

# Vállus Község Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2022. (IX. 21.) önkormányzati rendelete

## a Helyi Építési Szabályzatról

Vállus Község Önkormányzata Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében és 13. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 11. mellékletében felsorolt államigazgatási szervek és a partnerek véleményének kikérésével és a 67. §-ban biztosított szakmai véleményezési jogkörében eljáró állami főépítész záró szakmai véleményének kikérését követően a következőket rendeli el:

### *I. Fejezet* *ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK*

#### **1. A rendelet hatálya**

##### **1. §**

- (1) A rendelet hatálya Vállus község teljes közigazgatási területére kiterjed.
- (2) A rendelet hatálya alá eső területen területet alakítani, építményt, építmény részt, épületet tervezni, kivitelezni, építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni, lebontani, használni vagy elmozdítani, valamint mindezekre hatósági engedélyt adni az országos érvényű rendelkezések megtartása mellett csak és kizárólag e rendelet és a hozzá tartozó szabályozási tervek együttes alkalmazhatóságával szabad.
- (3) Jelen rendelet mellékletei a következők:
- a) 1. melléklet: SZ-2 jelű Szabályozási terv
  - b) 2. melléklet: SZ-1 jelű Szabályozási terv
  - c) 3. melléklet: minta keresztmetszelvények
- (4) E rendelet alkalmazásában építési sáv: az építési övezetnek a szabályozási terven jelölt, elő- és hátsókerti építési határvonalai által körülhatárolt beépíthető területrésze, ahol az egyes építési telkeken - az oldalkert távolsága, a védőtávolságok és más jogszabályi előírások megtartásával - az építési övezeti előírások szerinti telekbeépítettség mértékéig az épület elhelyezhető.

#### **2. Szabályozási elemek és alkalmazásuk**

##### **2. §**

- (1) A szabályozási terven alkalmazott kötelező szabályozási elemek az alábbiak:
- a) meglévő és tervezett szabályozási vonal
  - b) szabályozási szélesség
  - c) övezet, építési övezet határa

- d) a telek be nem építhető, zöldfelületként kialakítandó része
- e) épületek, építmények elhelyezésére szolgáló építési sáv.

(2) A kötelező szabályozási elemek csak jelen rendelet módosításával változtathatók meg.

(3) A szabályozási terven alkalmazott irányadó szabályozási elemek az alábbiak:

- a) irányadó telekhatár
- b) magánút
- c) megszüntető jel
- d) földhivatali térképen nem szereplő meglévő épület
- e) meglévő épület.

(4) Az irányadó szabályozási elemektől a szabályozási terv módosítása nélkül el lehet térni.

### **3. Közterület alakításra vonatkozó előírások**

#### **3. §**

(1) A közterületek határait a szabályozási tervek meglévő és tervezett szabályozási vonalai határolják le.

(2) Amennyiben az adott közterületre vonatkozóan nincs érvényben lévő közterület-alakítási terv, a közterület alakítására vonatkozó rendelkezéseket a szabályozási tervek által, a közterületre megfogalmazott övezethez tartozó előírások tartalmazzák.

(3) Amennyiben az adott közterületre vonatkozóan van érvényben lévő közterület-alakítási terv, a közterület alakításánál a szabályozási tervek által a közterületre megfogalmazott övezethez tartozó előírásokat, és a közterület-alakítási tervben megfogalmazottakat együttesen kell alkalmazni.

(4) A közterületek használatával kapcsolatos szabályokat önálló önkormányzati rendelet tartalmazza.

### **4. Az épített környezet alakítására vonatkozó előírások**

#### **4. §**

(1) A lakó és vegyes építési övezetekben tetőtér beépítés esetén csak egyszintes tetőtér alakítható ki.

(2) Pince, terepszint alatti építmény létesítése, felújítása, bővítése, átalakítása csak saját telken belül történhet, új, önállóan kialakított térszín alatti építmény a közterületet és szomszédos telkeket legfeljebb 3,0 m-re közelítheti meg. A terepszint alatti építmény nagysága nem haladhatja meg az építési övezetben előírt legnagyobb beépítettség mértékét.

### **5. A táj és a természeti környezet védelmére vonatkozó előírások**

#### **5. §**

(1) A település területén az Nemzeti Ökológiai Hálózat - Magterülethez és Puffer területhez tartozó területek, az országosan védett Balaton-felvidéki Nemzeti Park védett területei, természeti és természet közeli területek, tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő övezet területe, a Natura 2000 területek, megóvásukat biztosítani kell, területükön a vonatkozó jogszabályok szerint kell eljárni.

(2) A tájhasználat során biztosítani kell a táji jellegzetességeket, a jellemző természetes rendszerek megóvását.

(3) Tájképvédelmi területen új épület elhelyezése esetén a tájba illeszkedés az építési engedélyezés során látványtervvvel igazolandó.

## **6. A környezet védelmének általános előírásai**

### **6. §**

(1) Általános követelmények:

- a) A beruházások megvalósítása, meglévő tevékenységek folytatása, rendeltetésmód változtatás(-ok), valamint a telepengedély alapján gyakorolható ipari és szolgáltató tevékenység csak a környezetvédelmi kölcsönhatások ellenőrzése, a környezetvédelmi előírások, és határértékek betartása alapján történhet, a szakhatóságok előírása szerint.
- b) A csapadékvíz elvezetéséről vagy a szennyezetlen vizek elszikkasztásáról minden telek tulajdonosának, használójának gondoskodnia kell. A vízfolyásba csak az eljáró vízügyi hatóság hozzájárulásával és feltételeinek betartásával szabad csapadékvizet bevezetni.
- c) Tilos a környezeti levegő olyan mértékű terhelése, amely légszennyezést vagy határértéken felüli légszennyezettséget okoz, valamint a környezeti levegő bűzzel való terhelése.
- d) A település fejlesztése során előnyben kell részesíteni a hulladékszegény technológiák alkalmazását és a kevésbé vízigényes tevékenységeket.

(2) Speciális eljárási szabályok:

- a) Erdőterületeket érintő beruházások során az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló jogszabályban foglaltaknak megfelelően kell eljárni.
- b) Beruházások megvalósítása során a termőföldről és a termőföld védelméről szóló jogszabályban foglaltaknak megfelelően kell eljárni.
- c) A vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízi épületek, építmények védelméről szóló jogszabályoknak megfelelően kell a vízügyi hatóság előírásai szerint az engedélyezéseket lefolytatni.

## **7. Közműekre vonatkozó általános előírások**

### **7. §**

(1) A közműveket közterületen, vagy szolgalmi jog bejegyzéssel telken (telkeken, beleértve a magánutat is) keresztül lehet vezetni, elhelyezni.

(2) A beépített, a beépítésre szánt területeket kiszolgáló burkolt út csak a csapadékvíz elvezetés megoldásával együtt építhető.

(3) 20 gépkocsi befogadásánál több férőhelyes parkolót létesíteni csak kiemelt szegéllyel és vízzáró burkolattal, hordalék- és olajfogó műtárggyal szabad. Az előtisztított csapadékvizek területen, telken tartása, öntözésre történő felhasználása javasolt.

(4) A belterületen a teljes közművesítettség, külterületen és beépítésre nem szánt területen részleges közművesítettség az építés feltétele.

## **8. Egyes sajátos jogintézményekkel kapcsolatos előírások (tilalmak, telekalakítás, településrendezési kötelezések, közterület-alakítás)**

### **8. §**

(1) Az övezetenként és építési övezetenként kialakítható telek minimális méreteit jelen rendelet övezetenként és építési övezetenként tartalmazza. Az övezeti és építési övezeti előírásokban megfogalmazottnál kisebb kialakult telek beépíthető, amennyiben azt a **Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről** szóló 2018. évi CXXXIX. törvény előírásai is megengedik, az egyéb vonatkozó rendelkezések betartása mellett.

(2) Az övezetben és építési övezetben a kialakítható telek minimális szélességére vonatkozó előírás átlagszélességet jelent.

(3) Telek két részre való osztása abban az esetben is megvalósítható, ha keletkező telkek az övezetben és építési övezetben előírt telekméret nagyságának 95%-át elérik, és minden keletkező telek közterületről megközelíthető.

(4) Az övezetben kialakítható legkisebb telekmérettől – legfeljebb két telek kialakításakor – maximum 5 %-kal el lehet térni teleknagyság tekintetében, ha a kérelmező ellenérték nélkül – a szabályozási terv szerinti út kialakítása céljából – területet ad le.

(5) Nyeles telek esetében a minimális telekméretnek a nyél területén kívüli telekterületnek kell megfelelni.

### **9. §**

(1) Az övezetben és építési övezetben kialakítható telek legkisebb mérete és egyéb előírása, az építési telek méretére vonatkozik, az övezetben létesülő magánútra, közműelhelyezési telekre nem vonatkozik.

(2) Legfeljebb két telket feltáró magánút minimális szélessége 5,0 méter, ennél több telket feltáró magánút minimális szélessége 6,0 méter lehet.

(3) Ahol az övezet erre külön lehetőséget biztosít, ott új nyúlványos telek is létesíthető. Két egymás mellett húzódó nyél csak akkor alakítható magánúttá, ha a szabályozási szélességük együttesen legalább 6,0 méter.

### **10. §**

(1) Amennyiben a kialakult telekméret közterület szélesítése, kialakítása miatt az övezetre és építési övezetre előírt érték alá csökken, a telekalakítás megvalósítható.

(2) Ahol a szabályozási terv közút szélesítését, új közút kialakítást írja elő, az önkormányzati tulajdonba kerülésig a kialakított út, magánút kizárólag közforgalom számára megnyitott magánútként létesíthető, közterületi határán kerítés nem létesíthető.

(3) A telekméret növekedést eredményező bármely telekalakítás akkor is megvalósítható, ha az így megnövekedett nagyságú új tel(k)ek mérete továbbra is az övezeti határérték alatt marad.

(4) Telekalakítás kialakult telek esetében akkor is megvalósítható, ha a telket szabályozási vonal érinti, és így a közterület kialakítása miatt a meglévő telek nagysága az övezeti minimum alá

csökken, vagy a beépítettsége a megengedett legnagyobb beépítettséget meghaladja, vagy a fennmaradó zöldfelülete nem éri el zöldfelület legkisebb mértékét, vagy az előkert így az előírt érték alatt marad.

## 9. Építés általános szabályai

### 11. §

(1) Ha a telken meglévő épület egy része építési helyen kívülre esik, az építési helyen kívüli épületrész annak tömegnövekedése nélkül felújítható, de újra nem építhető.

(2) Amennyiben egy telekre, építési telekre vonatkozóan az adott övezet, építési övezet előírása az építés általános szabályaiban rögzített előírástól eltérő előírást állapít meg, az övezetben, építési övezetben rögzített előírást kell betartani.

(3) Építési övezetben, az elő-, oldal-, és hátsókert mérete – amennyiben a szabályozási terv, ill. az építési övezet előírásai másként nem rendelkeznek – a beépítési mód figyelembevételével a következő:

- a) az előkert mérete, amennyiben az övezeti előírások másként nem rendelkeznek: az építési tevékenységgel érintett építési telek helye szerinti utcaszakaszon (a két szomszédos telket vizsgálva) a meglévő, kialakult átlagos méret. Beépítetlen szomszédos telek esetében, azon 5,0 métert kell figyelembe venni. Amennyiben nincs kialakult állapot, vagy nem állapítható egyértelműen meg, abban az esetben az előkert mérete legalább 5,0 méter, de az utcai telekhatártól legfeljebb 8,0 méterre lehet a beépítés vonalát az építési helyen belül hátrahúzni. Saroktelek esetében az előkert méretét az egyik irányból kell biztosítani másik oldalról legalább 3,0 méter tartandó.
- b) az oldalkert minimális mérete, amennyiben az övezeti előírások másként nem rendelkeznek:
  - ba) szabadon álló beépítési mód esetében a megengedett legnagyobb épületmagasság fele.
  - bb) oldalhatáron álló beépítési mód esetében a megengedett legnagyobb épületmagasság értéke.
- c) a hátsókert mélysége:
  - ca) a 60,0 méter átlagos telekmélységet el nem érő mélységű telek esetén legalább 6,0 méter,
  - cb) a 60,0 métert meghaladó telekmélység esetén legalább 12,0 méter.

(4) Beépítésre nem szánt övezetbe tartozó telken épületet - a szabályozási terv egyéb rendelkezése hiányában – az összes telekhatár mentén legalább 6,0 méteres beépítetlenül hagyott területsáv megtartásával lehet elhelyezni.

(5) Egy telken elhelyezendő főépítmények közötti távolságnak az övezetben és építési övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság értékének kell megfelelnie.

(6) A földmunkával járó beruházások esetében érvényre kell juttatni a kulturális örökség védelméről szóló törvény rendelkezéseit.

(7) Terepalakításra vonatkozó szabályok az alábbiak:

- a) Az egyes övezetekben, építési övezetekben a természetes terepadottságokat építési helyen kívül kizárólag előkertben, a telek gyalogosan és gépjárművel történő megközelítése érdekében lehet megváltoztatni.
- b) 1,5 méternél magasabb támfal nem építhető.

(8) Amennyiben a telek átlagos lejtése a 10%-ot meghaladja, az előkertben legfeljebb 20 m<sup>2</sup> bruttó alapterületű támfalgarázs elhelyezhető. A támfalgarázs legalább két homlokzatát föld takarja.

## **10. Katasztrófavédelmi osztályba sorolás alapján meghatározott elégséges védelmi szint követelményei**

### **12. §**

Vállus a III. katasztrófavédelmi osztályba sorolt. Az elégséges védelmi szint követelményeit külön jogszabály szerint kell biztosítani.

## **11. Állattartó épület, építmény és trágyatároló elhelyezésének szabályai**

### **13. §**

(1) Különleges és zöldterületen kizárólag a rendeltetéshez, az oktatáshoz, neveléshez, sportoláshoz kapcsolódó állattartó épületek, építmények helyezhetők el.

(2) Lakóterületeken csak a saját célra tartott állatok számára helyezhető el állattartó épület, építmény, beleértve a karámokat is.

## *II. Fejezet*

## *RÉSZLETES ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK*

## **12. Beépítésre szánt területek előírásai**

### **14. §**

A település területének beépítésre szánt területei a következők:

- a) falusias lakóterület
- b) kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület
- c) különleges területek.

## **13. Falusias lakóterület (Lf)**

### **15. §**

(1) A falusias lakóterületen az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet vonatkozó szakasza szerinti rendeltetésű épületek helyezhetők el, amennyiben az általános, vagy övezeti előírások ettől eltérően nem rendelkeznek.

(2) Falusias lakóterületen, amennyiben az építési övezeti előírások másként nem rendelkeznek, telkenként legfeljebb két rendeltetési egységet tartalmazó épület helyezhető el.

(3) Az **Lf** jelű övezet előírásai:

- a) Az övezet olyan kialakult lakóövezet a településközpontban, melyek a 4,0 métert meg nem haladó épületmagasságú lakóépületek elhelyezésére szolgálnak.
- b) A kialakítható legkisebb telekméret min. 1000 m<sup>2</sup>, a telek legkisebb szélessége 16 méter.
- c) Az övezetben a megengedett beépítési mód: oldalhatáron álló.
- d) Az övezet legnagyobb beépítettsége 15%, a zöldfelület legkisebb mértéke: 50%.
- e) Az övezetben az előkert megengedett legkisebb nagysága az SZ1 szabályozási terv szerint.

f) A megengedett legnagyobb épületmagasság 4,0 méter.

(4) Az **Lf-1** jelű övezet előírásai:

- a) Az övezet olyan kialakuló lakóövezet, mely a 4,0 métert meg nem haladó épületmagasságú épületek elhelyezésére szolgál.
- b) A kialakítható legkisebb telekméret min. 1500 m<sup>2</sup>, a telek legkisebb szélessége 16 méter
- c) Az övezetben a megengedett beépítési mód: oldalhatáron álló.
- d) Az övezet legnagyobb beépítettsége 15%, a zöldfelület legkisebb mértéke: 60%.
- e) Az övezetben az előkert megengedett legkisebb nagysága 5,0 méter.
- f) A megengedett legnagyobb épületmagasság 4,0 méter.

## 14. Gazdasági területek (Gksz)

### 16. §

A Gksz övezet előírásai:

- a) Elsősorban nem jelentős zavaró hatású térségi szintű, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épületek elhelyezésére szolgál. Az övezetben csarnok, vegyszertároló és hulladékkezelő létesítmény nem helyezhető el.
- b) minimálisan kialakítható telekméret 1000 m<sup>2</sup>, minimális utcafronti telekszélesség 20,0 méter.
- c) Az övezet beépítési módja: szabadon álló.
- d) A telek legnagyobb beépítettsége 40%, a zöldfelület legkisebb mértéke: 30% lehet.
- e) Beépítési paraméterek:
  - ea) előkert nagysága legalább 5,0 méter
  - eb) oldalkert nagysága 6,0 méter
  - ec) hátsókert nagysága legalább 6,0 méter
- f) Az övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság 7,5 méter.

## 15. Különleges területek (K)

### 17. §

Különleges területek a következők:

- a) Ktk övezet: Egyéb (Templomkert)
- b) Kv övezet: Egyéb (Vízmű)
- c) Kszt övezet: Egyéb (Szennyvíztisztító)

### 18. §

A Ktk övezet előírásai:

- a) Az övezet a műemlék templom területe.
- b) Az övezetben a templom felújításával és karbantartásával kapcsolatos építési munkák végezhetők az Örökségvédelmi Hatóság engedélye alapján.

### 19. §

A Kv övezet előírásai:

- a) Az övezetben a vízmű üzemi épületei helyezhetők el
- b) minimálisan kialakítható telekméret 1000 m<sup>2</sup>
- c) Az övezet beépítési módja szabadon álló

- d) A telek legnagyobb beépítettsége legfeljebb 40%, a zöldfelület legkisebb mértéke: 30%
- e) Beépítési paraméterek:
  - ea) az előkert nagysága legalább 5,0 méter
  - eb) oldalkert nagysága legalább 3,0 méter
  - ec) hátsókert nagysága legalább 6,0 méter
- f) Az övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság 5,0 méter

## 20. §

A Kszrt övezet előírásai:

- a) az övezetben a szennyvíztisztító üzemi és kiszolgáló épületei helyezhetők el.
- b) kialakult telekméret: kialakult
- c) Az övezet beépítési módja szabadon álló
- d) A telek legnagyobb beépítettsége legfeljebb 40%. a zöldfelület legkisebb mértéke: 30%
- e) Beépítési paraméterek:
  - ea) előkert nagysága legalább 5,0 méter
  - eb) oldalkert nagysága legalább 3,0 méter
  - ec) hátsókert legalább 6,0 méter
- f) Az övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság 5,0 méter.

## 16. Beépítésre nem szánt területek előírásai

### 21. §

A település területének beépítésre nem szánt területei a következők:

- a) közlekedési- és közmű elhelyezési terület
- b) zöldterület
- c) erdő terület
- d) általános mezőgazdasági terület
- e) kertes mezőgazdasági terület
- f) vízgazdálkodási terület
- g) honvédségi terület
- h) temető terület
- i) vadászház terület.

## 17. Közlekedési- és közmű elhelyezési terület

### 22. §

(1) *A közlekedési- és közmű elhelyezési terület övezetei és rendeltetése:*

- a) *Köu-1: 7343. sz. főút*
- b) *Köu-2: 73157 forgalmi út, összekötő út*
- c) *Köu-3: kiszolgáló út*
- d) *KöuMg: korlátozott használatú vegyes forgalmú utak*
- e) *Köu-gy: gyalogos - turistautak*
- f) *Köu-k: kerékpár utak*

(2) *Az utak az övezeti besorolás által meghatározott szerep szerint (forgalmi sávok száma, szélessége, szétválasztott használat, csapadékvíz elvezetés megoldása, közművesítés, közterület fásítása) építendőek ki, újítandók fel.*



(3) A közlekedési- és közmű elhelyezési terület övezeteiben – a (4) bekezdésben foglalt kivétellel – a kialakult, vagy szabályozási terven kiszabályozott szabályozási szélességén belül a közlekedési létesítmények, a közművek vonalas létesítményei és berendezései, utcabútorok, utcafásítás, egyéb növényzet, közlekedést kiszolgáló kereskedelmi létesítmények helyezhetők el. Felszín felett elsődlegesen elhelyezhető:

- a) közúti tömegközlekedéssel kapcsolatos építmények, várakozóhelyek és tartozékaik, hulladékgyűjtő edény
- b) közmű műtárgyak
- c) köztisztasággal kapcsolatos építmények
- d) szobor, díszkút, szakrális emlék
- e) távbeszélő fülke
- f) közlekedési zöldfelület, fa, fasor
- g) közparkolók.

(4) A KöuMg jelű korlátozott használatú út területén a kialakult szabályozási szélességen belül a közlekedési létesítmények, a közművek vonalas létesítményei és berendezési helyezhetők el.

(5) A közterület út és telekhatár vagy járda közötti sávjában telkenként egy kapubejáró burkolható a kapubejáró szélességében.

(6) A közterületek terepszint alatti felhasználásánál, így a közművezetékek elhelyezésénél, átalakításánál – megfelelő szabályozási szélesség esetén – biztosítani kell a közterületi fák, fasorok elhelyezhetőségét, fennmaradását.

(7) A közterületen elhelyezhető árusító pavilon legfeljebb 20 m<sup>2</sup> alapterülettel, legfeljebb 3,00 m épületmagassággal létesíthető.

(8) A közterületek eredeti rendeltetésétől eltérő használatának időtartamát, használatának egyéb feltételeit, a használat díját a közterület tulajdonosa külön rendeletben szabályozza.

## **18. Zöldterület (Zkk)**

### **23. §**

(1) A zöldterület a beépítésre nem szánt, jellemzően növényzettel fedett terület, amely közhasználatú, rekreációs szerepet is betöltő, díszkertként is funkcionáló közterület.

(2) A Zöldterület övezetei és rendeltetése: Közkert (Zkk)

(3) Elhelyezhető:

- a) a pihenést, rekreációt, testedzést szolgáló építmény,
- b) vendéglátó épület (kereskedelmi szálláshely nem létesíthető)
- c) a terület fenntartásához szükséges épület,
- d) a gyalogos, kerékpáros és gépjárműforgalom céljára tervezett utak, parkolók
- e) természetbemutatót, oktatást szolgáló építmények.

(4) Zkk övezet előírásai:

- a) az övezetben a megengedett legnagyobb épületmagasság 4,5 méter.
- b) legnagyobb beépítettség 2 %.
- c) zöldterületen legalább 6,0 méteres elő-, oldal-, ill. hátsókertek tartandók. Az épületek szabadon állóan létesítendők.
- d) minimálisan kialakítható telekméret: 2000 m<sup>2</sup>.

- e) az övezet telkeit legalább 70%-os növényzeti fedettséggel kell kialakítani, minimum háromszintes növény állománnyal, vízpart menti zöldterületek esetében legalább 80%-ot.
- f) az övezet fás szárú állománya Zkk esetén 160-210 fa/ha legyen.
- g) zöldterületen kerítés kizárólag valamely funkció (játsszótér, sportpálya) védelme esetében építhető.

## **19. Erdőterület**

### **24. §**

Az erdőterületek övezetei:

- a) védelmi rendeltetésű erdőövezetek (Ev)
- b) gazdasági célú erdőövezetek (Eg)

### **25. §**

(1) Az Ev jelű erdők a természetvédelmi kezelési tervben meghatározott területeken, természetvédelmi, bemutatási, oktatási, kezelési illetve erdészeti célból építhetők be. A véderdők területén kizárólag természetvédelmi-, erdő- és vadgazdálkodási- illetve közjóléti célból szabad építeni, a természetvédelmi hatóság által jóváhagyott esetekben és meghatározott feltételekkel.

(2) Az Ev jelű övezetben elhelyezhető építmények a máshol és másként nem létesíthető:

- a) a honvédelmet és belbiztonságot szolgáló műtárgyak
- b) erdei kilátó, magasles

(3) Az erdőterületeken kerítést létesíteni csak természetvédelmi, vadgazdálkodási, illetve erdőgazdálkodási célra lehet.

### **26. §**

A gazdasági célú erdő területén épület és építmény nem helyezhető el.

## **20. Mezőgazdasági terület**

### **27. §**

A mezőgazdasági terület övezetei:

- a) általános mezőgazdasági terület (Má)
- b) kertes mezőgazdasági terület (Mk)

### **28. §**

Az Má jelű általános mezőgazdasági terület szántó művelési ágú területén építmény - út és közműhálózat építménye kivételével - nem helyezhető el.

### **29. §**

Az Mk jelű kertes mezőgazdasági területen

- a) a beépíthető telek legkisebb nagysága 2700 m<sup>2</sup>
- b) legfeljebb 3%-os beépítettséggel, legfeljebb 150 m<sup>2</sup> bruttó alapterületű, a műveléssel összefüggő egyetlen gazdasági épület és legfeljebb egyetlen különálló, földdel borított pince építhető

- c) a beépítési magasság a 4 métert nem haladhatja meg
- d) lakóház, mobil lakóház, egyéb mobilház, lakókocsi, lakókonténer, kerti tó, dísztó, medence, nyílt tűzvíz-tározó, állattartó épület nem helyezhető el, tűzvíz-tározó csak zártan, földbe süllyesztve, földdel fedetten helyezhető el
- e) a 100 m<sup>2</sup>-nél nagyobb bruttó alapterületű épület tájba illesztését igazolni kell
- f) legfeljebb 30 m<sup>2</sup> bruttó alapterületű szakrális építmény telekmérettől függetlenül elhelyezhető
- g) birtokközpont nem alakítható ki
- h) az erőművek közül csak háztartási méretű kis erőmű létesíthető épületen elhelyezve.

## 21. Vízgazdálkodási terület (V)

### 30. §

(1) A V övezet vízgazdálkodással kapcsolatos területek az alábbiak:

- a) a vízfolyások (csatorna, árok, patak) telke, illetve medre a fenntartásra is alkalmas parti sávval
- b) vízgazdálkodással kapcsolatos egyéb építmények területe

(2) A V jelű övezetben csak a vízgazdálkodással kapcsolatos építmények, a régészeti lelőhelyek leletmentését és bemutatását szolgáló, esőbeálló jellegű építmény és természetbemutatót szolgáló építmény helyezhető el.

(3) A területen építményeket elhelyezni csak a vízgazdálkodási szempontok figyelembevételével – külön jogszabályban foglaltak szerint – lehet. A vízgazdálkodási övezeteket érintő bármilyen építési munkát folytatni, területet hasznosítani csak vízjogi létesítési engedély alapján lehet. a vízi épületek nagyságát (beépítési mód, alapterület, épületmagasság) az épületben kialakítandó technológia igénye határozza meg, a vízmű üzemi területeken (vízkivételi helyek, víziközművek létesítményei) a megengedett legnagyobb beépítettség legfeljebb 5% lehet.

(4) A vízfolyások karbantartási sávját az ökológiai szempontok biztosítása mellett, a növényzet védelmével összhangban kell kialakítani.

(5) A területen jelentős földmunkát végezni, művelési ágot változtatni a vonatkozó rendelkezések előírásainak megfelelően, valamint az alábbiak figyelembe vételével csak úgy szabad, hogy a beavatkozás:

- a) a biztonságos felszíni vízelvezetést ne veszélyeztesse, illetve szolgálja
- b) segítse elő a csapadékvizek tárolását, a vízhiányos időszakokra való visszatartását
- c) biztosítsa a meglévő élőhelyek védelmét és újak kialakulását.

(6) A vízfolyások szabályozásánál figyelemmel kell lenni:

- a) az élőhelyek védelmére,
- b) a partvonalak kialakítása növényzettel fedett legyen.

## 22. Különleges területek

### 31. §

A különleges területek övezetei:

- a) honvédségi övezet (Kb-Hv)
- b) temető övezet (Kb-T)
- c) vadászház övezete (Kb-e)

### 32. §

A Kb-Hv övezet előírásai:

- a) az övezetben a katonai célú létesítmények helyezhetők el
- b) kialakult telekméret nem változtatható
- c) Az övezet beépítési módja szabadon álló
- d) A telek legnagyobb beépítettsége legfeljebb 5%. a zöldfelület legkisebb mértéke: 45%.
- e) Beépítési paraméterek:
  - ea) előkert nagysága legalább 12,0 méter
  - eb) oldalkert nagysága legalább 6,0 méter
  - ec) hátsókert legalább 12,0 méter
- f) Az övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság 7,5 méter.

### 33. §

A Kb-T övezet előírásai:

- a) az övezetben a humán temetkezés céljait szolgáló és az azt kiegészítő funkciójú épületek, valamint a kiszolgáláshoz szükséges parkoló felületek létesíthetők.
- b) az övezet beépítési módja szabadon álló
- c) megengedett legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 3%
- d) minimálisan kialakítható telekméret 2000 m<sup>2</sup>
- e) zöldfelület legkisebb mértéke: 60%
- f) megengedett legnagyobb épületmagasság temetőkapolna létesítése esetén 8,5 méter
- g) megengedett legnagyobb épületmagasság egyéb kiszolgáló épület létesítése esetén 5,0 méter.
- h) fásszárú állomány minimum 160-210 fa/ha.

### 34. §

A Kb-e övezet előírásai:

- a) a 033/3 hrsz-ú területen lévő vadászház területén a vadászatot szolgáló pihenésre, vendéglátásra szánt létesítmények helyezhetők el
- b) a kialakult telekméret nem változtatható
- c) az övezet beépítési módja: szabadon álló
- d) A telek legnagyobb beépítettsége legfeljebb 10%, a a zöldfelület legkisebb mértéke: 45%
- e) Beépítési paraméterek:
  - ea) az előkert nagysága legalább 12,0 méter
  - eb) oldalkert nagysága legalább 6,0 méter
  - ec) hátsókert nagysága legalább 12,0 méter
- f) Az övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság 7,5 méter.

## III. Fejezet Záró rendelkezések

### 23. Hatálybalépés


### 35. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő 30. napon lép hatályba.

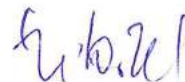
## 24. Átmeneti rendelkezések

### 36. §

- (1) Jelen rendelet előírásait a hatálybalépést követően indult ügyekben kell alkalmazni.
- (2) A rendelet előírásait a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell, ha az a kérelem kedvezőbb elbírálását teszi lehetővé.



Herceg Béla  
polgármester



Czibor Zoltánné  
jegyző

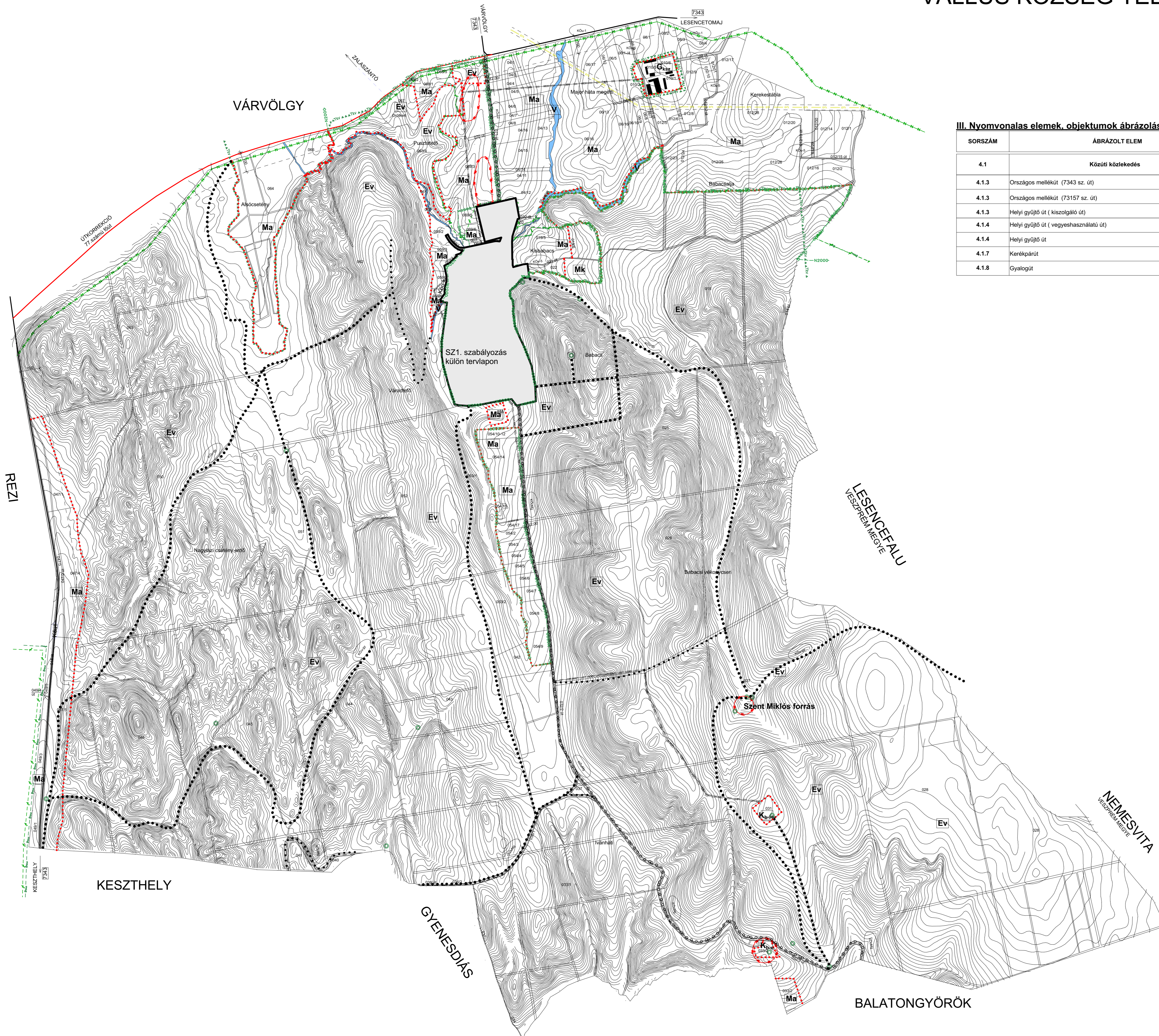
A rendelet kihirdetésének napja: 2022. szeptember 21.



Czibor Zoltánné  
jegyző

# VÁLLUS KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZABÁLYOZÁSI TERV

M 1:10 000



### III. Nyomvonalas elemek, objektumok ábrázolása

SORSZÁM	ÁBRÁZOLT ELEM	JELÖLÉS	
		Tervezett	Meglévő
4.1	Közüti közlekedés		
4.1.3	Országos mellékút (7343 sz. út)	Köü1	Köü1
4.1.3	Országos mellékút (73157 sz. út)	Köü2	Köü2
4.1.3	Helyi gyűjtő út (kiszolgáló út)	Köü3	Köü3
4.1.4	Helyi gyűjtő út (vegyeshasználatú út)	KöüMg	KöüMg
4.1.4	Helyi gyűjtő út	Köü5	Köü5
4.1.7	Kerékpárút	Köü-k	Köü-k
4.1.8	Gyalogút	Köü-gy	Köü-gy

A A szabályozás alapelemei		
sorszám	ábrázolt elem	jelölés
1	szabályozási vonal (tervezett köztérületi telekhatár)	—
2	szabályozási szélesség	—
3	építési övezet, övezet határa	—
B A szabályozás másodlagos elemei		
sorszám	ábrázolt elem	megejtő/tervezett
2.	Egyéb szabályozási elemek	
2.4	gyalogút	—
2.5	kerékpárút	—
2.6	vegyeshasználatú út	—
C Védelem, korlátozás, kötelezettség		
sorszám	ábrázolt elem	jelölés
3.	Örökségvédelem	
3.1	Országos (nemzetközi) műv. értékvédelem	—
3.1.7	Műemléki környezet határa/területe	—
3.1.16	Régészeti lelőhely határa	—
4.	Táj- és természetvédelem	
4.1	Nemzetközi táj- és természetvédelem	—
4.1.1	Natura 2000 terület határa	—
4.2	Országos és térségi	
4.2.6	Országos ökológiai hálózat - magterület határa/területe	—
4.2.8	Országos ökológiai hálózat - puffertérlet határa/területe	—
4.2.9	Tájékvédelmi terület, tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület határa/területe	—
4.2.10	Egyedi tájtervek	—
5.	Egyéb korlátozó tényezők	
5.17	Vadőterület, védőtávolság véddőlv. határa	—
6.	Közmezők korlátozásai	
6.2	Személygépjármű	—
6.7	Villamosenergia-felosztó hálózat	—

### TERÜLETFELHASZNÁLÁSI MÓDOK

#### A. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

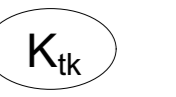
#### 3. GAZDASÁGI TERÜLET

##### 3.1. Kereskedelmi szolgáltató

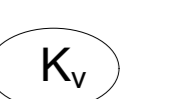


#### 5. KÜLÖNLÉGES BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET

##### 5.18. Egyéb (Templom kert)



##### 5.18. Egyéb (Vízű)



#### B. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

#### 1. KÖZLEKEDÉSI TERÜLET

##### 1.1. Közüti



#### 2. ZÖLDTERÜLET

##### 2.1. Közkert



#### 3. Erdőterület

##### 3.1. Védő



#### 4. Mezőgazdasági terület

##### 4.1. Kertes



##### 4.2. Általános

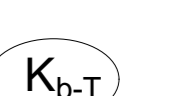


#### 5. Vízgazdálkodási terület

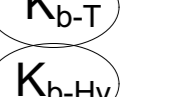


#### 7. Különleges beépítésre nem szánt terület

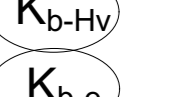
##### 7.6. Temető területe



##### 7.8. Honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági terület



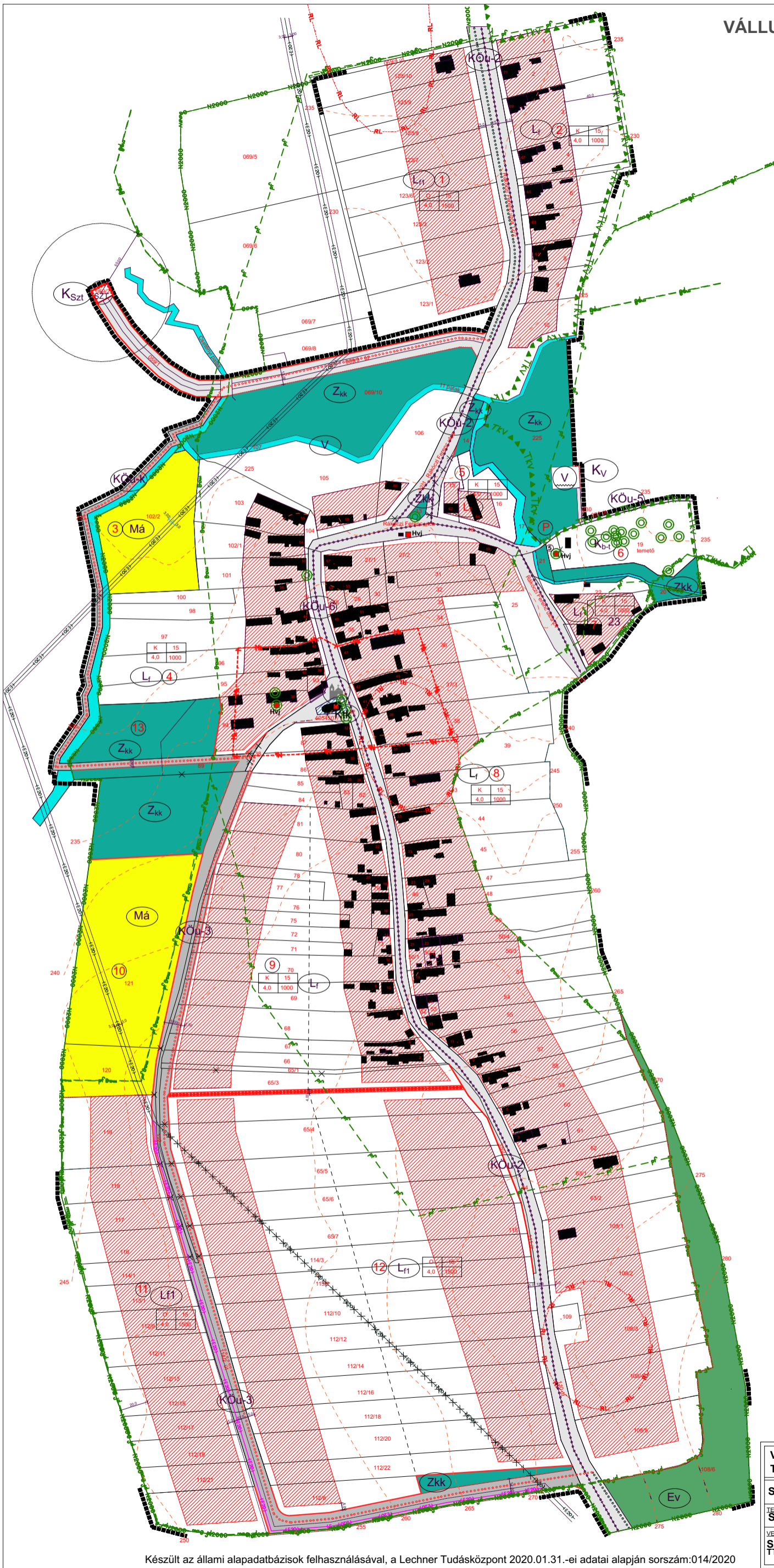
##### 7.10. Egyéb (vadászház)



SZ.2.

VÁLLUS KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV	2022.07.
SZABÁLYOZÁSI TERV	M = 1:10000
TERVEZŐ: SZ & SZ Bt. Gyenesdiás, Madách u. 26.	
VEZETŐ TERVEZŐ: Szücs Ferenc TT 1-20-0104	MUNKATÁRS: Szücs Csaba

# VÁLLUS KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV SZABÁLYOZÁSI TERV M 1:3000



A szabályozás alapelemei		
sorszám	ábrázolt elem	jelölés
1	szabályozási vonal (tervezett köztérületi telekhatár)	—
2	szabályozási szélesség	—
3	építési övezet, övezet határa	—
4	építési övezet, övezet jele	(L <sub>f</sub> )
B A szabályozás másodlagos elemei		
sorszám	ábrázolt elem	meglévő/tervezett
1. Építési telekre, telekre vonatkozó szabályozási elemek		
1.1	javasolt telekhatár	---
1.7	építési sáv	▨
2. Egyéb szabályozási elemek		
2.4	gyalogút	—
2.5	kerékpárút (regionális)	—
2.6	vegyeshasználatú út	—
C Védelem, korlátozás, kötelezettség		
sorszám	ábrázolt elem	jelölés
3. Örökségvédelem		
3.1	Országos (nemzetközi) művi értékvédelem	
3.1.5	Műemlék területe	M
3.1.7	Műemléki környezet határa/területe	—
3.1.16	Régészeti lelőhely határa	—
3.2	Helyi művi értékvédelem	
3.2.2	Helyi védelemre javasolt érték	Hvj
4. Táj- és természetvédelem		
4.1	Nemzetközi táj- és természetvédelem	
4.1.1	Natura 2000 terület határa	N2000
4.2	Országos és térségi	
4.2.6	Országos ökológiai hálózat - magterület határa/területe	mag
4.2.8	Országos ökológiai hálózat - pufferterület határa/területe	pf
4.2.9	Tájépítési terület, tájépítési szempontból kiemelten kezelendő terület határa/területe	TKV
4.2.10	Egyedi tájérték	⊙
5. Egyéb korlátozó tényezők		
5.17	Védőterület, védőtávolság védősáv határa	—
6. Közművek korlátozásai		
6.2	Szennyvíztisztítómű	SZT
6.7	Villamosenergia felosztó hálózat	—
7. Egyes sajátos jogintézmények		
7.1	Érvényes szabályozás határa	—

## TERÜLETFELHASZNÁLÁSI MÓDOK

### A. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

#### 1. LAKÓTERÜLET

1.4. Falusias lakóterület

(L<sub>f</sub>)

#### 5. KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET

5.18. Egyéb (Templom kert)

(K<sub>tk</sub>)

5.18. Egyéb (Szennyvíztisztító mű)

(K<sub>Szt</sub>)

5.18. Egyéb (Vízmű)

(K<sub>v</sub>)

### B BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

#### 1. KÖZLEKEDÉSI TERÜLET

1.1. Közúti

(K<sub>ou</sub>)

#### 2. ZÖLDTERÜLET

2.1. Közpark

(Z<sub>kk</sub>)

#### 3. Erdőterület

3.1. Védelmi

(E<sub>v</sub>)

#### 4. Mezőgazdasági terület

4.2. Általános

(Má)

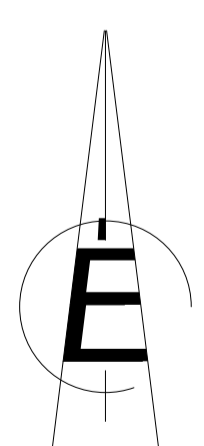
#### 5. Vízgazdálkodási terület

(V)

#### 7. Különleges beépítésre nem szánt terület

7.6. Temető területe

(K<sub>b-T</sub>)

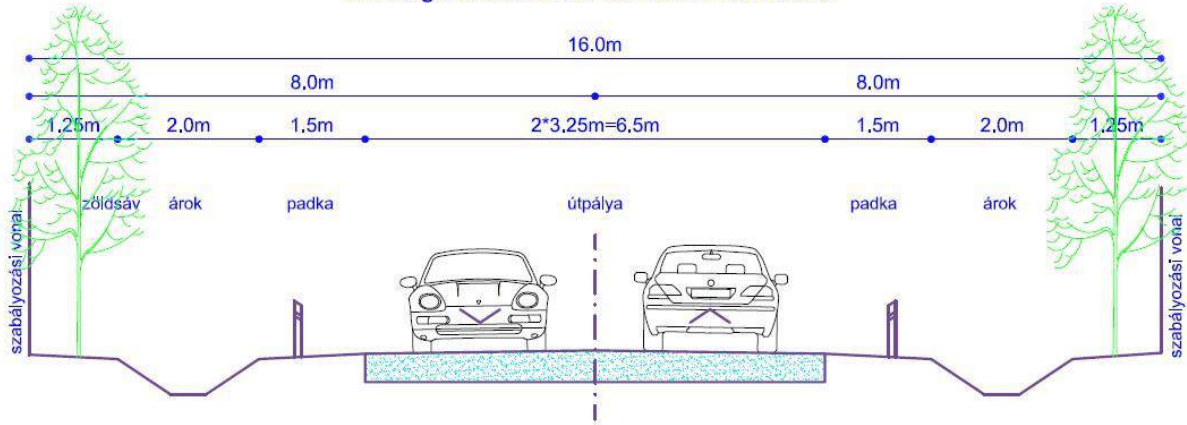


SZ.1.

VÁLLUS KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV	2022.07.
SZABÁLYOZÁSI TERV	M 1:3000
TERVEZŐ: SZ & SZ Bt. Gyenesdiás, Madách u. 26.	
VEZETŐ TERVEZŐ: Szűcs Ferenc TT 1-20-0104	MUNKATÁRS: Szűcs Csaba

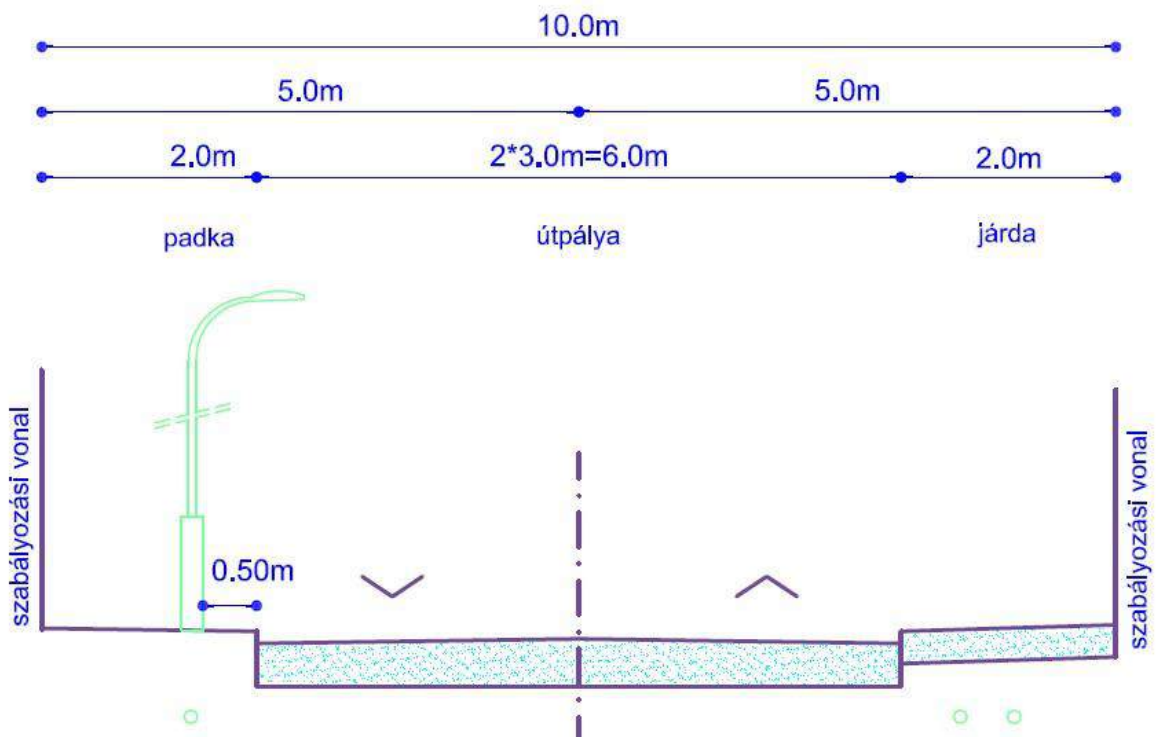
## 1 jelű mintakeresztmetszvény

Országos mellékutak külterületi szakaszai



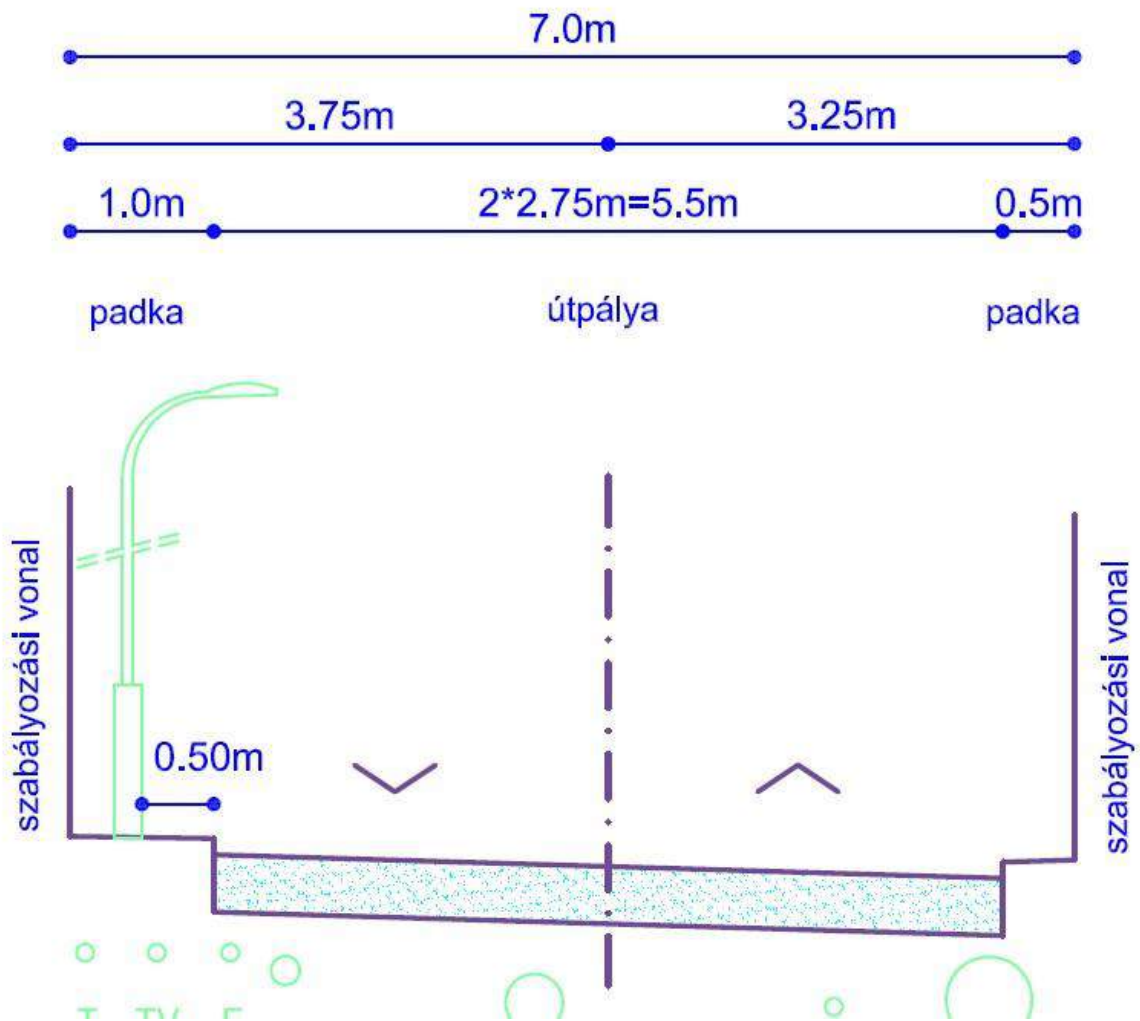
## 2 jelű mintakeresztmetszvény

Országos mellékutak belterületi szakaszai





## Kiszolgáló utak belterületi szakaszai (kétrányú forgalmi renddel)



# 4 jelű mintakeresztmetszély

Kiszolgáló (föld) utak mintakeresztmetszélye

Külterületi mezőgazdasági utak  
(javasolt kialakítása kitérőkkel)

