély mértékű művelhető területe miatt kimaradt. Az erdőterületek túlnyomó többsége állami tulajdonban van, a területei erdőgazdaság kezelésében.

A fejlesztésekkel lehetőséget kell biztosítani közepes méretű mezőgazdasági és állattenyésztő telepek létesítésére, de csak úgy, hogy elsődleges legyen a településen lakók élhető környezetének biztosítása, a káros környezeti hatások minimalizálása elengedhetetlen. Mindezt a szigorú védőtávolságok meghatározásával, környezeti hatások felmérésével és betartatásával lehet elérni. Nem szabad tovább támogatni olyan tevékenységeket, amelyek ellehetetlenítik a településen élők mindennapjait és nem járulnak hozzá a településen lakók életéhez, munkalehetőségeik bővüléséhez, helyi adókhöz, (tehát csak terhelik a települést, de az itt élők számára hasznot nem jelentenek.)

A fejlesztési lehetőségek biztosítására szánt területek elsősorban kis környezeti terheléssel járó gazdasági tevékenységek elhelyezésére szolgáljanak, amelyek alkalmasak vállalkozások létesítésére és a falu mindennapi életét, fejlődését szolgálják.

A település szép természeti környezete, az idegenforgalom fejlesztésének lehetőségét hordozza. Az önkormányzat egyéb fejlesztésekkel (területbiztosítás, közműfejlesztés, közlekedés, településtisztaság stb.) támogassa az idegenforgalom fejlődését, az idegenforgalmi célú szálláshelybővítéseket és a szolgáltatások (vendéglátás, információ, sportolás, szórakozás stb.) körének bővítését. A község biztosítson lehetőséget a kerékpáros turizmus főúton haladó idegenforgalom ellátását szolgáló létesítmények építésére.

A község lakosainak száma elsősorban az elvándorlás hatására folyamatosan csökken. A tervezett fejlesztések, a Balatoni kapcsolatok bővülése, városokból a falusias településekre költözési tendencia erősödése a lakosság szám csökkenést várhatóan remélhetőleg lelassítja

A településnek fel kell készülni bevándorlási igények fogadására, a lakóterületek és infrastruktúra fejlesztésénél 15 éves távlatában 250 fő lakossal lehet számolni.

A lakásellátottság jelenleg kielégítő. A lakóterületek fejlesztésével 2,5 fő/lakással számított lakásmennyiség elhelyezésére, valamint az ingatlan kínálat biztosítása érdekében legalább 10 % tartalék lakótelek számára kell területet fenntartani. A lakótelkek számának bővítését a lehetőségek keretein belül a jelenlegi belterületen, új infrastruktúrával rendelkező, féloldalas utcák beépítésével, utcanyitással célszerű megoldani. Lakóterület fejlesztésre mezőgazdasági területet csak a legszükségesebb esetben szabad igénybe venni. Az új lakóterületeken is falusias beépítésű lakótelkek iránti igénnyel kell számolni.

A község intézményi infrastruktúrája a település jelenlegi szerepére és nagyságrendjére kiépült, illetve építés alatt áll. A továbbiakban az esetleg felmerülő Intézmények, valamint az intézmény jellegű szolgáltatások számára településrészek szerkezetét megőrizve központ kialakításával kell területet fenntartani.

Az idegenforgalom és a helyi lakosság pihenési, sportolási igényeinek magasabb szintű kielégítése érdekében területet kell biztosítani sportolási célú felhasználásra, rekreációs célú szolgáltatások elhelyezésére, valamint játszóterek kialakítására.

A fejlesztési terv távlatában a község teljes közművesítésével lehet számolni. Szorgalmazni kell a szennyvízesatornára való rákötéseket és a földgázzal történő fűtés elterjedését. A közutaknak azon a szakaszán, ahol a szükséges szabályozási szélesség csak magas költséggel biztosítható, csapadékcsatornát kell építeni.

A település fejlődése érdekében az egyik legfontosabb fejlesztési igény a kor elvárásainak megfelelő szélessávú internet fejlesztése.

A Vállust Balatongyörökkel és Gyenesdiással összekötő erdészeti úton kell megoldani a kerékpárút kialakítását. A jelenlegi szabályozási szélesség megtartásával, az út megfelelő műszaki paramétereinek biztosításával lehetővé kell tenni, hogy ezek az utak korlátozott feltételekkel általános használatúvá legyenek.

A környezetvédelmi követelmények érvényre juttatását a fejlesztéseknél kiemelten kell kezelni.

Gyenesdiás, 2018. 11.10.

Szücs Ferenc