

Salföld Község Képviselő-testületének 15/2006. (XI.21.) számú rendelete Salföld község Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről.

Salföld Község Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7.§. (3) bekezdésében, valamint a helyi önkormányzatokról szóló módosított 1990. évi LXV. törvény 8.§. (1) bekezdésében adott felhatalmazása alapján az alábbi rendeletet alkotja.

(A vonatkozó magasabb szintű jogszabályokat a lábjegyzetek jelölik.)

I. FEJEZET ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

Az előírások hatálya

1.§.

Jelen rendelet hatálya Salföld község teljes közigazgatási területére terjed ki.

Az előírások alkalmazása

2.§.

1. A 1.§-ban meghatározott területen területet felhasználni, továbbá telket alakítani, építményt, építményrészt, épületegyüttest építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni és lebontani, elmozdítani, a rendeltetését megváltoztatni és ezekre hatósági engedélyt adni - az országos érvényű rendelkezések mellett - kizárólag jelen rendelet előírásainak megfelelően szabad.
2. Jelen rendelet kötelezően alkalmazandó melléklete a település szabályozási tervének (1.sz. melléklet Szabályozási terv - Belterület, 2.sz. melléklet Szabályozási terv – Külterület). A rendelet előírásai a szabályozási tervvel együtt alkalmazandók.

A szabályozás elemei

3.§.

1. Az alkalmazott kötelező szabályozási elemek: ¹
 - a. Szabályozási vonal
 - b. Beépített és beépítésre szánt, ill. beépítésre nem szánt területek határa,
 - c. Területfelhasználási egységek határa
 - d. Telekre vonatkozó: építési övezet határa, építési övezet jele, építési hely, építési vonal, kialakítható legkisebb telekméret, beépíthető legkisebb teleknagyság, minimális telekszélesség, legnagyobb építménymagasság, maximális beépítettség, beépítési mód, zöldfelületek legkisebb mértéke és a zöldfelületek kialakítására vonatkozó előírások, és a beépítettség környezeti feltételei.
2. Irányadó szabályozási elemek: ajánlott telekhatár, megszüntető jel, épület kontúrok, út, gyalogút és közmű-vezeték nyomvonala.

¹ az OTÉK alapján

3. Az irányadó szabályozási elemek előírásaitól az engedélyhatározat az egyéb előírások betartása mellett eltérhet.
4. A kötelező szabályozási elemek csak a Szabályozási terv módosításával változtathatók meg.

Külterület és belterület

4.§.

A belterületi határ tervezett változását a szabályozási terv tartalmazza, mely több részletben is végrehajtható.

Területfelhasználás

5.§.

1. A település közigazgatási területe építési szempontból
 - a. beépítésre szánt területekre és
 - b. beépítésre nem szánt területekre tagozódik.
2. A település területe az alábbi terület felhasználási egységekre tagozódik:
 - a. **beépítésre szánt területek** építési használatuk általános jellege, valamint sajátos építési használatuk szerint

Lakóterület:

– Falusias **Lf**

Vegyes terület:

– Településközpont vegyes terület **Vt**

Gazdasági terület:

– Mezőgazdasági major **Gm**

Különleges terület:

– temető **Kt**

– külszíni bányaterület **Kb**

b. **beépítésre nem szánt területek** építési használatuk általános jellege, valamint sajátos építési használatuk szerint

Közlekedési és kömú terület:

– országos közutak **KÖu**
 – a helyi közutak területe **külön nem jelölt**

Zöldterület:

– zöldterület **Z**

Erdőterület:

– védelmi **Ev**

Mezőgazdasági terület:

– általános **Má**
 – védendő tájhasználatú **Má-1**
 – borvidéki **Má-2**
 – árutermelő **Má-3**
 – belterületi kertek **Má-4**

Vízgazdálkodási terület:

– vízgazdálkodási terület

V

3. A terület-felhasználási egységekben a mindenkori építési törvény és OTÉK szerinti feltételekkel az egyes terület-felhasználási egységeknél felsorolt létesítmények, ennek hiányában, az OTÉK-ban meghatározott funkciójú épületek és építmények helyezhetők el.

II. FEJEZET**BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK*****Építések általános előírásai*****6.§.**

1. Lakókocsi, lakókonténer, egyéb mobil jellegű építmény a teljes közigazgatási területen még átmenetileg sem helyezhető el.
2. A település teljes közigazgatási területén a 0,5 m²-nél nagyobb reklámhordozó cég- és címtábla engedélyköteles:
 - a. Az épületen elhelyezhető reklámhordozók összterülete nem haladhatja meg a nyílás nélküli homlokzatfelület 10 %-át.
 - b. Az épületeken csak az épületben tevékenységet folytatók számára engedélyezhető cég- és címtábla, vagy reklámhordozó.
3. A település teljes igazgatási területén óriásplakát (multireklám) nem helyezhető el, a meglévők megszüntetendők.
4. A műemléki környezetben és a helyi utcakép védelem alatt álló területeken valamennyi utcai homlokzati árnyékoló szerkezet létesítése építési engedélyköteles.
5. Az utcai homlokzaton klímaberendezés, napkollektor, parabola antenna nem helyezhető el.
6. A közterületeken a Helyi Önkormányzat (tulajdonosi) hozzájárulásával, a helyi hagyományok szerint az építési hatóság engedélyezi ill. szabályozza:
 - Utcabútorok, keresztek, szobrok, játszótér, berendezések elhelyezését, valamint ideiglenes jellegű elárúsító pavilonok elhelyezését.
7. A telken belül tervezett gáznyomásszabályozók az épületek utcai homlokzatára nem helyezhetőek el. A berendezés a telkek előkertjében, udvarán, vagy az épület alárendeltebb homlokzatára szerelhetőek.
8. A földgázvezetékét közterületen és telken belül is csak föld alatti elhelyezéssel szabad kivitelezni (épület homlokfalára földgázvezeték nem szerelhető).
9. Oromfalon és oldalhomlokzaton erkély, loggia nem építhető.
10. Gázkémény csak burkolt (tégla, rabic) kivitelben épülhet. A kémények vakolt kivitelben készülhetnek, meszelt felülettel.
11. Föld feletti kialakítású gáztartály nem építhető.

Falusias lakóterületek általános előírásai

7. §.

1. A lakóterületeken elhelyezhető legfeljebb kétlakásos lakóépület, valamint az OTÉK-ban felsorolt egyéb funkciójú épületek, kivéve az üzemanyagöltőt.
2. A fő funkciójú épület csak egy épülettömegben helyezhető el. A telken elhelyezésre kerülő mellékfunkciók maximálisan további egy épülettömegben helyezhetők el. A főfunkciójú épület terve vagy megléte nélkül nem engedélyezhető mellék funkciójú épület. A mellék funkciójú épület, vagy építmény használatbavételi engedélye nem előzheti meg a fő funkciójú épület használatbavételi engedélyét.
3. Az övezetben a telkek max. beépítettségi mértéke 20% lehet, de a mellékfunkciójú épülettel együtt sem haladhatja meg a 30%-ot.
4. Nyeles telek csak úttól elzárt belső fekvésű meglévő telek esetében alakítható ki.
5. Az egyes telkek területének legalább 50 %-át zöldfelületként kell kialakítani.
6. A szükséges parkolási igényt telken belül kell biztosítani, de amennyiben a kialakult állapot miatt ez nem lehetséges az építési/használati mód változási engedély csak abban az esetben adható ki, ha a hiányzó parkoló az önkormányzat parkolási rendeletében valamint az OTÉK előírásainak megfelelő területen biztosított és az erre vonatkozó szerződés az önkormányzattal megkötésre került.
7. Az épületek csak magas tetővel (nyeregtetővel) létesíthetők. A fő tömeget meghatározó tető hajlásszöge 40°-nál alacsonyabb és 45°-nál meredekebb nem lehet. Kizárólag hagyományos cserépfedés, nádfedés, természetes pala és korcolt lemezfedés alkalmazható. A hagyományos szürke palafedés csak a meglévők pótlására és annak folytatásaként alkalmazható.
8. Az övezetben a hagyományokhoz illeszkedő homlokzati megjelenés kialakítása, új építés esetén cserép, természetes pala és korcolt lemezfedés esetén feltétel a macskalépcsős oromfal, míg nádfedés esetén lehet az épület oromfalán túlnyúló tető is. Vakolt, vakolatkerettel kihúzott homlokzatok és az utcai homlokzaton a hagyományos ablakok alkalmazása előírás legyen. Az övezetben a villamos energia valamint a távközlési vezetékek lehelyezését a 2000. évi CXII. törvény 27.§ b) szerint kell megoldani. A közművek és kapcsolódó létesítményeik (tájesztétikai szemléletű) takart elhelyezéssel kerüljenek kialakításra.
9. A lakóterületen lakással egybeépített (kereskedelem, vendéglátás, szolgáltatás) egy építészeti egységben helyezhető el, úgy, hogy külső megjelenésében lakóépület összhatását keltse, az övezetre előírt beépítési %-ok betartásával. A működéshez szükséges parkolási lehetőséget az eddigi telken belül kell biztosítani.
10. Mellékfunkciójú épület tömege nem haladhatja meg a főfunkciójú épület tömegét.
11. Állattartás céljára szolgáló épületek, építmények csak a helyi állattartási rendelet figyelembevételével létesíthetők.
12. A lakóövezetek telkeit csak sorosan rakott, helyben szokásos kő anyagú kerítéssel lehet bekeríteni az utcával határos oldalon. A kerítés max. 160 cm magas lehet, mely lehet tömör kőkerítés, vagy min. 60 cm magas kőlábazatú és fölötte fa (natúrhatású) szerkezetű. A fával kombinált kerítéseknél a kapuk körül és tagolásként kőből készült oszlopok alkalmazandók.

Belső kerítésnek drótfonat vagy léckerítés alkalmazható. Látszó beton, zsalukő sehol nem alkalmazható.

13. Meglévő épület az Lfm övezetben akkor is felújítható illetve újjáépíthető, ha a telek nem éri el a 600 m²-t. A lakóépületekre előírt új építészeti előírások betartásával. Amennyiben a tűzvédelmi távolságok a kialakult állapot miatt nem betarthatók, szakhatóságként a tűzoltóság bevonandó az engedélyezési eljárásba.
14. Az övezetben a meglévő épületek helyben felújíthatók ill. újjáépíthetők, de csak az eredeti formájukban és nagyságrendjükben (maximálisan 10%-os eltérés megengedett az építési hatóság mérlegelése alapján) az eseti tűzrendészeti előírások betartásával. Az épületek közötti távolság azonban egyik esetben sem csökkenhet.
15. Oldalhatárra előírt beépítésnél az épületek elhelyezése az oldalhatártól 100 cm-re lehet, kivéve a kialakult állapotot és az Lfm övezetet, ahol 0 cm is lehet.
16. A hátsókert min. 6 méter, de a kialakult állapot miatt az Lfm övezetben kivételesen engedélyezhető a 0 méter is. Az oldalkert egyik övezetben sem lehet kisebb mint 5 méter.
17. A lakóövezetekben az utcafronti épületszélesség a 7,0 métert nem haladhatja meg az épület utcafronti homlokzatától számított 5 méterig.
18. Az övezetben az előkert a kialakulthoz illeszkedő kell, hogy legyen, mely döntően utcafronti.
19. Az épületek színezése a környezethez és a hagyományokhoz illeszkedő fehér, tört-fehér, nyers ill. tojásbézs színű. ill. ahhoz közelálló pasztell színű lehet.
20. A lakóterületeken elhelyezkedő 28, 31, 33 és 114-es hrsz-ú ingatlanok (közösségi célú) beépítettsége a kialakult állapotokra figyelemmel max. 20%-al meghaladhatja a lakóövezetre előírt értéket.

Központi falusias lakóterületek (Lfm)

8.§

1. Az Lfm övezetben az alábbi táblázatban meghatározott előírások alapján helyezhetők el az építmények.

AZ ÉPÍTÉSI TELEK					
Övezeti jel	Kialakítható telek min. nagyság (m²)	Beépítés módja	Max. beépítettség mértéke (%)	Max. építmény magasság (m)	Beépíthető/kialakítható min. telekszélesség (m)
Lfm	600	O	Lásd 7.§-ban	3,5	12

2. Tetőtér beépítésekor a tetőablakok a tetősíkra vetített felület legfeljebb 10%-án lehetnek.
3. Építési telken egy épülettömegben meglévő több helyrajzi számon szereplő lakóegységek csak az egész épülettömeget is ábrázoló egységes terven tervezhetők egy-egy épületrész felújításakor is.

Falusias lakóterületek (Lf-1 és Lf-2))

9.§.

1. Az Lf övezet építési telkeinek kialakítása és beépítése során alkalmazandó paramétereket a következő táblázat szerint kell meghatározni:

Övezeti jel	Beépíthető/Kialakítható telek min. nagyság (m ²)	Beépíthető/Kialakítható telek legkisebb telek szélesség m)	Beépítés módja	Max. beépítettség mértéke (%)	Max. építmény magasság (m)
Lf-1	700	24	O	30	4,0
Lf-2	1100	18	O	Lásd 7.§-ban	4,0

2. Az övezetekben az épületek kialakításánál, külső megjelenésénél alkalmazni kell a falu kialakult, döntően egységes megjelenéséhez, melyek az általános övezeti előírásokban szerepelnek.

Településközpont vegyes terület (Vt)

10. §.

- A településközpont vegyes területen több önálló rendeltetési egységet magába foglaló lakóépület és melléképítményei, igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, valamint egyéb közösségi szórakoztató épület, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület és sportépítmény helyezhető el.
- A településközponti vegyes területen nem helyezhető el
 - Parkolóház, üzemanyagtöltő
- Az Vt övezet építési telkeinek kialakítása és beépítése során alkalmazandó paramétereket a következő táblázat szerint kell meghatározni:

K-kialakult állapot szerint kizárólag a templomokra érvényes

Övezeti jel	Kialakítható telek min. nagyság (m ²)	Kialakítható telek legkisebb telek szélesség (m)	Beépítés módja	Max. beépítettség mértéke (%)	Max. építmény magasság (m)
Vt	1000	20	SZ	20	4,5 ill. K

- A Vt-1 jellel ellátott településközpont vegyes területen épületek szabadon álló beépítési móddal, a kialakult állapothoz igazodóan helyezhetők el. Elhelyezésük meglévő vagy kialakítandó, egyedi építési telkeken történhet.
- Az új intézmények létesítésével egyidejűleg az érvényes normatívák alapján számítható parkoló mennyiséget kell megépíteni.
- Az épületek csak magastetővel létesíthetők. A fő tömeget meghatározó tető hajlásszöge 40°-nál alacsonyabb, 45°-nál meredekebb nem lehet, kivéve a templom, ahol a kialakult szerinti. Kizárólag égetett agyagcserép ill. ahhoz színben és formában alkalmazkodó egyéb héjalás alkalmazható. A hagyományos szürke palafedés csak a meglévők pótlására és annak folytatásaként alkalmazható. A Vt övezetben csak a műemlék esetében a műemléki hatóság engedélye alapján lehet eltérni az előírtaktól.
- Az övezet telkeit a helyben kialakult anyag és formavilágú kerítéssel lehet bekeríteni. Az

optikai zárt sor biztosítása esetén a kialakult állapothoz kell illeszteni a tömör kerítést.

9. A településközpont vegyes övezetben a zöldfelületek kialakítására az alábbi előírások vonatkoznak:
 - a. az egyes telkek területének legalább 40 %-át zöldfelületként kell kialakítani.
 - b. a telkek zöldfelülettel borított részének legalább felét háromszintű (gyep- cserje- és lombkoronaszint együttesen), vagy kétszintű (gyep- és cserjeszint együttesen) növényzet alkalmazásával kell kialakítani.
 - c. a parkolók telken belül is fásítva alakítandók ki: 4 parkolóhelyenként legalább 1, legalább kétszer iskolázott fa telepítendő.
 - d. új közintézmény (pl. óvoda, iskola, szociális otthon) kialakítása, ill. meglévő közintézmény átalakítása esetén az engedélyezési tervnek az intézménykert kialakítására vonatkozóan kertészeti tervet kell tartalmaznia. A kertészeti tervnek legalább kertrendezési tervet (léptéke M 1: 500 vagy M 1:200), növénykiültetési tervet, tereprendezési tervet, a tervezett kerti létesítmények részletrajzait és műleírást kell tartalmaznia. Kertészeti tervet kizárólag a szakmai tervezési jogosultsággal rendelkező tervező készíthet,
 - e. új intézményi létesítmények használatbavételi engedélye kizárólag abban az esetben adható ki, ha a kertépítészeti terv szerinti növénytelepítés megtörtént.

Gazdasági terület – major (Gm)

11.§.

1. Gazdasági területbe a belterület É-i szomszédságában található természetvédelmi major és a közigazgatási terület Ny-i határán található Aligvármajor tartoznak.
2. A majorok az ökológiai gazdálkodás, a természetközeli élőhelyek megőrzésével összhangban álló mezőgazdasági termelés, a környezetet nem zavaró állattartás (hagyományos állatfajták, lovak tartásának) gazdasági és bemutató területei.
3. A majorok területén az ökológiai gazdálkodáshoz, a környezetet nem zavaró állattartáshoz kapcsolódó gazdasági épületek, létesítmények, valamint ezek bemutatásához kapcsolódó idegenforgalmi létesítmények, továbbá az ott tartózkodók alapfokú ellátásához szükséges építmények:
 - a. állattartó épületek,
 - b. terménytárolók,
 - c. szerszám- és géptárolók,
 - d. terményfeldolgozó,
 - e. biztonsági okokból szükséges őrházak,
 - f. termékvezetékek és műtárgyaik,
 - g. komposztáló telepek építményei,
 - h. bemutató épületek,
 - i. vendéglátó, szálláshely-szolgáltató épületek, valamint
 - j. a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások, helyezhetők el.
4. A major övezet részletes előírásai:

építési övezet jele	kialakítható/ beépíthető telek min. nagysága (m ²)	kialakítható/ beépíthető telek legkisebb szélessége (m)	Beépítés módja	beépítettség max. mértéke (%)	min. zöldfelületi borítottság (%)	építmény-magasság max. (m)
Gm	K	K	SZ	10	50	4,5

K: telekre vonatkozó előírások esetén: kialakult, tovább nem osztható.

SZ: szabadon álló

5. Az építési övezetben az építési helyet a kialakult állapothoz igazodóan kell megállapítani, a telekhatároktól min. 10 m-t elhagyva, a szabályozási terven jelzett építési helyen belül.
6. A mezőgazdasági major övezet területén az épületek, építmények kizárólag tájbailló, hagyományos szerkezetűek, magastetős, 35°-45° tető hajlásszögűek lehetnek.
7. A gazdasági területeken a zöldfelületek kialakítására az alábbi előírások vonatkoznak:
 - a. az egyes telkek területének a Gm övezetben legalább 50 %-át zöldfelületként kell kialakítani.
 - b. az egyes telkek zöldfelülettel borított részének legalább 1/4-ét háromszintű (gyep- cserje- és lombkoronaszint együttesen) növényzet alkalmazásával kell kialakítani. Kizárólag egyszintű növényzet (gyep) a telkek zöldfelülettel fedett részének legfeljebb felét boríthatja.
 - c. a gazdasági övezetben az egyes telkeken a kötelező zöldfelület egy részét a telekhatárok mentén egybefüggően kell kialakítani.
 - d. telken belül a parkolók fásítva alakítandók ki: 4 parkolóhelyenként legalább 1, legalább kétszer iskolázott lombos fa telepítendő.
 - e. növénytelepítéskor honos fajok, ill. ezek nemesített fajtái alkalmazandók.
 - f. gazdasági területeken a zöldfelületek kialakítására vonatkozóan az engedélyezési terv részeként kertészeti tervet kell készíteni. A kertészeti tervnek legalább kertrendezési tervet (léptéke M 1: 500 vagy M 1:200), növénykiültetési tervet, tereprendezési tervet, a tervezett kerti létesítmények részletrajzait és műleírást kell tartalmaznia. Kertészeti tervet kizárólag tervezési jogosultsággal rendelkező táj- és kertépítésmérnök készíthet.²
 - g. a létesítmények használatbavételi engedélye kizárólag abban az esetben adható ki, ha a kertészeti terv szerinti növénytelepítés megtörtént.
8. A mezőgazdasági major övezetben létesítmények a Rendelet környezetvédelmi fejezetének előírásai és az alábbi környezeti feltételek együttes biztosítása esetén engedélyezhetők, ill. üzemeltethetők:
 - a. az övezetben a kellemetlen szagok és a bűzhatás csökkentése érdekében:
 - i az állattartó köteles a felgyülemllett trágyát rendszeresen elszállítani és a trágyatárolót legalább évente kétszer (tavasszal és ősszel) fertőtleníteni,
 - ii a szagártalom csökkentése érdekében a trágyába és az alomanyagba az állattartó épületeken belül és kívül is ammóniaképződést csökkentő szereket (pl.: 5dkg/nap szuperfoszfát, zeolit vagy klórmészpor) kell keverni.
 - b. a trágya tárolása földbe, vagy föld fölé épített - más hulladéktól elkülönítetten - zárt rendszerű (szivárgásmentes) trágyakezelési módszerrel történhet.
 - c. nagy létszámú állattartás az övezetben nem engedélyezhető.
 - d. a mezőgazdasági major gépjárművek közlekedésére szolgáló területét portalanított szilárd burkolattal kell ellátni.

² 1996. évi LVIII. tv.

Különleges területek (K)

12.§.

A különleges területek funkciójuk, valamint az elhelyezhető épületek, építmények alapján az alábbi övezetekbe sorolhatók:

- a. temető területe (Kt)
- b. külszíni bányaterület (Kb)

Temető területe (Kt)

13.§.

1. A Szabályozási terven temetőként (Kt) lehatárolt területen ravatalozó, kápolna, sírépítmények, továbbá a terület fenntartásához szükséges épület helyezhetők el.
2. Az övezet részletes előírásai az alábbiak:

övezeti jel	kialakítható telek min. nagysága (m²)	kialakítható telek legkisebb telekszélessége (m)	beépítés módja	beépítettség max. mértéke (%)	minimális zöldfelületi borítottság (%)	max. építménymagasság (m)
Kt	K	K	SZ	10	40	5,5

K: kialakult, tovább nem osztható

SZ: szabadon álló

3. Az övezetben az építési hely határvonalai:
 - a. építési határvonal az előkertben: a telek szélétől min. 10 m-re,
 - b. építési határvonal az oldalkertben: a telek szélétől min. 10 m-re,
 - c. építési határvonal a hátsókertben: a telek szélétől min. 10 m-re húzódik.
4. A temető területén a zöldfelületek kialakítására az alábbi előírások vonatkoznak:
 - a. a temető területének minden 150 m²-e után legalább 1 db fát kell telepíteni.
 - b. a temető növényegyedeinek védelmét biztosítani kell. Fa kizárólag abban az esetben vágható ki, ha azt a fa egészségi állapota, vagy balesetveszély elhárítása teszi szükségessé.
 - c. a temető telekhatára mentén többszintű növényzetből álló növény-sáv (fasor alatta cserjesávval) telepítendő. A temető bővítése esetén a bővítési terület más építési övezetek, övezetekkel határos telekhatára(i) mentén legalább 30,0 m széles, fásított (fák alattuk cserjékkel) védőterület alakítandó ki.
 - d. a temető átépítése, bővítése kizárólag tervezési jogosultsággal rendelkező táj- és kertépítész tervező által készített kertépítészeti terv alapján történhet.

Külszíni bányaterület (Kb)

14.§.

1. A külszíni bányaterület övezetbe a Szabályozási terven „Kb” szabályozási jellel jelölt terület tartozik.
2. Ásványi nyersanyagok kutatása, új bányatelek fektetése, meglévő bányatelek bővítése Salföld közigazgatási területén a továbbiakban nem engedélyezhető. A Kisörsi homokbánya

- kizárólag e rendelet hatálybalépése napján hatályos működési engedélyében szereplő érvényességi idejéig működtethető, a működési engedély nem hosszabbítható meg.
3. A külszíni bányaterület övezetben bányaműveléshez kapcsolódó építmények, létesítmények nem helyezhetők el.
 4. A bányavállalkozónak a művelés során a környezetbe illesztésről, valamint a humusz védelméről, összegyűjtéséről, megfelelő kezeléséről és újrahasznosításáról gondoskodnia kell.
 5. A bányászati hasznosítás során átalakított terület tájbaillesztése, ill. a terület újrahasznosítása érdekében az övezetben a bányászati tevékenység felhagyását követően tájrendezési terv alapján komplex tájrehabilitációt kell végezni, melyet a bányászati tevékenység felhagyásának ütemében folyamatosan kell megvalósítani. (A tájrehabilitáció tereprendezést, vízrendezést, talajtakarást és növénytelepítést kell, hogy magába foglaljon.)
 6. A tájba illesztés elősegítése miatt:
 - a. a parti sáv kialakíthatósága, továbbá a szükséges rekultiváció elvégezhetősége érdekében a keletkező bányatavak mellett a partéltől számított legalább 50m széles területet szabadon kell hagyni,
 - b. a növénykiültetési terv készítése során a térségben honos fajok alkalmazását kell előnyben részesíteni,
 - c. a tervezett utóhasznosításnak megfelelő bányató vízminőség biztosítása érdekében teendő intézkedési javaslatokat meg kell határozni.
 7. Bányaterület rekreációs célú utóhasznosítása a befejezett rekultivációt követően kizárólag szabályozási terv alapján történhet.

III. FEJEZET

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

Közlekedési területek és létesítmények (KÖ)

15.§.

1. A közlekedési területeket és létesítményeket, azok szabályozási szélességét és védőtávolságát a szabályozási és jellemző keresztmetszelvények tervlapok tartalmazzák.
2. A közlekedési területen és a közlekedési védőtávolságon belül bármit elhelyezni, bármilyen építési tevékenységet folytatni csak az illetékes közlekedési hatóság, és a közútkezelő hozzájárulásával és előírásai szerint lehet.
3. A települést érintő országos közutak:

7346 sz. Ábrahámhegy-Kékkút összekötőút

73132 sz. Salföld bekötőút

Tervezési osztály jele

7346 sz. összekötőút

külterületen: K.V.C

73132 sz. bekötőút

külterületen: K.VI.C

belterületen: B.V.c D

4. A 7346 sz. összekötőút és a 73132 sz. bekötőút jelenlegi nyomvonala és szabályozási szélessége a kialakult marad. A külterületen az utak mentén a tengelytől számított 50-50 méteres védőtávolság van érvényben.
5. Az egyéb (nem országos) külterületi utak, mező- és erdőgazdasági utak mentén kerítést, ill. bármilyen építményt a tengelytől számított minimum 6-6 méter távolságra lehet elhelyezni az illetékes hatóságok hozzájárulása esetén.
6. A kiszolgáló-lakóutcák (B. VI. d D) szabályozási szélessége a szabályozási tervlap szerint változó, a meglévő, kialakult beépítésekre tekintettel.
7. A különleges burkolat-kiképzésű közterületek (közös jármű-gyalogos burkolat, vagy díszburkolat, térkialakítás) kialakítását részleteiben kidolgozott terv alapján kell megépíteni.
8. Meglévő létesítmények, ill. meglévő épületben funkcióváltással létrejövő új létesítmények esetében, amennyiben a telken belüli parkolás fizikailag megoldhatatlan, vagy aránytalanul nagy nehézségekkel járna, a közterületi parkolás helyi parkolási rendelet alapján engedélyezhető.
9. Új létesítmények parkolását, rakodását az OTÉK előírásainak megfelelően telken belül kell megoldani.
10. Új utak kétoldali zöldsávval, ill. fasorral alakíthatók ki. A fák telepítési távolsága legfeljebb 10,0 m lehet. Az utak használatbavételi engedélye kizárólag akkor adható meg, ha az út menti zöldsáv telepítése megtörtént.
11. A 4 gépjárműállásnál nagyobb parkolók kizárólag fásítva, 4 gépjármű-állásonként legalább egy, legalább kétszer iskolázott lombos fa ültetésével engedélyezhetők.
12. A kialakítható teleknagyságok út és közműlétesítmények kialakítása, módosítása során eltérhetnek az övezetre előírt minimális értéktől. Telekalakításnál a fenti esetekben a visszamaradó teleknek továbbra is beépíthetőnek kell maradnia legalább az eseti előírásokkal, melyet a telekalakítással egy időben elvi építési engedélyezési eljárással kell igazolni.
13. Az Má-4 övezetben magánút kialakítható. A magánút minimális szélessége 4m.

Zöldterületek (Z)

16.§.

1. Zöldterület a belterületi szabályozási terven „Z” szabályozási jellel jelölt területfelhasználási egység.
2. A zöldterületek kialakult, ill. Szabályozási terv alapján kialakításra kerülő telkei tovább nem oszthatók.
3. A zöldterületeken:
 - a. pihenést és testedzést szolgáló építmények (pihenőhely, sétaút, játszótér stb.),
 - b. kerti építmények (pl. pergola),
 - c. köztárgyak, műtárgyak (szobor, emlékmű, díszkút, szökőkút stb.) helyezhetőek el.
 A zöldterületeken épületek nem alakíthatók ki.
4. A zöldterületeken elhelyezésre kerülő építmények kizárólag tájba illő építészeti kialakításúak (hagyományos anyaghasználatúak és felületi kiképzésűek, színezésűek) lehetnek.

5. A zöldterületeken az egyes telkek zöldfelülettel borított részének legalább 1/3-át háromszintű növényzet (gyep- cserje- és lombkoronaszint együttesen) alkalmazásával kell kialakítani. Kizárólag egyszintű növényzet (gyep) a telkek zöldfelülettel fedett részének legfeljebb 1/3-át boríthatja.
6. Új zöldterületek kialakítása, ill. meglévő zöldterületek átépítése kizárólag tervezési jogosultsággal rendelkező táj- és kertépítész mérnök által készített kertépítészeti terv alapján történhet. A kertépítészeti tervnek legalább kertrendezési tervet (léptéke M 1: 500 vagy M 1:200), favédelmi tervet, növénykiültetési tervet, tereprendezési tervet, a tervezett kerti létesítmények részletrajzait és műleírást kell tartalmaznia.
7. A település közterületi zöldfelületeinek védelme érdekében:
 - a. A kivágott, elhalt, továbbá engedély nélkül eltávolított növényzet pótlásáról jellegének és értékének megfelelően, legalább az 1 m magasságban mért törzsátmérő mértékéig kell a növényzet kivágójának gondoskodnia. Ha a fa kivágására építéssel összefüggésben került sor, akkor a visszapótlás helyét, módját, a kiültetendő növény fajtáját az építési engedélyezési terv részeként meg kell határozni.
 - b. A visszapótlásra kerülő növényállomány fajtáját (pl.: a térségben honos fajok alkalmazásának előnyben részesítése), a telepítés helyét és idejét az építési hatóság meghatározhatja.

Erdőterület

17.§.

1. A közigazgatási területen található erdőterületek funkciójuk és az elhelyezhető építmények szerint az alábbi övezetekbe sorolhatók:
 - Ev-1: védett erdő,
 - Ev-2: védő erdő.
2. Védett erdőterületbe a Balaton-felvidéki Nemzeti Park területén található erdőterületek tartoznak.
3. A védett erdő övezetben (Ev-1) a táji, természeti értékek megőrzése, a természetes, ill. természetközeli ökoszisztémák megóvása biztosítandó. Védett erdő övezetben a természetvédelmi hatóság által meghatározott feltételekkel kizárólag természetközeli erdőművelés (szálaló vágás, őshonos fafajokkal történő erdőfelújítás), ill. a természetvédelmi érdekekkel összhangban lévő vadállomány-kezelés folytatható. Védett rendeltetésű erdőterületen épületek nem helyezhetők el.
4. Védett erdőterületen közmű és közút építése a természetvédelmi hatóság által meghatározott feltételekkel engedélyezhető.
5. A védő erdőterületen (Ev-2) kizárólag olyan nem épület jellegű építmények, létesítmények (pl. nyomvonal jellegű közmű és távközlési létesítmények, feltáró utak) helyezhetők el, amelyek az erdőt védelmi rendeltetésének betöltésében nem akadályozzák. Védő rendeltetésű erdőterületen épületek nem helyezhetők el.

6. Az erdőterületeken kialakításra kerülő építmények kizárólag tájba illő építészeti kialakításúak (hagyományos anyaghasználatúak és felületi kiképzésűek, színezésűek) lehetnek.
7. Erdőtelepítés, erdőfelújítás során valamennyi erdőterületen a termőhelyi adottságoknak megfelelő honos fafajok telepítendőek, ill. természet- és környezetkímélő gazdálkodási módszerek alkalmazandók.
8. Amennyiben a jelenlegi elsődleges rendeltetésű erdőterületen más ajánlott elsődleges rendeltetés szerepel, akkor az erdészeti tevékenységet lehetőség szerint az ajánlásban foglaltakra figyelemmel kell folytatni.
9. Erdőterületen erdőgazdálkodás kizárólag az erdőtörvény, az erdőterv, ill. a különböző tulajdonú erdők kezelésére létrehozott szervezetek (pl.: erdőbirtokossági társulás) belső előírásai, ill. védett területen a Balaton-felvidéki Nemzeti Park kezelési terve szerint történhet.
10. Az erdőterületek létesítéséhez (fásításhoz és erdőtelepítéshez), fakitermelési munkák végzéséhez, az erdőterületek igénybevételének minősülő tevékenységekhez (kivonás, időleges kivonás, rendeltetésszerű használatot akadályozó létesítmény elhelyezése), erdőterületek megosztásához az erdészeti hatóság engedélye, továbbá védett természeti területen a természetvédelmi hatóság szakhatósági hozzájárulása szükséges.

Mezőgazdasági rendeltetésű terület (M)

18.§.

1. A KSZA jelű szabályozási tervlapon mezőgazdasági rendeltetésű területeként lehatárolt területek, ill. övezetek más területfelhasználási egységbe, ill. övezetbe csak a Külterületi szabályozási terv módosításával sorolhatók át.
2. A mezőgazdasági területek sajátos használatuk szerint általános mezőgazdasági területek.
3. A kialakult jellegzetes településszerkezet megtartása, a hagyományos tájhasználat és a táji, természeti értékek megőrzése érdekében az általános mezőgazdasági terület az épületek, építmények elhelyezése szempontjából a következő övezetekre tagolódik:
 - a. Má-1: védendő tájhasználatú mezőgazdasági övezet,
 - b. Má-2: borvidéki mezőgazdasági övezet,
 - c. Má-3: árutermelő mezőgazdasági övezet,
 - d. Má-4: belterületi kertek mezőgazdasági övezet.
4. A mezőgazdasági területekre az alábbi általános előírások vonatkoznak:
 - a. az egyes övezetekben kialakítható legkisebb telek nagysága 3000m², szélessége min. 30m.
 - b. az egyes övezetekben elhelyezhető épületek kizárólag a helyi építési hagyományoknak megfelelő, tájbaillő építészeti kialakítással, magastetővel létesíthetők.
 - c. a 100m²-nél nagyobb homlokzati felületek tagoltan alakíthatók ki.
 - d. az épületek maximális szélessége 9 m lehet.
 - e. állatok tartása az önkormányzat állattartási rendeletében előírt környezetvédelmi, közegészségügyi előírások betartásával történhet.

5. Az általános mezőgazdasági terület övezeteinek részletes előírásai az alábbiak:

övezeti jel	épület típus	művelési ág	beépíthető min. teleknagyság (m ²)	beépíthető min. telekszélesség (m)	beépítés módja	max. beépítési % (max. beépített alapterület)	max. építmény magasság (m)
Má-1	G	gyep	200.000 (20 ha)	100	SZ	0,1 (max:400 m ²)	3,5
	T	-	-	-	-	-	-
Má-2	G	szőlő	20 000 (2ha)	30	SZ	1 (max:400m ²)	3,5
Má-3	G, T	gyep	100 000 (10 ha)	50	SZ	0,1 (max:400m ²)	3,5
Má-4	-	-	-	-	-	-	-

SZ: szabadon álló

G: gazdasági épület

T: tanyagazdaság lakóépülettel: lakóépületet is magába foglaló egyéni gazdaság területe

6. Az övezetekben az építési hely határvonalai:

- a. építési határvonal az előkertben: a telek szélétől 10 m-re,
- b. építési határvonal az oldalkertben: a telek szélétől 10 m-re,
- c. építési határvonal a hátsó kertben: a telek szélétől 10 m-re húzódik.

7. A kialakítható teleknagyságok út és közműlétesítmények kialakítása, módosítása során eltérhetnek az övezetre előírt minimális értéktől. Telekalakításnál a fenti esetekben a visszamaradó teleknek továbbra is beépíthetőnek kell maradnia legalább az eseti előírásokkal, melyet a telekalakítással egy időben elvi építési engedélyezési eljárással kell igazolni.

Védendő tájhasználatú mezőgazdasági övezet (Má-1)

19.§.

1. Az övezetbe a KSZA jelű szabályozási terven „Má-1” szabályozási jellel jelölt, a Balaton-felvidéki Nemzeti Park területén található, szőlőkataszteri területbe nem tartozó, tájképi, természetvédelmi szempontból értékes külterületi mezőgazdasági területek, valamint belterületen a Kötenger területe tartoznak.
2. Az övezetben nem folytatható olyan tevékenység, ill. nem helyezhető el olyan létesítmény, amely a jelenlegi állapotot rontja, a meglévő növényállományt, ökoszisztémákat és egyéb természeti képződményeket veszélyezteti, a tájkép jellegét megváltoztatja. A kialakult tájhasználatot megváltoztatni kizárólag a természeti állapothoz közelítés érdekében szabad.
3. Az övezetben gazdasági épületek, építmények – kivéve a Kötenger védett természeti érték területét - kizárólag a gyep művelési ág fenntartása érdekében helyezhetők el (pl. istálló és takarmánytároló létesítmények), amennyiben az épületek, építmények kialakításához az elsőfokú természetvédelmi hatóság is hozzájárul. A Kötenger védett természeti érték területén épületek, építmények nem alakíthatók ki.
4. Az övezetben a gyep művelési ág megváltoztatása, ill. közmű és közút építése a természetvédelmi hatóság által meghatározott feltételekkel engedélyezhető.

5. Az övezet területén ösztönözni kell az extenzív jellegű, természet-, ill. környezetkímélő gazdálkodást.
6. Az övezetben kerítések nem létesíthetők.

Borvidéki mezőgazdasági övezet (Má-2)

20.§.

1. A KSZA jelű szabályozási terven Má-2 jellel jelölt övezetbe a szőlőkataszter szerinti I. osztályú mezőgazdasági területek tartoznak.
2. A tájkarakter erősítése érdekében az övezet területe szőlőműveléssel hasznosítandó. Az övezetben a szőlőművelési águ terület más művelési ágba nem sorolható át. A nem szőlőművelési águ terület kizárólag szőlőművelési ágra változtatható.
3. Az övezetben gazdasági épület létesítése kizárólag abban az esetben engedélyezhető, ha a telek legalább 80 %-a szőlőműveléssel hasznosított.
4. Az övezetben kizárólag a szőlőművelést, szőlőfeldolgozást szolgáló, valamint a borturizmushoz (vendéglátás létesítményei, szállásférőhely is) kapcsolódó épület, építmény helyezhető el. Az épületek szélessége max. 6 m, max. beépített alapterület 400 m² lehet. Max. építménymagassága pedig 3,5 m. Anyaghasználatában és kialakításában csak természetes ill. hagyományos építőanyagok és színek alkalmazhatók.
5. Az övezetben kizárólag vadvédelmi kerítés építhető építési engedély alapján.

Árutermelési mezőgazdasági övezet (Má-3)

21.§.

1. Árutermelési mezőgazdasági övezetbe tartoznak az Má-1 és Má-2 övezeten kívüli külterületi mezőgazdasági területek.
2. Az övezetben a növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos terményfeldolgozás és tárolás épületei, építményei, továbbá lakófunkciót is szolgáló épület helyezhetők el.
3. Tanyagazdaság lakóépülete csak akkor helyezhető el, ha az OTÉK 33.§-ában felsorolt feltételek biztosíthatók. A szükséges feltételek biztosításának módját az építési engedélynek tartalmaznia kell. A használatba vételi engedély az előírt feltételek teljesülését követően adható ki.
4. Tanyagazdaság lakóépületének alapterülete legfeljebb az övezetben megengedett beépítési % fele, de legfeljebb 200 m² lehet.
5. Tanyagazdaság épületei, építményei és a hozzájuk tartozó udvar, szérűskert számára a telken belül területet kell elkülöníteni (tanyaudvar), amely nagysága nem haladhatja meg a 6000 m²-t.
6. Kerítés kizárólag a tanyagazdaság központi része körül alakítható ki. A tanyaudvar körül kerítés csak fából, vagy cserjesávval takart drótfonatból építhető. Tömör kerítés az övezetben nem létesíthető.

Belterületi kertek mezőgazdasági övezet (Má-4)

22.§.

1. Az övezetbe a belterületen található, mezőgazdasági művelés alatt álló, külön helyrajzi számon nyilvántartott, be nem épített kertek tartoznak.
2. Az övezetben a kialakult telkek tovább nem oszthatók, a kialakult telekstruktúra megőrizendő.
3. Az övezetben építési engedélyhez kötött tevékenység nem végezhető, kivéve a közműlétesítmények és a szükséges támfalak engedélyezett építése.

Vízgazdálkodási Terület (V)

23.§.

1. Vízgazdálkodási területbe a vízfolyások medre és partja tartoznak.
2. A vízfolyások parti sávja a partélektől számítva 6-6 m, melyet a fenntartás érdekében szabadon kell hagyni. A parti sávban épületek nem alakíthatók ki.
3. Az övezetben kizárólag a vízügyi jogszabályoknak megfelelő és a vízügyi hatóság által jóváhagyott létesítmények helyezhetők el. A parti sávban épületek nem alakíthatók ki.
4. A vízfolyások mentén partrendezési munkálatok a vízkezelő létesítési engedélye alapján létesíthetők.
5. A vízfolyások parti sávjában kizárólag gyepterület alakítható ki.

Közművesítés, közműlétesítmények

24.§.

1. Közműlétesítmények és közműhálózatok elhelyezésére vonatkozólag az OTÉK előírásait, valamint a megfelelő ágazati szabványokat és előírásokat figyelembe kell venni. Az előírások szerinti védőtávolságokat biztosítani kell. A védőtávolságon belül mindennemű tevékenység csak az illetékes üzemeltető, az érintett szakhatóság hozzájárulása esetén engedélyezhető.
2. A meglévő és a tervezett közcélú vízellátás, vízelvezetés (szenny- és csapadékvíz), energiaellátás (villamosenergia ellátás, földgázellátás), valamint a hírközlés hálózatai és létesítményei, továbbá azok ágazati előírások szerinti biztonsági övezeteik számára közműterületen, vagy közterületen kell helyet biztosítani. Ettől eltérő esetben -ha azt egyéb ágazati előírás nem tiltja- a közművek és biztonsági övezetük helyigényét szolgálmi jogi bejegyzéssel kell fenntartani. Már szolgálmi joggal terhelt telekrészen mindennemű (építési és egyéb) tevékenység csak a szolgálmi joggal rendelkező érintett hozzájárulásával engedélyezhető. A szolgálmi jogot a Földhivatalnál be kell jegyeztetni.
3. Felhagyott, feleslegessé vált közművet fel kell bontani, felhagyott vezeték nem maradhat sem föld felett, sem föld alatt.
4. A település beépített, illetve beépítésre szánt területén épület építésére építési engedély csak akkor adható, funkció váltás csak akkor engedélyezhető, ha az OTÉK 8.§-ban, illetve annak 2002-es módosító kiegészítésében rögzített közművesítettség mértéke szerint: a beépítésre szánt területek valamennyi (lakó-, vegyes-, üdülő-, gazdasági- és különleges-) építési övezetében az előírt közműellátás rendelkezésre áll. Ettől eltérni csak a csapadékvíz elvezetésének megoldásában, a (13) bekezdésben rögzítettek betartásával lehet.

5. A település beépítésre nem szánt területén, bel- és külterületen lakás céljából szolgáló, vagy kereskedelmi, vendéglátási célú, vagy szállásférőhelyet nyújtó, vagy gazdasági célú tevékenységre szolgáló új épület elhelyezése, ill. meglévő épület felsorolt célra történő funkció váltása csak akkor engedélyezhető, ha a (6) bekezdésnek megfelelő ivóvízellátás és a villamosenergia ellátás, valamint a szennyvízelvezetés a (8), a felszíni vízrendezés a (13) bekezdésben a beépítésre nem szánt területre vonatkozóan rögzítetteknek megfelelően biztosítható.
6. A beépítésre nem szánt bel- és a külterületen lakás céljából szolgáló, vagy kereskedelmi, vendéglátási célú, vagy szállásférőhelyet nyújtó új épület elhelyezése, ill. meglévő épület felsorolt célra történő funkció váltása csak akkor engedélyezhető, ha az ÁNTSZ által is elfogadott egészséges ivóvízellátás biztosítható.
7. Salföld a Balaton vízgyűjtőjén, a 8005/1995 (KHV Ért. 22.) KHVM tájékoztatója szerint az I. Sérülékeny környezetű vízbázisok, az I./2 Fokozottan érzékeny vízkészletek területén fekszik, ezért a vízbázis védelmét szolgáló ágazati előírásokat és a Balaton törvényben előírtakat be kell tartani.
8. A szennyvizekkel a környezetet, a sérülékeny vízbázist szennyezni nem szabad, ezért:
 - a) A vízbázisok védelme, a talaj és a talajvíz védelme érdekében a szennyvizek közvetlen talajba szikkasztása a település teljes közigazgatási területén tilos, az még átmenetileg – rövid időre- sem engedélyezhető.
 - b) Az esetleg előforduló nyílt árkokra, patakra, egyéb időszakos, vagy állandó vízfolyásba való szennyvízrákötéseket, valamint a felhagyott kutakba történő szennyvíz bevezetéseket meg kell szüntetni.
 - c) A csatornázásra kerülő utcákban, a csatorna kiépítését követően az érintett telkeket a közcsatornára való rákötésre (egy éven belüli határidővel) kötelezni kell.
 - d) A település beépítésre nem szánt területén elhelyezhető építményben keletkező szennyvizeket ha:
 - a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg a 3 m^3 -t, a közcsatorna hálózathoz csatlakozni 100 m-en belül nem tud, akkor a térség közcsatorna hálózatának kiépítéséig, a szennyvizeket szigorúan -ellenőrzötten- zárt szennyvízgyűjtő medencébe kell összegyűjteni és szippantó kocsival a kijelölt lerakóhelyre szállítani, ha ezt egyéb előírás, ágazati rendelkezés nem tiltja. Építési engedély addig nem adható, ameddig a szennyvízgyűjtő medence szippantókocsival történő megközelítési lehetősége (a feltárási út megfelelő kialakítása) nem biztosítható. Ha a közcsatornahálózat kiépítése a beépítésre nem szánt területet 100 m távolságon belül megközelíti, akkor az érintett ingatlanokat kötelezni kell a közcsatornára való rákötésre.
 - a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja a 3 m^3 -t, a közcsatorna hálózathoz csatlakozni 200 m-en belül nem tud és megfelelő befogadó rendelkezésre áll, egyéb előírások nem tiltják, az illetékes ÁNTSZ és a VIZIG hozzájárul a keletkező szennyvizek tisztítására engedélyezhető helyben létesítendő szennyvíztisztító kisberendezés alkalmazása. A kisberendezés védőtávolság igénye nem nyúlhat túl az engedélyt kérő telkén. A tisztítóberendezéssel azt a tisztítási hatásfokot kell teljesíteni, amit a befogadóhoz igazítva az illetékes VIZIG meghatároz. *(amennyiben a keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja a napi 3 m^3 -t, de bármelyik illetékes nem ad hozzájárulást, akkor helyi szennyvíztisztító kisberendezés létesítése nem*

engedélyezhető, ki kell építtetni a közcsontra csatlakozást, különben építési engedély nem adható!)

9. Vállalkozási, gazdasági, ipari területről (lakótelepeken engedélyezett vállalkozások esetén is!) a kibocsátott szennyvíz szennyezettségének a közcsontra való rákötési előírásoknak meg kell felelni, az ettől eltérő szennyezettségű vizet telken belül létesítendő szennyvízkezeléssel -a megengedett szennyezettség mértékéig- elő kell tisztítani.
10. Közvetlen az élővízbe vizet beengedni csak vízjogi létesítési engedéllyel, a hatóságok által előírt megfelelő kezelés után szabad.
11. Az önkormányzati kezelésében lévő vízfolyás partéleitől 6-6 m, a nyílt árkok karbantartására legalább 2-2 m szélességű sáv karbantartás számára szabadon hagyandó. A karbantartó számára szolgalmi jog biztosítandó.
12. Vízgazdálkodási területként lejegyzett területet (árok, vízfolyás, vízmosás, stb.) egyéb célra hasznosítani csak vízjogi létesítési engedély alapján a VIZIG engedélyével szabad.
13. A település hosszútávú arculatformálása, az urbanizációs igény és a kedvezőbb területgazdálkodás érdekében a csapadékvíz elvezetésére:
 - a) zárt csapadékvíz elvezető (közcsontra, vagy burkolt-fedett árkos) rendszert kell építeni a burkolt utakkal feltárt beépített, illetve beépítésre javasolt területen. A beépített, illetve a beépítésre szánt területen a meglévő nyílt árkos felszíni vízvezetés az útburkolat kiépítéséig, illetve a már burkolt utak soron következő rekonstrukciójáig fennmaradhat. A szilárd burkolat építésével egyidejűleg kell a zárt csapadékvíz elvezetést kiépíteni. Kivételt csak falusias lakóövezeti besorolású területen belül lehet tenni, ha az út szabályozási szélessége ezt utcafásítással együtt is lehetővé teszi (a szabályozási szélesség meghaladja a min 16 m-t).
 - b) nyílt árkos csapadékvíz elvezetési rendszer tartható fenn, illetve létesíthető beépítésre nem szánt területen illetve beépítésre szánt területen hosszabb távon is, de csak szilárd burkolat nélküli utcák esetén, illetve ahol azt az a) bekezdés megengedi.
14. A csapadékvíz élővízbe történő bevezetése előtt hordalékfogó műtárgy elhelyezése kötelező.
15. A csapadékvíz elvezetését biztosító rendszer szállítóképességét egész a végbefogadóig ellenőrizni kell minden nagyobb (fél ha-t meghaladó telekterületű) beruházás engedélyezése esetén. A beruházásra építési engedély csak akkor adható, ha a többlet felszíni víz megfelelő biztonsággal továbbvezethető a befogadóig.
16. 20, illetve annál több gépkocsit befogadó parkolókat kizárólag burkoltan, a csapadékvíz összefolyását biztosítottan olajfogóval ellátva lehet kialakítani.
17. A magas talajvízállású településrészekben a terepszint alatti építkezéseknél a víz áramlás útját nem szabad elzárni, a talaj- illetve rétegvizek továbbvezetési lehetőségét meg kell oldani.
18. Településesztétikai és területgazdálkodási szempontból a burkolt utakkal rendelkező területeken, illetve utak szilárd burkolatának kiépítésekor beépített és beépítésre szánt területen új (nagy-, közép-, kifestültségű, valamint közvilágítási) villamosenergia ellátási hálózatot építeni, meglévő hálózat átépítésével járó rekonstrukcióját engedélyezni csak földkábeles elhelyezéssel szabad.
19. Burkolat nélküli utakkal feltárt területeken, valamint beépítésre nem szánt területeken a villamosenergia ellátás hálózatainak földfeletti vezetése fennmaradhat, területgazdálkodási okokból, valamint az utca fásítási lehetőségének a biztosítására a villamosenergia elosztási, a

- közvilágítási és a távközlési szabadvezetékét közös egyoldali oszlopsorra kell fektetni, amelyre egyben a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetőek.
20. Új közvilágítási hálózat létesítésekor, meglévő közvilágítási hálózat rekonstrukciója során csak energiatakarékos lámpatestek elhelyezése engedélyezhető.
 21. Reklám- és térvilágítással kápráztatást, vakítást, vagy ártó fényhatást okozni, egyéb ingatlan használatát zavarni, korlátozni nem szabad.
 22. Településesztétikai és területgazdálkodási szempontból beépített és beépítésre szánt területen, a burkolt utakkal rendelkező területen, illetve utak szilárd burkolatának kiépítésekor új vezetékes hírközlési hálózatot létesíteni ill. meglévő rekonstrukcióját engedélyezni csak föld alatti (földkábel, alépítmény) elhelyezéssel szabad. A földfeletti vezetés a szilárd burkolattal nem rendelkező utcákban egyelőre fennmarad, ezért területgazdálkodási okokból, valamint az utca fásítási és utca-bútorozási lehetőségének a biztosítására a 0,4 kV-os, a közvilágítási és a távközlési szabadvezetékét közös oszlopsoron kell vezetni.
 23. Beépítésre nem szánt területeken a vezetékes távközlési hálózatok földfeletti vezetése fennmaradhat, területgazdálkodási okokból, valamint az utca fásítási és utca-bútorozási lehetőségének a biztosítására a távközlési szabadvezetékét, légkábel és a villamosenergia elosztási, a közvilágítási szabadvezetéseket, légkábeleket közös egyoldali oszlopsorra kell fektetni, amelyre egyben a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetőek.
 24. Közszolgálati hírközlési antennák, illetve azok tartószerkezete csak építési engedéllyel helyezhetőek el. Hírközlési antennák telepítéséhez az engedély kiadásának feltétele, hogy előzetesen az önkormányzattal egyeztetett helykijelölés történjen.

IV. FEJEZET

AZ ÉPÍTETT ÉS TERMÉSZETI KÖRNYEZET VÉDELME

Régészeti, történeti településszerkezet és műemlékvédelem, település arculatának védelme, alakítása

25.§.

1. A műemléki környezet (az Országos Műemlékjegyzékben megfogalmazott lehatárolás pontosítása) a szabályozási terv szerint – MK – lehatárolással jelölt terület.
2. A Belterületi és Külterületi szabályozási terveken lehatárolt műemléki környezeti területen a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. Tv –ben és annak módosításában foglaltak szerint kell gondoskodni.
3. A Belterületi és Külterületi szabályozási terveken lehatárolt műemléki környezet területén területet felhasználni, építési telket, építési területet kialakítani és beépíteni, bármely létesítményt elhelyezni, mindennemű építési és bontási munkát végezni csak a műemléki hatóság által előírt módon és előzetes hozzájárulásával, továbbá – a vonatkozó jogszabályokban foglaltak betartásával – a szabályozási terv alapján szabad.
4. A szabályozási előírásban felsorolt településképi jelentőségű épület - az önkormányzati rendelet elfogadása után - önkormányzati védelem alatt áll, melynek alapján a létesítmények

és helyreállításuk terveit településszerkezet megtartási, településképi megjelenési és műemléki szempontokból is bírálni kell. Az elbírálásnál a műemléki hatóság véleményét figyelembe kell venni.

5. A műemléki környezetben lévő ill. településképi jelentőségű területen bármilyen építmény, fő- vagy melléképület bontását az építési hatóság a műemléki hatóság véleményének figyelembevételével bírálhatja el.
6. Az M 1:2.000-es léptékű Belterületi szabályozási terven jelölt műemléki, településképi, illetve helyi védettségű, és az Országos Műemlékjegyzékben nem nyilvántartott épületek védelméről megfelelő módon – Országos Jegyzékbe való felvétellel, illetve helyi védelem rögzítésének formájában – gondoskodni kell. A helyi védelem részletes szabályainak megállapításáról, és a továbbiakban helyi védelem elrendeléséről a képviselő testület külön rendelkezik.
7. A 10 m-nél magasabb építmények, tornyok, oszlopok csak az Önkormányzat hozzájárulásával, táj- és utcaképet nem rontó módon helyezhetők el az egyéb jogszabályok betartása mellett.
8. A terek, teresedések, zöldterületek tudatosan úgy alakítandók ki, hogy minden területrésznek legyen funkciója: pihenés, idegenforgalom, tájékoztatás, a közlekedési területek és közműsávokon túlmenően.
9. A fentiekben túl értelemszerűen alkalmazni kell a Kulturális Örökségvédelmi Hatástanulmány javaslatait.

Műemlékek:

Templom és kolostorrom (hrsz.: 0107)
 Rk. templom (hrsz.: 105)
 Népi lakóházak, Kossuth u. 14. (hrsz.:95)
 Kossuth u. 33. (hrsz.: 32)

Helyi védettségre javasolt épületek:

Kökeresztek a hrsz: 53, 105 és 106-on
 Lakóépületek a hrsz: 14, 18, 78, 87, 90/1, 92, 101, 103.

Műemléki környezetbe tartozó helyrajzi számok: 1, 2, 7, 9, 104, 119, 043/4,

19, 20, 21, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 54, 80, 83, 84, 85

10. Salföld teljes közigazgatási területén a régészeti értékek védelméről gondoskodni kell. Ennek megfelelően az TRT szabályozási tervlapján jelölésre kerültek az ismert régészeti területek. Ezen területeken az építési tevékenység során minden esetben értesíteni kell a régészeti hatóságot a szükséges előzetes feltárás ill. leletmentés érdekében. Az építési tevékenységet csak ez után szabad megkezdeni. Bármilyen újabb lelet előkerülésekor az építkezés szüneteltetésével ismét értesíteni az illetékes hatóságot.
- A nyilvántartott régészeti lelőhelyeken az építési engedélyezési eljárások során a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. tv. (Kövt.) 63. §-a alapján szakhatóságként jár el.

- Ha a földmunkák során váratlan régészeti emlék, lelet kerül elő, a Kövt. 24. §-a alapján kell eljárni.
- A régészeti lelőhelyek határát a szabályozási tervek jelölik.
- Régészeti területtel érintett helyrajzi számok:
 1. sz. régészeti terület, hrsz.: 071/4; 084/1,2,3; 094; 095/16,20; 080; 077/6,9;
 2. sz. régészeti terület, hrsz.: 041/1,2,3,4; 043/5; 035/3; 053; 023; 025/21; 118;
 3. sz. régészeti terület, hrsz.: 104; 105; 119;
 4. sz. régészeti terület, hrsz.: 043/5; 043/4; 041/1; 118; 119;
 5. sz. régészeti terület, hrsz.: 0107;
 6. sz. régészeti terület, hrsz.: 083/1,2,3; 088/4;
 7. sz. régészeti terület, hrsz.: 043/5; 035/3;

Az élővilág, a táj és természeti értékek védelme

26.§.

1. A közigazgatási területeken található természetközeli élőhelyek - különös tekintettel a KSZA jelű szabályozási tervlapon jelölt, a Balaton-felvidéki Nemzeti Parkhoz tartozó területekre - megóvását, az állatok vonulását és az élőhelyek kapcsolatát biztosító ökológiai folyosók megtartását biztosítani kell.
2. A mezőgazdasági és az erdőterületekre a tájkép, a tájkarakter védelme érdekében az alábbi előírások vonatkoznak:
 - a. a kialakult geomorfológiai formák megőrzendők,
 - b. a tájhasználat megváltoztatása kizárólag a tájkarakter erősítése érdekében engedélyezhető,
 - c. önálló reklámhordozók, hirdető berendezések nem helyezhetők el,
 - d. átjátszó állomás nem helyezhető el, energia, táv és hírközlő vezetékek kizárólag terepszint alatt létesíthetők, kivéve ha védendő érték veszélyeztetése miatt a természetvédelmi hatóság másként rendelkezik,
 - e. 10 m-nél magasabb építmények elhelyezése tilos.

Épületek, létesítmények elhelyezésekor betartandó környezeti feltételek

A levegő védelme

27.§.

1. Levegőterhelést okozó légszennyező forrásokra az elérhető legjobb technika alapján jogszabályban, ill. a területileg illetékes környezetvédelmi felügyelőség egyedi eljárásának keretében kerülnek megállapításra a kibocsátási határértékek³.
2. A közigazgatási terület az egyes légszennyező anyagok szerint az alábbi zónacsoportokba tartozik:
 - a. kéndioxid: F,
 - b. nitrogéndioxid: F,
 - c. szénmonoxid: F,

³ a levegő védelmével kapcsolatos egyes szabályokról szóló 21/2001. (II.14.) Korm. rendelet előírásainak megfelelően (5.§. (2) bek.)

- d. szilárd (PM₁₀): E,
 - e. benzol: F⁴.
 - f. Amennyiben a légszennyezettég mértéke a zónában a megengedett határértéknél kisebb, a fenntartható fejlődéssel összhangban meg kell őrizni a meglévő jó állapotot⁵.
3. A Balaton-felvidéki Nemzeti Park területe levegőtisztaság-védelmi szempontból ökológiailag sérülékeny területként kezelendő.
 4. Levegőtisztaság-védelmi szempontból védelmi övezetet igénylő tevékenység nem folytatható.
 5. Diffúz légszennyezést, kellemetlen szagot, bűzt okozó tevékenységek nem folytathatók.

A felszíni- és felszín alatti vizek védelme

28.§.

1. Salföld a földtani közeg és a felszín alatti vizek minősége tekintetében „A” fokozottan érzékeny besorolású terület. A közigazgatási területen kizárólag olyan tevékenységek folytathatók, ill. technológiák alkalmazhatók, amelyek során jogszabályban előírt, a felszín alatti víz és a földtani közeg minőségi védelméhez szükséges, az “A” fokozottan érzékeny besorolású területekre vonatkozó határértékek⁶ teljesíthetők.
2. A csatornahálózat kiépítését követően - kivéve azokon a beépítésre nem szánt területeken, ahol nincs lehetőség a közcsatornára történő csatlakozásra - új épület építése engedélyezésének feltétele a szennyvizek közcsatornára való rákötése.
3. Káros és veszélyes anyagokat tartalmazó szennyvizek a közcsatornába, ill. szennyvízgyűjtőbe, továbbá káros és veszélyes anyagokat tartalmazó összegyűjtött csapadékvizek élővízfolyásba, ill. befogadóba nem vezethetők.⁷ A káros és veszélyes anyagokat tartalmazó szennyvizeket a közcsatornába vezetés előtt a telephelyen belül előtisztítani, ill. előkezelni kell.
4. A felszíni vizek bármilyen jellegű szennyezése tilos. A felszíni vizek környezetében nem folytathatók olyan tevékenységek, melyek veszélyeztetik a felszíni vizek, továbbá a talaj- és a talajvizek állapotát, és talaj vagy talajvízszennyezést okozhatnak, így különösen
 - a. állattartás a felszíni vizek legalább 200 m-es körzetén belül nem folytatható,
 - b. növényvédelmi tevékenység a vizek és vízfolyások környezetében a növényvédőszer veszélyességétől függően 20-500 m-en belül nem folytatható⁸,
 - c. az ásványi nyersanyag külszíni kitermelése során létrejött tavakba összegyűjtött csapadékvizek nem vezethetők, a tavakat befogadónak kijelölni nem lehet.
5. A felszíni vizek öntisztulásának elősegítése miatt a vízparti sávban a természetközeli gyep és ligetes fás társulások, természetközeli ökoszisztémák védelmét biztosítani kell.

⁴ 4/2002.(X.7.) KvVM rendelet szerint

E: légszennyezettség a felső és az alsó vizsgálati küszöb között van.

F: a légszennyezettség az alsó vizsgálati küszöböt nem haladja meg.

⁵ 21/2001. (II.14.) Korm. rendelet 7.§. (10) bek.

⁶ A felszín alatti vizek védelmére vonatkozó előírásokat a 219/2004. (VII.21.) Korm. rend tartalmazza.

⁷ Az élővízbe, közcsatorna-hálózatba bocsátott szennyezőanyag tartalomra vonatkozó határértékeket és előírásokat a felszíni vizek minősége védelmének szabályairól szóló 220/2004. (VII.21.) Korm. rendelet tartalmazza.

⁸ részletesen lásd: a növényvédelmi tevékenységről szóló 5/2001. (I.16.) FVM rendelet 5. sz. melléklete

6. Mezőgazdasági övezetek területén a felszín alatti vízkészlet használata (pl.: öntözési célra) kizárólag vízjogi engedély és a talajvédelmi hatóság engedélye alapján történhet.
7. Salföld közigazgatási területe nitrátérzékeny terület, ezért a település területén állattartó telepek működtetése és mezőgazdasági tevékenységek folytatása kizárólag a vonatkozó jogszabály⁹ előírásai szerint történhet.

A termőföld védelme

29.§.

1. Talajszennyezés veszélyével járó tevékenységek a szennyezést kizáró (a tevékenységtől függően víz-, szénhidrogén-, stb. záró) aljzaton végezhetők.
2. Épületek, létesítmények elhelyezésekor a terület előkészítése során a beruházónak a termőföld védelméről, összegyűjtéséről, megfelelő kezeléséről és újrahasznosításáról gondoskodnia kell.
3. Feltöltések kialakítására kizárólag talajvédelmi szempontból minősített, vagy szabványosított termék és anyag használható. Környezetet károsító anyag, ill. veszélyes hulladék alkalmazásának gyanúja esetén az I. fokú építészeti hatóság az engedélyezési eljárás keretében elrendelheti a feltöltésre szánt anyagok vizsgálatát.
4. A telkeken rézsűk kizárólag oly módon alakíthatók ki, hogy a rézsű állékonysága a telek területén belül biztosítható legyen.
5. A tájkarakter védelme miatt a közigazgatási területen egy tagban 1,5 m-nél nagyobb feltöltések, ill. bevágások, valamint 25°-nál nagyobb hajlásszögű rézsűk nem alakíthatók ki.

Hulladékelhelyezés

30.§.

1. A keletkező kommunális szilárd hulladékok rendezett gyűjtését és a szükséges időközönkénti elszállítását biztosítani kell. A keletkező hulladékok kizárólag kijelölt hulladéklerakó helyre szállíthatók.
2. Lakó- és vegyes területen veszélyes hulladékot¹⁰ eredményező tevékenységek kizárólag a lakosság alapfokú ellátását szolgáló tevékenységek folytatása esetén engedélyezhetők (pl.: fotólabor, gyógyszertár, fogorvos, vegytisztító, javítószolgáltatások stb.).
3. A keletkező veszélyes hulladékokat az ártalmatlanításig, ill. az elszállításig a vonatkozó jogszabályokban¹¹ előírt módon, hulladékfajtanként elkülönítetten kell gyűjteni és környezetszennyezés nélkül tárolni.
4. Az övezeten kívül keletkezett veszélyes hulladékok a közigazgatási területen nem tárolhatók és nem dolgozhatók fel.
5. Az állattenyésztésből és feldolgozásból származó hulladékok ártalmatlanításakor a vonatkozó jogszabályok¹² előírásait be kell tartani.

⁹ a vizek mezőgazdasági eredetű nitrátszennyezéssel szembeni védelméről szóló 49/2001. (IV. 3.) Korm. rendelet

¹⁰ a veszélyes hulladékok jegyzékét a 16/2001. (VII.18.) KöM. rendelet 1.sz. melléklete tartalmazza

¹¹ 98/2001 (VI.15.) Korm. rend. és hatályos előírásai

¹² 41/1997. (V.28.) FM rendelet és 71/2003. (VI.27.) FVM rendelet

Környezeti zaj elleni védelem

31.§.

1. A közlekedésből származó környezeti zajszint a zaj ellen védendő létesítmények környezetében a vonatkozó jogszabályban¹³ az üdülőterületekre meghatározott határértékeket nem haladhatja meg.

Településképi és egyéb környezetvédelmi előírások

32.§.

1. A kedvezőtlen településképi látványt nyújtó tevékenységeket a telkeken belül oly módon kell elhelyezni, vagy takarásukról gondoskodni (pl. többszintű növényzettel vagy kerítéssel), hogy azok közterületről ne okozzanak rendezetlen, kedvezőtlen látványt.

V. FEJEZET

ÉPÍTÉSI TILALMAK, KORLÁTOZÁSOK

33.§.

1. Építési hatósági engedélyt csak az elfogadott szabályozási terv és helyi építési szabályzat alapján olyan területre szabad kiadni, ahol az úthálózat és közműellátás biztosított.
2. Szabályozással érintett területen csak rendezett telekre adható új épület építésére építési engedély.
3. A településen a 10 méternél keskenyebb földrészleteken - tekintet nélkül a nagyságra - épület nem helyezhető el.
4. Közintézmények és közösségi zöldterületek céljára fenntartott területeket más célra felhasználni nem szabad.
5. Felvonulási épület építési engedély alapján kizárólag az építkezés időtartamára létesíthető és a használatba vétel időpontjáig tartható fenn.
6. Törmeléket lerakni csak az arra kijelölt területen szabad.

VI. FEJEZET

ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

34. §.

1. Jelen rendelet a kihirdetés napján lép hatályba.
2. Jelen rendelet hatályba lépésével egyidejűleg hatályát veszti a Salföld Község Általános rendezési tervéről szóló 2/2005. (V.15.) számú rendelete. A Településszerkezeti Tervet

¹³ 8/2002. (III.22.) KöM-EüM együttes rendelet

¹⁴ a tevékenységek körét a 80/1999. (VI.11.) Korm. rendelet tartalmazza

legalább 10 évenként felül kell vizsgálni és szükség esetén módosítani.

- 3. Minden új beépítésre szánt területen építési engedély csak akkor adható ki, ha előtte a szolgáltatók igazolása alapján bizonyítható, hogy a Balaton törvényben előírt csatornázottsági feltétel teljesült!**

35. §.

A rendelet kihirdetéséről a jegyző a helyben szokásos módon gondosodik.

36. §.

E rendelet a belső piaci szolgáltatásokról szóló, az Európai Parlament és a Tanács 2006/123/EK irányelvének figyelembevételével készült és azzal összeegyeztethető szabályozást tartalmaz.¹⁴

Salföld, 2006. november 15.

Simonné Vitányi Mónika
Polgármester

Soltész Attila
köjegyző

A rendelet kifüggesztve:

2006. november 21.

Soltész Attila
köjegyző

¹⁴ Módosította a 8/2009. (IX.15.) sz. rendelet