

# VÁL KÖZSÉG

## HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV



**MEGBÍZÓ:**

Vál Község Önkormányzata  
2473 Vál, VajdaJános u. 2.

**FELELŐS TERVEZŐ:**

Fehér Vártervező Kft.  
8000 Székesfehérvár, Rába utca 22.

**Vál Község Önkormányzata Képviselő-testületének  
..../2024. (.....) önkormányzati rendelete  
A helyi építési szabályzatról**

Vál Község Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6) pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésben meghatározott feladatkörében eljárva, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 8. § (2) bekezdésében, valamint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet szerint a véleményezésben részt államigazgatási szervek és partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

*I. Fejezet*  
*Általános Előírások*  
**1. Általános rendelkezések**  
**1. §**

E rendelet alkalmazásában:

- a) Fekvő telek: a közterülethez a hosszabbik oldalával csatlakozó építési telek.
- b) Kialakítható telek legkisebb szélessége: a telek két oldalhatára között merőleges vonalban mért legkisebb telekszélesség.
- c) Melléképület: az építmények azon csoportja, amelyek a főépítmények használatát kiegészítik, különállóan épülnek és nem minősülnek melléképítménynek. Melléképületek különösen: garázs, nyári konyha, fáskamra, szerszámtároló, barkácműhely, fedett úszómedence, szauna, sport- és fitness épület. A kettőnél több gépkocsi tárolására alkalmas sorgarázs nem minősül melléképületnek.
- f) Részleges közművesítettség: közüzemi villamos energiaellátás, vezetékes ivóvízellátás, közterületi csapadékvíz elvezetés és közüzemi szennyvízelvezetés együttes megléte.
- d) Kialakult: ahol a szabályozási terv építési övezeteinek, övezeteinek építési előírásai a kialakítható legkisebb telekterület „K” kialakult, ott az építési övezetbe, övezetbe tartozó ingatlanon telekalakítás nem végezhető, kivéve a telekösszevonást, telekhatárrendezést. Az előkert és oldalkert vonatkozásában kialakulnak tekintendő az építési tevékenységgel érintett építési telek melletti 2-2 építési telken a meglévő épületek és a telek utcai homlokvonala közötti jellemző távolság mértéke.

**2. §**

A képviselő-testület:

- a) az SZT-1 jelű és M=1:4000 méretarányú Vál belterületi szabályozási tervét a 1. melléklet szerint állapítja meg,
- b) az SZT-2 jelű és M=1:15000 méretarányú Vál külterületi szabályozási tervét a 2. melléklet szerint állapítja meg,
- c) az egyes építési övezetek beépítési határértékeit az 3. melléklet szerint állapítja meg,
- d) az egyes övezetek beépítési határértékeit az 4. melléklet szerint állapítja meg,
- e) az egyes építési övezetekben elhelyezhető vagy tiltott rendeltetések meghatározását a 5. melléklet szerint állapítja meg,

- f) az egyes övezetekben elhelyezhető vagy tiltott rendeltetések meghatározását a 6. melléklet szerint állapítja meg,
- g) a biológiai aktivitásérték (BIA érték) fenntartásához igénybe vett területeket a 7. melléklet szerint állapítja meg.
- h) az elhelyezendő személygépkocsik számát a 8. melléklet állapítja meg,
- i) az elővásárlási joggal érintett ingatlanok felsorolását a 9. melléklet állapítja meg.

## **2. A szabályozási terv elemeinek alkalmazása**

### **3. §**

(1) Kötelező erejű szabályozási elemek, melyek módosítása csak a Szabályozási terv módosításával történhet:

- a) szabályozási vonal,
- b) szabályozási szélesség,
- c) építési övezet, övezet határa és jele,
- d) építési hely,
- e) telek be nem építhető része.

(2) Más jogszabály által elrendelt szabályozási elemek, amelyek a vonatkozó jogszabályi előírások alapján kötelező érvényűek:

- a) védőtávolságok,
- b) műemlékek,
- c) műemléki környezet határa
- d) helyi védett egyedi értékek,
- e) helyi védett területi érték,
- f) régészeti lelőhely határa/területe,
- g) országos jelentőségű természeti emlék és védett természeti érték határa/területe
- h) országos ökológiai hálózat magterület,
- i) országos ökológiai hálózat ökológiai folyosó területe,
- j) tájképvédelmi terület határa,
- k) vízminőségvédelmi terület,
- l) vízbázis hidrogeológiai „B” védőövezet
- m) Felszínmozgások által potenciálisan veszélyeztetett terület,
- n) kiemelt fontosságú honvédelmi és katonai célú terület határa és védőtávolsága,
- o) erőmű céljára korlátozottan igénybe vehető terület határa/területe.

(3) Tájékoztató szabályozási elemek, melyek nem kötelező érvényűek:

- a) közigazgatási határ,
- b) közművezetékek,
- c) vízmű
- d) gázfogadó állomás
- e) tervezett híd és felüljáró
- f) kerékpárút.

## *II. Fejezet*

### *Az épített környezet alakítására vonatkozó általános előírások*

## **3. Az építés általános feltételei**

### **4. §**

(1) A meglévő, már kialakított telkek abban az esetben építhetők be, ha a telek legkisebb szélességi mérete megfelel a 3. mellékletben meghatározott beépíthető telek szélességi értéknek és a telekre vonatkozó egyéb országos és helyi építési előírások betarthatók.

- (2) Amennyiben a telek jelenlegi beépítési módja és az előkert nagysága nem felel meg az építési előírásoknak, az előírástól eltérő beépítési mód bővítésnél, átalakításnál megtartható, az országos és helyi építési előírások betartása mellett.
- (3) A telek, építési telek megközelíthetőnek tekinthető, abban az esetben is, amennyiben a közterülettel vagy a magánúttal legalább 3 m széles, vízfolyás felett átvezetett hídon van kapcsolata.
- (4) A település építési övezeteiben a minimális zöldfelületi arálynak megfelelő nagyságú zöldfelületbe nem számítható be a gyephézagos térburkolat.
- (5) Melléképület építési helyen belül építhető.
- (6) Állattartó építmények elhelyezésével kapcsolatos követelmények:
- Beépítésre szánt területen állattartó épületet és trágyatárolót csak falusias lakóterületen és különleges mezőgazdasági üzemi területen lehet építeni.
  - Állattartó épületet és trágyatárolót lakó rendeltetésű épülettől 10 méternél tovább kell elhelyezni.
  - Haszonállattartó épület és trágyatároló, az élelmiszertároló, feldolgozó és forgalmazó létesítményektől, továbbá óvoda, egészségügyi intézmények és gyógyszertár épületétől számított 50 méteren belül nem építhető.
  - Nagylétszámú állattartó telep kizárólag az Má-1 jelű és K-mü-1 övezetben létesíthető.
- (7) A településen nem helyezhető el sátorszerkezet, lakókocsi, lakóautó, mobilház (önhordó utánfutó alvázszerkezetre szerelt ház) és konténer lakó rendeltetés céljára. Minden egyéb technológiával készült lakó rendeltetés céljára szolgáló épület a külön jogszabály szerinti helyi településképi követelményeknek megfelelően építhető.

## 5. §

- (1) Terepszint alatti építmény az építési telek bármely részén építhető, amennyiben más építményt, régészeti értéket nem veszélyeztet.
- (2) Nem minősül terepszint alatti építménynek az épületek pinceszintje.
- (3) Naperőmű és napelempark - a háztartási méretű kiserőművek kivételével - a naperőmű létesítésének korlátozásával érintett területen belül nem létesíthető.

## 4. Beépítési mód, beépítési hely

### 6. §

- (1) Az építési telkeken az építési helyet – amennyiben a szabályozási terv építési hely jelölést nem tartalmaz – a (2) – (7) bekezdésben foglaltak szerint kell lehatárolni
- (2) Oldalhatáron álló beépítés esetén az egyik építési határvonal a telektömbben kialakult telekhatár. Amennyiben ez nem állapítható meg, akkor az északi irányhoz közelebb eső telekhatár.
- (3) Az előkert méretét és az előkert építési vonalat beépített utcaszakasz esetén a kialakult állapothoz igazodóan kell meghatározni.
- (4) Még be nem épített területen az előkert mérete az építési övezetre vonatkozó külön előírás szerinti, vagy a Szabályozási terven jelölt, ennek hiányában 5 méter
- (5) Oldalhatáron álló beépítés esetén az oldalkert legkisebb mérete építési övezet előírása szerinti, illetve a szabályozási terven jelölt, ennek hiányában
- lakóterületen a telektömbben kialakult, vagy 4,0 méter,
  - egyéb építési övezetben a telektömbben kialakult, vagy 6 méter.
- (6) Szabadon álló álló beépítés esetén az oldalkert legkisebb mérete építési övezet előírása szerinti, illetve a szabályozási terven jelölt, ennek hiányában
- lakóterületen 3,0 méter,
  - egyéb építési övezetben az építési övezetre előírt épületmagasság fele, de legalább 3,0 méter,
- (7) A hátsókert mérete a telektömbben kialakult, ennek hiányában 6,0 méter, kivéve:
- ahol az építési övezet előírásai másként rendelkeznek,
  - a 450 m<sup>2</sup>-nél kisebb telkek esetében 4 méter, vagy a kialakult állapot szerinti,
  - fekvő telek esetében a hátsókert legkisebb mérete 3 méter.

### III. Fejezet

#### Beépítésre szánt területek

#### 5. Beépítésre szánt területek tagozódása

##### 7. §

A település területén a beépítésre szánt területek sajátos használatuk szerint a következő építési övezetek:

- a) Lke - rövidítéssel jelölt kertvárosias lakóterület,
- b) Lf - rövidítéssel jelölt falusias lakóterület,
- c) Vt - rövidítéssel jelölt településközponti vegyes terület,
- d) Vi - rövidítéssel jelölt intézményi terület,
- e) Gksz - rövidítéssel jelölt kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület,
- f) K-Sp - rövidítéssel jelölt különleges sport terület,
- g) K-T - rövidítéssel jelölt különleges temető terület,
- h) K-Mü - rövidítéssel jelölt különleges mezőgazdasági üzemi terület,
- i) K-Kast- rövidítéssel jelölt különleges kastély terület,
- j) K-P - rövidítéssel jelölt különleges pincesor terület,
- k) K-Tur - rövidítéssel jelölt különleges turisztika terület,

#### 6. Kertvárosias lakóterület

##### 8. §

- (1) Kertvárosias lakóterület Lke jellel jelölt építési övezetben elhelyezhető főépítmények a 5. mellékletben megengedett rendeltetési egységeket tartalmazhatják azzal a kikötéssel, hogy csak a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi szolgáltató rendeltetési egység létesíthető.
- (2) Kertvárosias lakóterület építési övezeteinek építési telkein több főépítmény építhető, melyben több rendeltetési egység elhelyezhető.
- (3) Kertvárosias lakóterület Lke jellel jelölt építési övezetben nem helyezhető el önálló italbolt és zenés, táncos rendezvények tartására alkalmas vendéglátó rendeltetési egység.
- (4) Az Lke jelű építési övezetekben elhelyezhető lakások számát úgy kell meghatározni, hogy 400 m<sup>2</sup> telekterületenként egy lakás építhető, azzal, hogy egy építési telken legfeljebb 4 lakás létesíthető.

#### 7. Falusias lakóterület

##### 9. §

- (1) Falusias lakóterület Lf jellel jelölt építési övezeteiben elhelyezhető főépítmények az 5. mellékletben megengedett rendeltetési egységeket tartalmazhatják azzal a kikötéssel, hogy csak a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi szolgáltató rendeltetési egység létesíthető.
- (2) Falusias lakóterület építési övezeteinek építési telkein kettő főépítmény építhető.
- (3) Falusias lakóterület Lf jellel jelölt építési övezetben nem helyezhető el önálló italbolt és zenés, táncos rendezvények tartására alkalmas vendéglátó rendeltetési egység.
- (4) Földszintes gazdasági rendeltetésű épületek esetében a megengedett legnagyobb épületmagasság 1,5 méterrel túlléphető, amennyiben az építési hely közterület felé eső részén már épült önálló főépítmény.
- (5) Falusias lakóterület építési övezeteiben kerti víz- és fürdőmedence nem helyezhető el az elő- és oldalkert legkisebb méretén belül, valamint a hátsókerti telekhatártól számított 1,0 méteres teleksávban.

## **8. Településközponti vegyes terület**

### **10. §**

- (1) A településközpont terület Vt jellel jelölt építési övezeteiben elhelyezhető főépítmény az 5. mellékletben megengedett rendeltetési egységeket tartalmazhatja.
- (2) A Vt-1, Vt-3 és Vt-4 jelű építési övezetekben elhelyezhető lakások számát úgy kell meghatározni, hogy 200 m<sup>2</sup> telekterületenként egy lakás építhető, azzal, hogy egy építési telken legfeljebb 10 lakás létesíthető.
- (3) A Vt-2 jelű építési övezetekben elhelyezhető lakások számát úgy kell meghatározni, hogy 160 m<sup>2</sup> telekterületenként egy lakás építhető, azzal, hogy egy építési telken legfeljebb 10 lakás létesíthető.
- (4) Vt építési övezetekben elhelyezett zászlótartó oszlop magassága legfeljebb 9 méter lehet.

## **9. Intézményi vegyes terület**

### **11. §**

Az intézményi vegyes terület Vi jellel jelölt építési övezeteiben elhelyezhető főépítmények az 5. mellékletben megengedett rendeltetési egységeket tartalmazhatják.

## **10. Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület**

### **12. §**

- (1) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület Gksz jellel jelölt építési övezeteiben elhelyezhető főépítmények az 5. mellékletben megengedett rendeltetési egységeket tartalmazhatják.
- (2) A Gksz jelű építési övezetekben a technológiai berendezés, építmény (pl. kémény, torony, tároló tartály, stb.) magassága az övezetre előírt maximális építménymagasságot meghaladhatja.
- (3) A kialakított telkek területén az építési helyen belül több önálló rendeltetésű épület is elhelyezhető.
- (4) Az építési övezetekben az előkert, oldalkert és hátsókert mérete 10 méter.
- (5) Az építési övezet építési telkén elhelyezhető gazdasági célú épületen belül egy tulajdonosi vagy szolgálati lakás.
- (6) Az építési övezetben a közterülettel határos telekhatár mentén 5 m széles, az építési övezettel, illetve övezettel határos telekhatár mentén 10 m széles többszintes zöldterületet kell létesíteni.

## **11. Különleges sportterület**

### **13. §**

- (1) Különleges sport, K-Sp jellel jelölt terület a sportolással, szabadidő eltöltéssel összefüggő tevékenységek elhelyezésére szolgál.
- (2) A területen elhelyezhető főépítmények a 5. mellékletben megengedett rendeltetési egységeket tartalmazhatják.
- (3) Melléképület nem helyezhető el a területen.
- (4) A kialakított telkek területén az építési helyen belül több önálló rendeltetésű épület is elhelyezhető.
- (6) Különleges sportterület építési övezetekben legfeljebb 40 fő elszállásolására alkalmas szállás és diákszállás létesíthető.

## **12. Különleges temető terület**

### **14. §**



- (1) Különleges temető K-T jellel jelölt építési övezet, mely kizárólag a temetkezés kegyeleti építményei és az azt kiszolgáló épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) A területen elhelyezhető főépítmény a 5. mellékletben megengedett rendeltetési egységeket tartalmazhatja.
- (3) Melléképület nem helyezhető el a területen.
- (4) A kialakított telkek területén az építési helyen belül több önálló rendeltetésű épület is elhelyezhető.

### **13. Különleges mezőgazdasági üzemi**

#### **15. §**

- (1) Különleges mezőgazdasági üzemi K-Mü jellel jelölt építési övezetben mezőgazdasági tevékenységhez szükséges építmények, állattartó épületek és az állattartáshoz szükséges egyéb építmények, mindenfajta nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület, műhely és tároló épület, és nem közforgalmú üzemanyagtöltő állomás, valamint az alaprendeltetéssel összefüggő, azt kiszolgáló rendeltetést tartalmazó épület helyezhető el.
- (2) A területen elhelyezhető főépítmények az 5. mellékletben megengedett rendeltetési egységeket tartalmazhatják.
- (3) Az építési övezetben az alkalmazott technológia miatt szükséges építmények magassága az övezetre előírt épületmagasság értékénél magasabb lehet.
- (4) A K-Mü jelű építési övezet építési telkén elhelyezhető egy tulajdonosi és egy szolgálati lakás.
- (5) Mezőgazdasági üzemi területen a közterülettel határos telekhatár mentén 5 m széles, az építési övezettel, illetve övezettel határos telekhatár mentén 10 m széles többszintes zöldterületet kell létesíteni. A többszintes zöldfelületen elhelyezhető a terület legfeljebb 30%-át érintően közművesítési és közlekedési célú létesítmény (pl. közmű műtárgy, kapubehajtó, telken belüli burkolt út, parkoló stb).

### **14. Különleges kastély terület**

#### **16. §**

- (1) Különleges kastély terület céljára szolgáló K-Kast jellel jelölt építési övezet, melybe az Ürményi-Dreher kastély ingatlana tartozik.
- (2) A területen elhelyezhető főépítmények a 5. mellékletben megengedett rendeltetési egységeket tartalmazhatják.
- (3) Melléképület nem helyezhető el a területen.
- (4) Az ingatlanon az építési helyen belül több önálló rendeltetésű épület is elhelyezhető.

### **15. Különleges pincesor**

#### **17. §**

- (1) Különleges pincesor terület céljára szolgáló K-P jellel jelölt építési övezet, melybe a Tordasi út északi oldalán található pincék ingatlanai tartoznak.
- (2) A területen elhelyezhető főépítmények a 5. mellékletben megengedett rendeltetési egységeket tartalmazhatják.
- (3) Melléképület csak lakó rendeltetési egység megléte esetén helyezhető el a területen.
- (4) Az övezet építési telkeinek telekösszevonása nem lehetséges, csak a telekhatár-rendezés engedélyezhető.

(5) Az ingatlanon az építési helyen belül legfeljebb két önálló épületben, összesen 2 rendeltetési egység helyezhető el.

## **16. Különleges turisztikai terület**

### **18. §**

(1) A Különleges turisztikai terület céljára szolgáló K-Tur jellel jelölt építési övezet, melybe a turizmus céljára szolgáló ingatlanok tartoznak.

(2) A területen elhelyezhető főépítmények a 5. mellékletben megengedett rendeltetési egységeket tartalmazhatják.

(3) Melléképület nem helyezhető el a területen.

(4) Az ingatlanon az építési helyen belül több önálló rendeltetésű épület is elhelyezhető.

(5) Az építési övezet építési telkén elhelyezhető turizmus céljára szolgáló épületen belül egy tulajdonosi vagy szolgálati lakás.

## *IV. Fejezet*

### *Beépítésre nem szánt területek*

## **17. Beépítésre nem szánt területek tagozódása**

### **19. §**

A település területén a beépítésre nem szánt területek sajátos használatuk szerint a következő övezetek:

- a) Közlekedési és közmű terület, ezen belül:
  - aa) Köu - rövidítéssel jelölt közúti közlekedési terület,
  - ab) Köu-k - rövidítéssel jelölt közúti közlekedési terület-kiszolgáló út,
  - ac) Közm - rövidítéssel jelölt közmű elhelyezési terület
  - ad) Hk - rövidítéssel jelölt hírközlési terület
- b) Zöldterület, ezen belül
  - ba) Zkp - rövidítéssel jelölt közpark
  - bb) Zkk - rövidítéssel jelölt közkert
- c) Erdőterület, ezen belül
  - ca) Ev - rövidítéssel jelölt védelmi célú erdő
  - cb) Er - rövidítéssel jelölt rekreációs célú erdő
  - cc) Ee- rövidítéssel jelölt egyéb erdő
- d) Mezőgazdasági terület
  - da) Má - rövidítéssel jelölt általános mezőgazdasági terület
  - db) Mk - rövidítéssel jelölt kertes mezőgazdasági terület,
  - dc) Mt - rövidítéssel jelölt tájgazdálkodási mezőgazdasági terület
- e) Vízgazdálkodási Vg – rövidítéssel jelölt vízgazdálkodási terület
- f) Különleges beépítésre nem szánt területe. ezen belül
  - fa) Kb-Tur - rövidítéssel jelölt turisztikai célú terület
  - fb) Kb-Rek - rövidítéssel jelölt rekreációs célú terület
  - fc) Kb-Bor – rövidítéssel jelölt borászati célú terület

## **18. Közlekedési területek általános előírásai**

### **20. §**

(1) Közlekedési terület a Szabályozási terven a Köu (főhálózati) és Köu-K (kiszolgáló út) jellel jelölt övezet, mely a közlekedési létesítmények és közművek elhelyezésére szolgáló terület.



- (2) A területen elhelyezhető főépítmény a 6. mellékletben megengedett rendeltetési egységeket tartalmazhatja.
- (3) Közlekedési területen a közlekedési műszaki létesítmények és az azt kiszolgáló építmények elhelyezésén túl a tömegközlekedést kiszolgáló létesítmények, a közmű- és hírközlési létesítmények, valamint utcabútorok helyezhetők el, illetve utcafásítás végezhető.
- (4) A közlekedési területek és azok szabályozási szélességeit a Szabályozási terv ábrázolja.
- (5) 8 méternél keskenyebb szabályozási szélességű út csak vegyes használatú útként építhető ki.
- (6) A település igazgatási területén bármely építési övezetben és övezetben kialakítható magánút, melynek legkisebb szélessége 6 m lehet, amennyiben legfeljebb 3 telek megközelítésére szolgál és közforgalom céljára nem átadott magánútként alakítják ki.
- (7) Legalább négy telek megközelítésére szolgáló magánút csak közforgalom céljára átadott magánútként létesíthető, melynek legkisebb szélessége 8 m lehet.

## **19. Közmű és hírközlési területek általános előírásai**

### **21. §**

- (1) A Szabályozási terven a Közm (közmű) és HK (hírközlési) jellel jelölt övezetek, mely a közművek, illetve hírközlési létesítmények elhelyezésére szolgáló területek.
- (2) Közmű területen a közművesítéshez szükséges műszaki létesítmények és az azt kiszolgáló építmények helyezhetők el.
- (3) Hírközlési területen a hírközléshez szükséges műszaki létesítmények és az azt kiszolgáló építmények helyezhetők el.
- (4) Az övezetekben elhelyezhető főépítmény a 6. mellékletben megengedett rendeltetési egységeket tartalmazhatja.

## **20. Zöldterületek általános előírásai**

### **22. §**

- (1) Zöldterület a Z-kp jellel jelölt közpark és a Z-kk jellel jelölt közkert övezet, mely állandóan növényzettel fedett, a település klimatikus viszonyainak megőrzését, a pihenést, testedzést szolgáló közterület.
- (2) Z-kp övezetben elhelyezhető főépítmény a 6. mellékletben megengedett rendeltetési egységeket tartalmazhatja.
- (3) Z-kk övezetben épület nem építhető.

## **21. Erdőterület**

### **23. §**

- (1) A védelmi rendeltetésű erdőterület az Ev jellel jelölt övezet, mely elsősorban a természeti környezet, és a különböző környezeti elemek, valamint a település és egyéb létesítmények védelmére szolgál.
- (2) Ev övezetben épületet elhelyezni nem lehet.
- (3) A rekreációs rendeltetésű erdőterület az Er jellel jelölt övezet, mely elsősorban közjóléti célt szolgáló, pihenést, testedzést szolgáló és az ezzel összefüggő rendeltetésű építmények elhelyezésére szolgál. Az övezet beépítési határértékeit az 4. melléklet szerint állapítja meg.
- (4) Az Er jelű övezetben elhelyezhető főépítmény a 6. mellékletben megengedett rendeltetési egységeket tartalmazhatja.
- (5) Az egyéb rendeltetésű erdőterület az Ee jellel jelölt övezetek. Az övezet beépítési határértékeit az 4. melléklet szerint állapítja meg.

(6) Az Ee jelű övezetben elhelyezhető főépítmény a 6. mellékletben megengedett rendeltetési egységeket tartalmazhatja.

## **22. Általános mezőgazdasági terület**

### **24. §**

(1) Az Má jellel jelölt övezet elsősorban a növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekhez kapcsolódó tevékenységek végzésére szolgáló terület.

(2) Má jelű övezetben épületet elhelyezni az 4. melléklet és a 6. melléklet figyelembevételével lehet. Az övezetben kereskedelmi tevékenységet folytatni csak a területen megtermelt saját termékek értékesítése céljából lehet, szolgáltatói tevékenység kizárólag a mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódóan folytatható.

(3) Általános mezőgazdasági területen az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet (a továbbiakban: OTÉK) mezőgazdasági területre vonatkozó előírásainak betartása mellett elhelyezett technológiai berendezés, építmény (pl. kémény, torony, tároló tartály, stb.) magassága az övezetre előírt maximális épületmagasságot meghaladhatja.

(4) Az országos ökológiai hálózattal érintett földrészek esetében az épületeket az ökológiai hálózattal nem érintett területrészen kell elhelyezni.

(5) Az Má-1 övezetben, több önálló telekből az OTÉK rendelkezései szerinti birtoktest alakítható ki. A birtoktest esetében a beépíthetőség a birtoktesthez tartozó összes telek területe után számítva csak az egyik telken is kihasználható (birtokközpont), ha a telek területe legalább a 10.000 m<sup>2</sup>-t eléri és a beépítés a szomszédos telkek rendeltetésszerű használatára nincs korlátozó hatással, illetőleg azt nem veszélyezteti. A birtokközpont telkén a beépítettség a 40 %-ot nem haladhatja meg.

(6) Kizárólag az Má-1 jelű övezetben építhető egy szolgálati vagy egy tulajdonosi lakás az OTÉK rendelkezéseinek figyelembevételével.

## **23. Kertes mezőgazdasági terület**

### **25. §**

(1) Az Mk jellel jelölt övezet elsősorban kisüzemi és családi használatú, jellemzően kert és gyümölcsös vagy szőlő művelési ágú telkek területe.

(2) Mk jelű övezetben épületet elhelyezni az 4. melléklet és a 6. melléklet figyelembevételével lehet. Az övezetben kereskedelmi tevékenységet folytatni csak a területen megtermelt saját termékek értékesítése céljából lehet, szolgáltatói tevékenység kizárólag a mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódóan folytatható.

(3) Kertes mezőgazdasági területen a technológiai berendezés, építmény (pl. kémény, torony, tároló tartály, stb.) magassága az övezetre előírt maximális épületmagasságot meghaladhatja.

(4) A Mk jelű övezetben birtokközpont nem létesíthető.

(5) Mk-1 jelű övezetben épület csak a telek út felüli homlokvonalától számított 30 méteren belül építhető. Telkenként egy darab, legfeljebb 50 m<sup>2</sup> bruttó alapterületű épület építhető.

(6) Mk-2 jelű építési övezetben épület csak a főút melletti 100 méteres sávban építhető. Telkenként legfeljebb két önálló de épületenként legfeljebb 100 m<sup>2</sup> bruttó alapterületű épület építhető.

(7) Mk-3 jelű övezetben egy darab, legfeljebb 50 m<sup>2</sup> bruttó alapterületű épület építhető.

(8) Mk-4 jelű övezetben két darab, legfeljebb 50 m<sup>2</sup> bruttó alapterületű épület építhető.

(9) Mk-5 jelű építési övezetben szőlő művelési ág esetén 3 %-os beépítettséggel egy épület építhető, az egyéb művelési ágú telkek esetében a beépítettség 1 % lehet.

(10) Mk-2 övezetben zártkerti művelés alól kivett telken építmény legfeljebb 10%-os beépítettséggel helyezhető el két önálló, de épületenként legfeljebb 100 m<sup>2</sup> bruttó alapterületű épület.

(11) Mk-1, Mk-3, Mk-4 és Mk-5 övezetben található zártkerti művelés alól kivett telkekre az adott övezetre vonatkozó előírásokat kell alkalmazni.

## **24. Tájgazdálkodási mezőgazdasági területek**

### **26. §**

- (1) Az Mt jellel jelölt tájgazdálkodási mezőgazdasági terület övezetek a természetközeli használatot folytató területek.
- (2) Mt jelű övezetben épületet elhelyezni az 4. melléklet és a 6. melléklet figyelembevételével lehet.
- (3) Tájgazdálkodási mezőgazdasági területen az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet (a továbbiakban: OTÉK) mezőgazdasági területre vonatkozó előírásainak betartása mellett:
  - a) az épületeket a telekhatároktól legalább 10 m távolságra kell elhelyezni,
  - b) a technológiai berendezés, építmény (pl. kémény, torony, tároló tartály, stb.) magassága az övezetre előírt maximális épületmagasság értéket nem haladhatja meg.
- (4) Az Mt övezetben birtokközpont központi telke nem létesíthető.

## **25. Vízgazdálkodási területek**

### **27. §**

- (1) Vízgazdálkodási terület a Vg jellel jelölt övezet, mely a településen található vizek hasznosítását és megőrzését, védelmét biztosítja
- (2) A Vg jelű övezetben épület nem építhető.

## **26. Különleges beépítésre nem szánt szabadidős és rekreációs terület**

### **28. §**

- (1) A különleges beépítésre nem szánt szabadidős és rekreációs terület a Kb-Re jellel jelölt övezet, mely a szabadidő eltöltést, a pihenést, testedzést szolgáló terület.
- (2) A Kb-Re övezetben épületet elhelyezni az 4. melléklet és a 6. melléklet figyelembevételével lehet.
- (3) A Kb-Re övezetben építhető egy szolgálati vagy egy tulajdonosi lakás az OTÉK rendelkezéseinek figyelembe vétele mellett.

## **27. Különleges beépítésre nem szánt turisztikai terület**

### **29. §**

- (1) A különleges beépítésre nem szánt turisztikai terület a Kb-Tur jellel jelölt övezet, mely a turizmushoz kapcsolódó és azt kiszolgáló építmények elhelyezésére szolgáló terület.
- (2) A Kb-Tur övezetben épületet elhelyezni az 4. melléklet és a 6. melléklet figyelembevételével lehet.
- (3) A Kb-Tur övezetben építhető egy szolgálati vagy egy tulajdonosi lakás.

## **28. Különleges beépítésre nem szánt borászati terület**

### **30. §**

- (1) A különleges beépítésre nem szánt turisztikai terület a Kb-Bor jellel jelölt övezet, mely a borászathoz és a borturizmushoz kapcsolódó és azt kiszolgáló építmények elhelyezésére szolgáló terület.
- (2) A Kb-Bor övezetben épületet elhelyezni az 4. melléklet és a 6. melléklet figyelembevételével lehet.
- (3) A Kb-bor övezetben építhető egy szolgálati vagy egy tulajdonosi lakás.

## *V. Fejezet* *Járművek elhelyezése*

## **29. A járművek elhelyezésére vonatkozó előírások**

### **31.§**

(1) Meglévő építmények bővítése, átalakítása, rendeltetésük módosítása esetében a bővítésből, az átalakításból, vagy az új rendeltetésből eredő többlet gépjármű elhelyezéséről az OTÉK-ban előírtaknak megfelelően kell gondoskodni, a meglévők megtartása mellett.

(2) Lakó rendeltetési egységenként az ingatlan területén 1 db személygépjármű elhelyezését kell biztosítani.

(3) Az egyes rendeltetési egységekhez tartozó parkolók számát a 8. melléklet szerint kell meghatározni.

(4) A parkolókat saját telken belül kell elhelyezni, amennyiben ez nem lehetséges, úgy azok a közterületen is kiépíthetők, amennyiben ahhoz az önkormányzat hozzájárul és kijelöli a megépítendő közterületi parkolók helyét.

(5) Vt-4 építési övezetben kizárólag a tűzoltóság járművei részére létesíthető önálló parkolóterület és garázs a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.\*

(\* az állami főépítész ..... számú OTÉK alóli felmentési engedélye alapján megállapított rendelkezés.)

## *VI. Fejezet*

### *Környezetvédelmi előírások*

## **30. Környezetvédelem**

### **32. §**

(1) A település közigazgatási területén az egyes területek használata úgy folytatható, ha a használat:

- a) a megengedett határértéken belüli mértékű környezetterhelést és igénybevételt okoz,
- b) kizárja a környezetkárosítást,
- c) következtében a meglévő környezeti ártalom és szennyezés mértéke megszűnik, vagy legalább csökken.

(2) Új építmény létesítése esetén, a környezetvédelmi határértékeknek - amennyiben a terület védőtávolsága nem került meghatározásra - a telekhatáron kell teljesülniük.

## **31. Felszín alatti vizek védelme**

### **33. §**

(1) A földtani felépítésből és hidrológiai jellemzőkből következően, Vál település közigazgatási területe a felszín alatti víz szempontjából érzékeny kategóriába sorolt.

(2) A felszíni vízvezető rendszert a beépítésre szánt területeken a közhasználatú terület kialakításának részeként, az azokat feltáró úthálózat részeként, a talajvédelmi előírásoknak megfelelően kell megvalósítani.

(3) A közüzemi szennyvízvezető rendszer kiépítéséig a közműpótló használata kötelező.

(4) Terepszint alatti építmények, építményrészek elhelyezésével a felszín alatti vizek mozgása nem akadályozható, illetve a kialakult természetes viszonyok károsan nem befolyásolhatók. A felszín alatti vizekkel érintkező térszín alatti építés környezetvédelmi érdekből kerülendő.

## **32. A levegő védelme**

### **34. §**

(1) Vál az alacsony légszennyezésű településkategóriába tartozik.

(2) A levegő tisztaságának védelme érdekében semmilyen, a hatályos határértéket meghaladó szennyezéssel járó

- a) tevékenységet folytatni,
- b) új építményt elhelyezni, illetve meglévő rendeltetési módot megváltoztatni nem szabad.

(3) A belterületen zavaró környezeti hatású bűzzel járó területhasználat nem folytatható.

### **33. A termőföld védelme**

#### **35. §**

(1) Bármely építési munka során a termőföld védelméről, a talaj felső, humuszos termőrétegének összegyűjtéséről, megfelelő kezeléséről és a jogszabályban előírt újrahasznosításáról az építető köteles gondoskodni.

(2) A terület egészen csak olyan tevékenység folytatható, és csak olyan új tevékenység működése engedélyezhető, amelynél szennyező (fertőző, mérgező) anyag a talajt nem károsítja.

(3) A vízmeder feliszapolódását, kedvezőtlen változását okozó, a vízmeder természetes állapotát vagy funkcionális működését befolyásoló területhasználat, építési tevékenység nem folytatható.

### **34. A zaj elleni védelem**

#### **36. §**

(1) Zajt kibocsátó, rezgést okozó létesítmény kizárólag abban az esetben üzemeltethető, engedélyezhető, továbbá környezeti zajt okozó tevékenység abban az esetben folytatható, ha az általa okozott környezeti zaj, rezgés a jogszabályban megállapított zaj és rezgésterhelési határértéket nem haladja meg.

(2) A közlekedésből származó környezeti zajszint a zaj ellen védendő létesítmény környezetében, az útkategória függvényében, a vonatkozó jogszabályban meghatározott zajterhelési határértéket nem haladhatja meg.

#### *VII. Fejezet*

#### *Veszélyeztetett területekre vonatkozó előírások, védőterületek, védőtávolságok*

#### **37. §**

A település területén a Szabályozási terv a következő védőtávolsággal rendelkező, illetve védőterületet igénylő létesítményeket, valamint lehatárolásokat jelöl:

- a) közlekedési területek,
- b) közművek, közműlétesítmények,
- c) vízminőségvédelmi terület
- d) természeti területek.

#### *VIII. Fejezet*

#### *Egyes sajátos jogintézményekkel kapcsolatos előírások*

### **35. Telekalakítás**

#### **38. §**

(1) Telekalakítás csak akkor végezhető, ha a kialakuló építési telkek területe és legkisebb szélessége az építési övezetnek megfelelő, a telek alakja a beépíthetőséget nem korlátozza.

(2) A település közigazgatási területén nyeles telek nem alakítható ki.

(3) A település területén közmű- és közlekedési terület céljára telek az építési övezet, övezet előírásaitól eltérő nagyságban is kialakítható.

(4) A tervezett szabályozási vonal és építési övezeti, övezeti határvonal mentén a telkek akkor is megoszthatók, ha a megosztás után kialakuló telkek mérete nem éri el a 3. melléklet szerint, az építési telkek legkisebb kialakítható területére, vagy az építési övezetre előírt legkisebb telekszélességként meghatározott értéket, továbbá a 4. melléklet szerint a telek legkisebb kialakítható területére, vagy az övezetre előírt legkisebb telekszélességként meghatározott értéket.

(5) Amennyiben a már kialakult építési telkek méretei nem felelnek meg az építési előírásoknak, akkor a telekméretek - a Szabályozási terven jelölt közterületi határrendezést és elbirtoklást kivéve - tovább nem csökkenthetők.

(6) Fekvő telek esetében az építési övezetre előírt legkisebb telekszélességnek a telek rövidebb oldalán kell teljesülnie.

### **36. Elővásárlási jog**

#### **39. §**

- (1) Az önkormányzatot megillető elővásárlási joggal érintett ingatlanokat a 9. melléklet és a szabályozási terv tartalmazza.
- (2) Az elővásárlási joggal érintett ingatlanok településrendezési céljait a 9. melléklet tartalmazza.

### *IX. Fejezet*

#### *A táj és a természeti környezet védelmére vonatkozó előírások, táj- és természetvédelem*

#### **40.§**

- (1) A település területén az Országos Ökológiai Hálózat Magterülete és az Ökológiai folyosó lehatárolását a Szabályozási terv tartalmazza.
- (2) A magterülettel érintett területen 300 m<sup>2</sup>-nél nagyobb bruttó alapterületű épület nem építhető.
- (3) A magterülettel és ökológiai folyosóval érintett területen az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető, épületen elhelyezve.

### **Örökségvédelem, régészet**

#### **41. §**

- (1) A település műemléki védelem alatt álló épületén és annak műemléki környezetében történő építés esetén, a vonatkozó örökségvédelmi jogszabályok szerint kell eljárni.
- (2) A műemléki értékek védelmére fokozott figyelmet kell fordítani.
- (3) A településen a külön jogszabályban helyi védetté nyilvánított épületek és műtárgyak részesülnek helyi védelemben.
- (4) Helyi védelem alatt álló épület, műtárgy esetén a vonatkozó önkormányzati rendelet előírásait kell figyelembe venni.
- (5) A nyilvántartott régészeti lelőhelyeket – más jogszabály által elrendelt szabályozási elemként – a szabályozási tervek jelölik, vonatkozó szabályokat az országos örökségvédelmi jogszabályok tartalmazzák.

### *X Fejezet*

#### *Záró rendelkezések*

#### **42. §**

Ez a rendelet 2024 .....-jén lép hatályba.

#### **43. §**

A rendelet rendelkezéseit a hatályba lépést követően indult eljárásokban kell alkalmazni.

#### **44. §**

Hatályát veszti a helyi építési szabályzatról szóló 1/2006. (II.9.) önkormányzati rendelet.

Bechtold Tamás  
polgármester

dr. Balogh Lóránd  
jegyző

#### **Záradék:**

A rendelet kihirdetésének napja: 2024.....

dr. Balogh Lóránd  
jegyző



**Mellékletek:**

- 1. melléklet: SZT-1 jelű és M=1:4000 méretarányú Vál belterületi szabályozási terve**
- 2. melléklet: SZT-2 jelű és M=1:15000 méretarányú Vál külterületi szabályozási terve**
- 3. melléklet: az egyes építési övezetek beépítési határértékei**
- 4. melléklet: az egyes övezetek beépítési határértékei**
- 5. melléklet: az egyes építési övezetekben elhelyezhető vagy tiltott rendeltetések meghatározása**
- 6. melléklet: az egyes övezetekben elhelyezhető vagy tiltott rendeltetések meghatározása**
- 7. melléklet: a biológiai aktivitásérték (BIA érték) fenntartásához igénybe vett területek**
- 8. melléklet: az elhelyezendő személygépkocsik számának meghatározása**
- 9. melléklet: az elővásárlási joggal érintett ingatlanok**