

Salomvár Község Önkormányzati Képviselő-testületének
8/2012. (IV. 11.) önkormányzati rendelete
Salomvár Község helyi építési szabályzatáról
és szabályozási tervéről

Salomvár Község Önkormányzati Képviselő-testülete a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 16. § (1) bekezdésében, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 6. § (3) bekezdés a) pontjában kapott felhatalmazás alapján, a törvény 8. §-ában foglalt rendezési elvek figyelembe vételével, az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében foglalt eredeti jogalkotói hatáskörében eljárva jóváhagyja Salomvár Község Szabályozási Tervét, és megalkotja a Helyi Építési Szabályzatát (továbbiakban: rendelet), valamint elrendeli ezek együttes alkalmazását az alábbiak szerint:

I. FEJEZET

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A rendelet alkalmazása

1. §

- (1) Salomvár község közigazgatási területén belül területet felhasználni, földrészletet kialakítani, építmények (létesítmények) elhelyezésére építési telket, építési területet (közpark esetén területet) kialakítani és beépíteni, út- és egyéb közlekedési, továbbá közműhálózatot és általában bármilyen építményt (létesítményt) elhelyezni, valamint e célra építésügyi hatósági engedélyt adni csak az Étv., az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK) előírásainak, az általános érvényű egyéb rendelkezéseknek, hatósági és szakhatósági előírásoknak, valamint a jelen rendelet előírásainak megfelelően szabad.
- (2) A jelen rendelet előírásait az annak mellékletét képező szabályozási tervvel együtt kell alkalmazni.

Szabályozási elemek

2. §

- (1) A **szabályozási tervlapon** kötelező és irányadó szabályozási elemek szerepelnek:

1) Kötelező szabályozási elemek:

- 1.1 meglévő belterület határ,
- 1.2 tervezett belterületi határ,
- 1.3 tervezett szabályozási vonal,
- 1.4 területfelhasználási egység határa
- 1.5 építési övezet határa,
- 1.6 műemlék telke,
- 1.7 helyileg védett épület

- 1.8 műemléki környezet határa,
- 1.9 régészeti terület határa
- 1.10 árterület határa
- 1.11 elővásárlási joggal terhelt terület határa,
- 1.12 beépítési kötelezettségű területek határa,
- 1.13 beültetési kötelezettségű területek határa,
- 1.14 építési hely,
- 1.15 építési vonal
- 1.16 szabályozási szélesség
- 1.17 fásított utca
- 1.18 bicikliút
- 1.19 építési övezetre vonatkozó beírások: a kialakítható legkisebb telekterület mérete, a beépítési mód, a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%), a megengedett építménymagasság,

2) Irányadó szabályozási elemek:

- 2.1 irányadó telekhatárok,

3) Tájékoztató elemek:

- 3.1. megszüntető jel,
- 3.2 védőtávolság
- 3.3 geodéziailag nem bemért épület
- 3.4 elbontott épület

(2) A kötelező szabályozási vonalakat a területek rendeltetésszerű felhasználása, telekalakítás és építmények elhelyezése során be kell tartani. E vonalak csak a szabályozási terv módosításával változtathatók.

(3) A szabályozási tervben jelölt telekhatárokat a telekalakítási terv, illetve a kitzzési tervek készítésénél irányadó jelleggel kell figyelembe venni.

A tervezési terület területfelhasználási egységeinek tagozódása

3. §

- (1) Salomvár község közigazgatási területe terület **beépítésre szánt** és **beépítésre nem szánt** területből áll.
- (2) A **beépítésre szánt terület** az alábbi területfelhasználási egységekre (építési övezetekre) tagozódik:
 - 1. falusias lakóterület,
 - 2. településközpont vegyes terület,
 - 3. üdülőterület,
 - 4. hétvégi-házias terület
 - 5. gazdasági, kereskedelmi, szolgáltató terület,
 - 6. különleges terület, ezen belül:
 - a) településközpont-1

- b) településközpont-2
 - c) településközpont-3
 - d) településközpont-4
 - e) sport
 - f) temető
 - g) közmű
 - h) kastély
 - i) rekreációs
- (3) A **beépítésre nem szánt terület** a következő területfelhasználási egységekre tagozódik:
- 1) közlekedési és közműterület,
 - 2) gazdasági erdő,
 - 3) turisztikai erdő
 - 4) kertes mezőgazdasági terület
 - 5) általános mezőgazdasági terület,
 - 6) vízgazdálkodási terület,
 - 7) különleges beépítésre nem szánt terület:
 - a) bánya
 - b) kastélypark

II. FEJEZET

A BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK ÉPÍTÉSI ÖVEZETEINEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

A kerítésekre vonatkozó előírások

4. §

Közterület felőli telekhatáron *maximum 1,80 m magas, áttört, kerítés* létesítése engedélyezhető. A lábazat maximum 80 cm lehet. A kerítések felületének 0,80 m és 1,80 m magasság közötti sávja, legalább 75 %-ban áttört és átlátható felületként alakítandó ki.

Anyaghasználatra vonatkozó előírások

5. §

A település belterületén, üdülőterületein és kertes mezőgazdasági területén tetőfedésre a hagyományos sík vagy sajtolt agyagcserép, a cserépszínű, szürke vagy barna betoncserép, nem színezett pala, zsúpfedés és üvegtető használható, valamint zöldtető kialakítható.

III. FEJEZET

A BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK ÉPÍTÉSI ÖVEZETEINEK ELŐÍRÁSAI

A falusias lakóterületekre vonatkozó általános előírások

6. §

- (1) A lakóterületek építési övezeti tagolását a szabályozási tervlap tünteti fel.
- (2) A lakóterületeken az OTÉK előírásai szerinti épületek helyezhetők el. A lakóépületen kívül mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény, a lakosság alapfokú ellátását biztosító kereskedelmi, vagy szolgáltató és vendéglátó épület, szálláshely, kézműipari építmény, igazgatási, egyházi, szociális, oktatási, egészségügyi épület is elhelyezhető az övezeti előírások betartásával. Meglévő lakóépület - igény esetén - ilyen célra *átminősíthető*.
- (3) A lakóterületen a lakókörnyezetet zavaró, nagy szállítási igényű, zajos, bűzös, por, vagy bármilyen szennyeződést okozó, vagy a települést esztétikai okból zavaró ipari, kisipari, szolgáltató létesítmények, raktárak kialakítása nem lehetséges.
- (4) Az épületek melletti feltöltés, illetve bevágás maximum 1,0 m lehet (az építménymagasság az eredeti terepszinttől számítandó!).
- (5) A lakóterületeken üzemanyagtöltő nem létesíthető.

A falusias lakóterület egyes építési övezeteire vonatkozó előírások

(a szabályozási tervlap szerint)

7. §

- (1) **Lf-K1 jelű falusias lakóterület.**
 - a) A kialakítható legkisebb telekméret 900 m².
 - b) Maximum kétlakásos, 5,0 m-es építménymagasságú lakóépületek, illetve a mindenkori hatályos jogszabályoknak megfelelő építmények elhelyezésére szolgál, a kialakult állapot szerinti – jellemzően szabadon álló - beépítéssel.
 - c) Az elhelyezendő épületeket magastetővel, a környező beépítés jellegét figyelembe véve kell kialakítani.
 - d) az engedélyezhető legnagyobb beépítettség 30 %,
 - e) a minimális zöldfelületi borítottság 55 %.
 - f) Az elokert méretét a kialakult beépítéshez igazodóan, az illeszkedés szabálya szerint kell kialakítani.
 - g) Az oldalkert minimum 3,0 m, hátsókert minimum 6,0 m legyen.
 - h) Az épületek homlokzatszínezésénél a fehér és a tört-fehér árnyalatai, valamint a pasztell-sárga, -okker, -barna, -rozsdabarna, -zöld színek alkalmazhatók.

(2) **Lf-K2** jelű *falusias lakóterület*.

- a) A kialakítható legkisebb telekméret 900 m². A telek legkisebb utcai homlokvonalának szélessége 18m legyen.
- b) Maximum kétlakásos, maximum 5,0 m-es építménymagasságú lakóépületek, illetve a mindenkori hatályos jogszabályoknak megfelelő építmények elhelyezésére szolgál, a kialakult állapot szerinti – jellemzően oldalhatáron álló - beépítéssel.
- c) Az elhelyezendő épületeket lehetőség szerint magastetővel, a környező beépítés jellegét figyelembe véve kell kialakítani.
- d) az engedélyezhető legnagyobb beépítettség 20 %,
- e) a minimális zöldfelületi borítottság 65 %.
- f) Az oldalkert minimum 6,0 m, hátsókert minimum 6,0 m legyen.

(3) **Lf-K3** jelű *falusias lakóterület*.

- (4) A kialakítható legkisebb telekméret 900 m².
- (5) Nyúlványos (nyeles) telek kialakítása nem *engedélyezhető*.
- (6) Maximum kétlakásos, maximum 4,5 m-es építménymagasságú lakóépületek, illetve a mindenkori hatályos jogszabályoknak megfelelő² építmények elhelyezésére szolgál, a kialakult állapot szerinti – jellemzően oldalhatáron álló - beépítéssel.
- (7) Az elhelyezendő épületeket magastetővel, a környező beépítés jellegét figyelembe véve kell kialakítani.
- (8) az engedélyezhető legnagyobb beépítettség 30 %,
- (9) a minimális zöldfelületi borítottság 55 %.
- (10) Az elokert méretét a kialakult beépítéshez igazodóan, az illeszkedés szabálya szerint kell kialakítani.
- (11) Az oldalkert minimum 6,0 m, hátsókert minimum 6,0 m legyen.
- (12) Az épületek homlokzatszínezésénél a fehér és a tört-fehér árnyalatai, valamint a **pasztell**-sárga, -okker, -barna, -rozsdabarna, -zöld színek alkalmazhatók.

(13) A **Lf-1** jelű *falusias lakóterület*.

- a) A kialakítható legkisebb telekméret 1000 m². A telek legkisebb utcai homlokvonalának szélessége 18 m, legkisebb mélysége 50 m legyen.
- b) Nyúlványos (nyeles) telek kialakítása nem *engedélyezhető*.
- c) Maximum kétlakásos, maximum 5,0 m-es építménymagasságú lakóépületek, illetve a mindenkori hatályos jogszabályoknak megfelelő² építmények elhelyezésére szolgál, szabadon álló beépítéssel.
- d) Az elhelyezendő épületeket lehetőség szerint magastetővel kell kialakítani.
- e) az engedélyezhető legnagyobb beépítettség 25 %,
- f) a minimális zöldfelületi borítottság 60 %.

- g) Az elokert minimum 5,0 m, oldalkert minimum 3,25 m, hátsókert minimum 6,0 m legyen.
- (14) A **Lf-2** jelű *falusias lakóterület*.
- a) A kialakítható legkisebb telekméret 900 m². A telek legkisebb utcai homlokvonalának szélessége 18 m, legkisebb mélysége 50 m legyen.
- b) Nyúlványos (nyeles) telek kialakítása *nem engedélyezhető*.
- c) Maximum kétlakásos, maximum 5,0 m-es építménymagasságú lakóépületek, illetve a mindenkori hatályos jogszabályoknak megfelelő³ építmények elhelyezésére szolgál oldalhatáron álló beépítéssel.
- d) az engedélyezhető legnagyobb beépítettség 20 % ,
- e) a minimális zöldfelületi borítottság 65 % .
- f) Az elokert minimum 5,0 m, oldalkert minimum 6,5 m, hátsókert minimum 6,0 m legyen, de a beépítés mélysége nem haladhatja meg az utcai telekhatártól számított 50 m-t a szabályozási terven jelölt építési hely szerint. Az ezen túli, hátsó telekrész csak *házikerként* hasznosítható.

Üdülőházas üdülőterületre vonatkozó előírások

8. §

- (1) Az üdülőházas üdülőterület építési övezeti tagolását a szabályozási tervlap tünteti fel.
- (2) Nyúlványos (nyeles) telek kialakítása *nem engedélyezhető*.
- (3) Az üdülőházas üdülőterületen a mindenkori hatályos jogszabályoknak megfelelő épületek helyezhetők el. A üdülőépületen kívül az üdülők alapfokú ellátását biztosító kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó épület, szálláshely, kézműipari építmény, egészségügyi épület is elhelyezhető az övezeti előírások betartásával. A üdülőházas üdülőterületen a környezetet zavaró, nagy szállítási igényű, zajos, bűzös, por, vagy bármilyen szennyeződést okozó, vagy a települést esztétikai okból zavaró ipari, kisipari, szolgáltató létesítmények, raktárak kialakítása nem lehetséges.
- (4) Az épületek melletti feltöltés, illetve bevágás maximum 1,0 m lehet (az építménymagasság az eredeti terepszinttől számítandó!).
- (5) Az üdülőházas üdülőterületen üzemanyagtöltő nem létesíthető.
- a) A kialakítható legkisebb telekméret 2000m².
- b) Maximum 5,5 m-es építménymagasságú üdülőépületek, valamint az ezeket kiszolgáló épületeket és építményeket, jellemzően szabadon álló beépítéssel kell a telken elhelyezni.
- c) Az engedélyezhető legnagyobb beépítettség 15%.
- d) A minimális zöldfelületi borítottság 70%.
- e) Az előkert minimum 5 m, oldalkert minimum 6,0 m, hátsókert minimum 7,5 m legyen.

Hétfégi házas üdülőterületre vonatkozó általános előírások**9. §**

- (1) A hétfégi házas üdülőterület építési övezeti tagolását a szabályozási tervlap tünteti fel.
- (2) Nyúlványos (nyeles) telek kialakítása *nem engedélyezhető*.
- (3) A hétfégi házas üdülőterületen a környezetet zavaró, nagy szállítási igényű, zajos, bűzös, por, vagy bármilyen szennyeződést okozó, vagy a települést esztétikai okból zavaró ipari, kisipari, szolgáltató létesítmények, raktárak kialakítása nem lehetséges.
- (4) Az épületek melletti feltöltés, illetve bevágás maximum 1,0 m lehet (az építménymagasság az eredeti terepszinttől számítandó!).
- (5) A hétfégi házas üdülőterületeken üzemanyagtöltő nem létesíthető.

Hétfégi házas üdülőterületre vonatkozó előírások

(a szabályozási tervlap szerint)

10. §

- (1) **A Űh-K** jelű Hétfégi házas üdülőterület, a Szarka-hegy és a Salom-hegy volt zártkerti területei.
 - a) A **Űh-K** jelű hétfégi házas üdülőterületen a mindenkori hatályos jogszabályoknak megfelelő, legfeljebb két üdülőegységű üdülőépületek helyezhetők el, valamint az üdülőépületeken kívül mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény, a lakosság alapfokú ellátását biztosító kereskedelmi, vagy szolgáltató és vendéglátó épület, szálláshely, kézműipari építmény, épület is elhelyezhető az övezeti előírások betartásával. Meglévő épület - igény esetén - ilyen célra *átminősíthető*.
 - b) A kialakítható legkisebb telekméret 720 m². A telek legkisebb utcai homlokvonalának szélessége 16m legyen.
 - c) Maximum 4,5m-es építménymagasságú lakó- és szállásépületek, valamint az ezeket kiszolgáló épületek és építmények elhelyezésére szolgál, jellemzően oldalhatáron álló, de a környező beépítéshez illeszkedő beépítéssel.
 - d) A lakóépületen kívül kereskedelmi, vagy szolgáltató és vendéglátó épület, szálláshely, kézműipari építmény, is elhelyezhető az övezeti előírások betartásával. Meglévő épület - igény esetén - ilyen célra *átminősíthető*.
 - e) Az engedélyezhető legnagyobb beépítettség 15%, de az 1000 m² fölötti terület nem számítható be.
 - f) A minimális zöldfelületi borítottság 70%. Az övezet területén a kialakult kertgazdálkodási művelést (szőlőskert, gyümölcsös, zöldséges), legalább a telekterület 50 %-án fenn kell tartani a táji arculat megvédése érdekében.
 - g) Az előkert a kialakult állapothoz igazodjon, oldalkert minimum 6,0 m, hátsókert minimum 6,0 m legyen.

- h) Az épületek anyaghasználata csak természetes anyagú lehet: elsősorban fa, vályog, téglá.
- i) A szállásépületek oromfala maximum 8 m széles lehet.
- j) Az épületek melletti feltöltés, illetve bevágás maximum 1,0 m lehet (az építménymagasság az eredeti terepszinttől számítandó!).
- k) A telken csak őshonos fafajták ültethetők.

(2) Az **Üh** jelű *Hétfégi házas üdülőterület*, a Szarka-hegytől délre újonnan kialakítható hétfégi házas üdülőterület.

- a) Az **Üh** jelű hétfégi házas üdülőterületen a mindenkori hatályos jogszabályoknak megfelelő, legfeljebb két üdülőegységes üdülőépületek helyezhetők el, valamint Az üdülőépületeken kívül az üdülők alapfokú ellátását biztosító kereskedelmi, vagy szolgáltató és vendéglátó épület, szálláshely, kézműipari építmény is elhelyezhető az övezeti előírások betartásával.
- b) A kialakítható legkisebb telekméret 1000 m². A telek legkisebb utcai homlokvonalának szélessége 18 m legyen.
- c) Maximum 5,0 m-es építménymagasságú lakó- és szállásépületek, valamint az ezeket kiszolgáló épületek és építmények elhelyezésére szolgál, jellemzően oldalhatáron álló beépítéssel.
- d) A lakóépületen kívül kereskedelmi, vagy szolgáltató és vendéglátó épület, szálláshely, kézműipari építmény, is elhelyezhető az övezeti előírások betartásával.
- e) Az engedélyezhető legnagyobb beépítettség 15%.
- f) A minimális zöldfelületi borítottság 70%.
- g) Az előkert minimum 5,0 m, oldalkert minimum 6,0 m, hátsókert minimum 6,0 m legyen.
- h) Az épületek melletti feltöltés, illetve bevágás maximum 1,0 m lehet. Az építménymagasság az eredeti terepszinttől számítandó.

Ktk - különleges településközpont terület általános előírásai

11. §

- (1) A különleges településközpont terület építési övezeti tagolását a szabályozási tervlap tünteti fel.
- (2) A különleges településközpont övezetén belül a lakófunkció mellett a lakosság ellátását biztosító igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó épületek, szálláshely, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek helyezhetőek el. Nem zavaró hatású egyéb gazdasági és termelő kertészeti építmény is elhelyezhető az övezeti előírások betartásával. Meglévő lakóépület - igény esetén - ilyen célra átminősíthető.
- (3) Nyúlványos (nyeles) telek kialakítása nem engedélyezhető.

- (4) Lakóépület esetén maximum 2 lakás helyezhető el.
- (5) A különleges településközpont területén a lakókörnyezetet zavaró, nagy szállítási igényű, zajos, bűzös, por, vagy bármilyen szennyeződést okozó, vagy a települést esztétikai okból zavaró ipari, kisipari, szolgáltató létesítmények, raktárak kialakítása nem lehetséges.
- (6) Üzemanyagtöltő nem létesíthető.

Ktk - különleges településközpont terület egyes építési övezeteire vonatkozó előírások

(a szabályozási tervlap szerint)

12. §

(1) A Ktk-1 jelű különleges településközpont terület:

- a) A kialakítható legkisebb telekméret 400 m².
- b) Maximum 6,5 m-es építménymagasságú épületek a kialakult állapot szerinti – jellemzően oldalhatáron álló – beépítéssel építhetők.
- c) Az elhelyezendő épületeket magastetővel, a környező beépítés jellegét figyelembe véve kell kialakítani.
- d) Az engedélyezhető legnagyobb beépítettség 40 %.
- e) A minimális zöldfelületi borítottság 50 %.
- f) Az előkert méretét a kialakult beépítéshez igazodóan, az illeszkedés szabályai szerint kell kialakítani, az oldalkert minimum 6,0 m, a hátsókert minimum 6,0 m legyen.
- g) Az intézményekhez a mindenkori hatályos jogszabályoknak megfelelő, előírt gépjármű várakozóhelyeket *telken belül*, illetve amennyiben ez műszakilag nem megoldható, vagy más szempontból indokolatlan, az intézménytől számított *200 m-es körzeten belül közterületen* - a beruházó költségén - kell biztosítani.

(2) Ktk-2 jelű különleges településközpont terület:

- a) A kialakítható legkisebb telekméret 500 m².
- b) Maximum kétlakásos lakóépületek, maximum 4,5 m-es építménymagasságú épületek a kialakult állapot szerinti – jellemzően oldalhatáron álló – beépítéssel építhetők.
- c) Az elhelyezendő épületeket magastetővel, a környező beépítés jellegét figyelembe véve kell kialakítani.
- d) Az engedélyezhető legnagyobb beépítettség 40 %.
- e) A minimális zöldfelületi borítottság 50 %.
- f) Az előkert méretét a kialakult beépítéshez igazodóan, az illeszkedés szabályai szerint kell kialakítani, az oldalkert minimum 6,0 m, a hátsókert minimum 6,0 m legyen.

- g) Az intézményekhez a mindenkori hatályos jogszabályoknak megfelelő, előírt gépjármű várakozóhelyeket *telken belül*, illetve amennyiben az műszakilag nem megoldható, vagy más szempontból indokolatlan, az intézménytől számított *200 m-es körzeten belül közterületen* - a beruházó költségén - kell biztosítani.
- (3) **Ktk-3** jelű *különleges településközpont terület*,
- A kialakítható legkisebb telekméret 1500 m².
 - Maximum kétlakásos lakóépületek, vagy maximum 5,5 m-es építménymagasságú épületek a kialakult állapot szerinti – jellemzően oldalhatáron álló – beépítéssel építhetők.
 - Az engedélyezhető legnagyobb beépítettség 10 %.
 - A minimális zöldfelületi borítottság 80 %.
 - Az elokert méretét a kialakult beépítéshez igazodóan, az illeszkedés szabályai szerint kell kialakítani, de minimum 5,0 m, az oldalkert minimum 3,0 m, a hátsókert minimum 6,0 m legyen.
 - Az intézményekhez a mindenkori hatályos jogszabályoknak megfelelő, előírt gépjármű várakozóhelyeket *telken belül*, illetve amennyiben az műszakilag nem megoldható, vagy más szempontból indokolatlan, az intézménytől számított *200 m-es körzeten belül közterületen* - a beruházó költségén - kell biztosítani.
- (4) **Ktk-4** jelű *különleges településközpont terület*
- A kialakítható legkisebb telekméret 1800 m².
 - Maximum kétlakásos lakóépület, vagy maximum 7,5 m-es építménymagasságú épületek szabadon álló beépítéssel építhetők.
 - Az engedélyezhető legnagyobb beépítettség 40 %.
 - A minimális zöldfelületi borítottság 30 %.
 - Az előkert minimum 5,0 m, az oldalkert minimum 3,75 m, a hátsókert minimum 6,0 m legyen.
 - Az intézményekhez a mindenkori hatályos jogszabályoknak megfelelően, előírt gépjármű várakozóhelyeket *telken belül* kell biztosítani.

Kr - rekreációs területre vonatkozó előírások

13. §

- A területre magvalósíthatósági tanulmányt kell készíteni.
- A különleges rekreációs terület a strand területe. A területen a funkciót kiszolgáló épületek helyezhetők el. Szolgálati lakások nem elhelyezhetők el. Kereskedelmi, vagy szolgáltató és vendéglátó épület, szociális, egészségügyi épület elhelyezhető az övezeti előírások betartásával.
- Az épületek melletti feltöltés, illetve bevágás maximum 1,0 m lehet (az építménymagasság az eredeti terepszinttől számítandó!).

- (4) A kialakítható legkisebb telekméret 2000 m².
- (5) Nyúlványos (nyeles) telek kialakítása *nem engedélyezhető*.
- (6) A beépítési mód szabadon álló. A maximális építménymagasság 7.5 m.
- (7) Az elhelyezendő épületeket magastetővel, a környező beépítés jellegét figyelembe véve kell kialakítani.
- (8) Az engedélyezhető legnagyobb beépítettség 10 %,
- (9) A minimális zöldfelületi borítottság 50 %.

Ksp – sportterületre vonatkozó előírások

14. §

- (1) Az építési övezetben csak sporttevékenységet szolgáló, az azokat kiszolgáló vendéglátó és közösségi, maximum 6,5m építménymagasságú, szabadon álló építmények, épületek helyezhetők el.
- (2) A sportpálya telkének területe nem osztható meg, elvenni belőle nem lehet, viszont északi és keleti irányba bővíthető.
- (3) Az engedélyezhető legnagyobb beépítettség 10 %,
- (4) A minimális zöldfelületi borítottság 80 %.

Kk - kastély területre vonatkozó előírások

15. §

- (1) A kastély telke (078/2 hrsz.) nem osztható meg, elvenni belőle nem lehet.
- (2) A kastély telkén csak a következő funkciók helyezhetőek el: oktatási, intézményi, vendéglátó, szállás, rekreáció, stb.
 - a) az engedélyezhető legnagyobb beépítettség 40 %,
 - b) a minimális zöldfelületi borítottság 40 %.
 - c) Építménymagasság: 7,5 m.
- (3) Az övezetben mindennemű építési tevékenység esetén elvi engedélyezési tervdokumentációt szükséges benyújtani az engedélyezési terv elkészítése előtt.
- (4) Az épület bővítése, felújítása, átalakítása során a következőket kell figyelembe venni:
 - a) Az épületet csak hagyományos formavilágának megfelelően lehet bővíteni.
 - b) Az épület, tömegét és tetőformáját meg kell őrizni.
 - c) Az épület felújítása során csak természetes építőanyagok használhatók fel.

- d) Felújítás, átalakítás esetén az építési hatóság az épületről értékelemző, építészeti felmérés-tanulmány készítését írhatja elő.

Kt – temetőterületre vonatkozó előírások

16. §

- (1) A temető területe nem osztható meg, elvenni belőle nem lehet,
- (2) Az építési övezetben csak a temetkezéshez és egyházi szertartások végzéséhez szükséges építmények helyezhetők el.
 - a) az engedélyezhető legnagyobb beépítettség 10 %,
 - b) a minimális zöldfelületi borítottság 80 %.
- (3) A parkolás a 312 hrsz. telken oldható meg.
- (4) A temető védőtávolságán belül új épületet elhelyezni nem lehet.

Gksz jelű gazdasági, kereskedelmi, szolgáltató területre vonatkozó általános előírások

17. §

- (1) A gazdasági, kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeti tagolását a szabályozási tervlap tünteti fel.
- (2) A **Gksz** jelű **gazdasági, kereskedelmi, szolgáltató terület** a mindenkor hatályos jogszabályoknak megfelelő építmények – nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek – elhelyezésére szolgál. Ezen kívül elhelyezhetők az övezeti előírások betartásával: szolgálati lakások, igazgatási és irodaépületek, sportépítmény, szociális épület.

Gksz jelű gazdasági, kereskedelmi, szolgáltató terület egyes építési övezeteire vonatkozó előírások

18. §

- (1) A **Gksz-1** jelű *gazdasági, kereskedelmi, szolgáltató terület a fafeldolgozó területe*.
 - a) A kialakítható legkisebb telekméret 6000 m².
 - b) Nyúlványos (nyeles) telek kialakítása nem *engedélyezhető*.
 - c) A fafeldolgozó területe nem fejleszhető, nem bővíthető.
 - d) Üzemanyag-töltő nem létesíthető.

- (2) A **Gksz-2** jelű gazdasági, kereskedelmi, szolgáltató terület, a falu nyugati oldalán kialakítható gazdasági, kereskedelmi, szolgáltató terület.
- A kialakítható legkisebb telekméret 5000 m².
 - Nyúlványos (nyeles) telek kialakítása nem engedélyezhető.
 - Maximum 7,5 m-es építménymagasságú épületek jellemzően szabadon álló beépítéssel építhetők.
 - Az engedélyezhető legnagyobb beépítettség 40 %.
 - A minimális zöldfelületi borítottság 20 %.
 - Az elokert minimális mérete 5 m, az oldalkert minimum 5 m, de a szabályozási tervlap szerint, a hátsókert minimum 10 m legyen.
 - Az intézményekhez a mindenkor hatályos jogszabályoknak megfelelő, előírt gépjármű várakozóhelyeket *telken belül* kell biztosítani.

Vízgazdálkodási terület

19. §

- Az övezet területébe sorolt árkok, patak völgyek, folyópart és meder karbantartását a vonatkozó vízrendezési rendeletek szerint kell végezni, az árvízvédelmi szempontok maximális érvényesítésével. A területek karbantartását szolgáló 50-50 m széles sávokat a karbantarthatóság szempontjából akadálymentesen kell kialakítani.
- A község területén vízfelület (mesterséges tó) a szakhatóságok által jóváhagyott, vízjogi engedéllyel rendelkező terv alapján építhető. A vízfelület kezelésének módjáról a szakhatóságok a vízjogi engedélyben rendelkeznek.

IV. FEJEZET

A BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK ÖVEZETEINEK ELOÍRÁSAI

EG Egészségügyi, turisztikai, szociális célú erdő

20. §

- Az övezet területe elsősorban a turizmust, kirándulást szolgáló, sétautakkal, pihenőhelyekkel, esőbeállókkal felszerelt, vegyes lombos erdő.
- Az övezet területén a 10 ha-t meghaladó terület nagyságú telken maximum 0,02% beépítettséggel elhelyezhető az erdőgazdálkodást, illetve a turizmust kiszolgáló építmény. Maximális épületmagasság 4,5 m.

- (3) Az erdőterület karbantartását-művelését erdészeti ütemterv alapján, az erdőgazdálkodásra vonatkozó törvények szerint, a termőhelyi adottságok figyelembevételével kell végezni. Az erdőművelési terv kidolgozásánál az 5,0 ha-t meghaladó összefüggő területek tarvágását kerülni kell, törekedni kell az ökológiai viszonyok fenntartása szempontjából kedvezőbb, örök-erdő típusú művelési módok alkalmazására.

EG Gazdasági célú erdő

21. §

- (1) Az övezet területén a 10 ha-t meghaladó területnagyságú telken maximum 0,01% beépítettséggel elhelyezhető az erdőgazdálkodást, illetve a turizmust kiszolgáló építmény. Maximális épületmagasság 4,5 m.
- (2) Az erdőterület karbantartását-művelését erdészeti ütemterv alapján, az erdőgazdálkodásra vonatkozó törvények szerint, a termőhelyi adottságok figyelembevételével kell végezni. Az erdőművelési terv kidolgozásánál az 5,0 ha-t meghaladó összefüggő területek tarvágását kerülni kell, törekedni kell az ökológiai viszonyok fenntartása szempontjából kedvezőbb, örök-erdő típusú művelési módok alkalmazására.

Mezőgazdasági területek

22. §

- (1) **M 1 – A** - Általános célú rét – gyepterület - legelőgazdálkodású mezőgazdasági terület
- (2) Az övezet területén 10.000 m²-t meghaladó telken maximum 3 %-os beépítettséggel, maximum 300 m²-en 4,5 m épületmagassággal a gyepterület - legelőgazdálkodást szolgáló építmény elhelyezhető. A gyepterület - legelőgazdálkodás az övezet területén fenntartandó, arról a tulajdonosnak gondoskodni kell.
- (3) **M 1 – B** - Általános célú, szántó művelési ágba tartozó mezőgazdasági terület
- a) Az övezet területén 2500 m²-t meghaladó telken a mezőgazdálkodást szolgáló gazdasági épület; 10 000 m² telekterület felett a gazdasági épületeken kívül lakóépület helyezhető el. A maximális beépíthetőség 3 %.
- a) Az övezet területén a termőterület megműveléséről, a termőtalaj termőértékének megőrzéséről a tulajdonosnak gondoskodni kell.
- (4) **M 2** - Kertes mezőgazdasági terület
- a) Nyúlványos (nyeles) telek kialakítása nem engedélyezhető.
- b) Az övezet területén a beépíthető területek a 720 m²-t meghaladó, minimum 12 m széles telkek, és csak az ideiglenes tartózkodás, szerszámtárolás és a mezőgazdasági tevékenységekhez tartozó épületek

- (terménytároló, pince, stb.) helyezhető el 4,0 m épületmagassággal.
Lakóépület nem helyezhető el. A maximális beépíthetőség 3 %.
- c) Az övezet területén a kialakult kertgazdálkodási művelést (szőlőskert, gyümölcsös, zöldséges), legalább a telekterület 70 %-án fenn kell tartani a táji arculat megvédése érdekében.
- d) Az épületek tetőformálása és arányai legyenek a helyi hagyományoknak megfelelő. A tető hajlásszöge 35° és 45° között legyen.

Közlekedési létesítmények

23. §

- (1) A közlekedési és közműelhelyezésre szolgáló Köu jelű övezetben az országos és a helyi (települési) közúthálózati elemek, azok csomópontjai, tömegközlekedési megállóhelyek és építményeik, várakozóhelyek, járdák, kerékpárutak, mindezek környezetvédelmi és vízelvezetési létesítményei, továbbá közművek és hírközlési létesítmények helyezhetők el.
- (2) A közutak tervezési osztályba sorolása:
- | | |
|---|----------|
| a) 74.141.sz. bekötő út | K.VI.C |
| b) A települést érintő: Kávás, Zalalövő, és Németfalu felé vezető utak | K.VIII.B |
| c) A közigazgatási területet érintő Keménfa, ill. Pusztapáti felé vezető utak | K.VIII.B |
- (3) Országos közutak külterületi szakaszán az út tengelyétől mért mellékút esetén 50-50 m-en belül építményt elhelyezni csak az út kezelőjének hozzájárulásával lehet.
- (4) A közterületeknek összefüggő hálózatot kell alkotniuk.
- (5) Az utak elhelyezéséhez szükséges építési területek szélességét a szabályozási terv, illetve konkrét tervi előírás hiányában a mindenkori hatályos jogszabályoknak megfelelően kell megállapítani.
- (6) A terület telkein elhelyezhető építmények
- által elfoglalt terület a telekterület 2%-át
 - magassága a 4,0 m-t, illetve a technológiai okból szükséges mértéket nem haladhatja meg.
- (7) Új építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához szükséges
- járműtároló épületeket,
 - várakozó helyeket,
 - rakodóhelyeket
- a vonatkozó előírásoknak megfelelő módon és mennyiségben kell biztosítani.
- (8) A parkolási igényeket általában telken belül kell kielégíteni.

Kkk – Különleges, kastélyparkra vonatkozó előírások**24. §**

- (1) A kastélypark (078/4 hrsz-ú telek szabályozási terven lehatárolt része) be nem építhető.
- (2) A kastélyparkban mindennemű építési tevékenység esetén, a műemléki és – természetvédelemi követelmények tisztázása végett, elvi engedélyezési tervdokumentációt szükséges benyújtani az engedélyezési terv elkészítése előtt.
- (3) A kastélypark zöldfelületének előzetes kerttörténet kutatáson alapuló parkrekonstrukciós terv szerinti rendezéséről a tulajdonosnak gondoskodni kell. Bármilyen építési munka csak a felmérési és rekonstrukciós terv elkészülte után lehetséges. Az építési munkálatok befejeztével a park helyreállítását a rekonstrukciós terv alapján kell elvégezni.

V. FEJEZET**ÁLTALÁNOS ÉRVÉNYŰ ELŐÍRÁSOK****Az élő természet védelme****25. §**

- (1) Salomvár belterületein élő fát (kivéve gyümölcsfákat, ebbe a szelídgesztenyefát nem beleértve) 10 cm-es törzsátmérő felett csak fakivágási engedély alapján lehet kivágni. A fakivágást szöveges indoklással, a kivágandó fák helyének, törzsátmérőjének és fajtájának feltüntetésével a körjegyzőségen kell kérvényezni. A kivágott fákat törzsátmérő arányosan telken belül kell pótolni a fakivágást kérelmezőnek.
- (2) Közterületi fakivágás esetén, amikor növényegészségügyi, közlekedésbiztonsági, vagy egyéb műszaki okból kell 10 cm törzsátmérő feletti fát kivágni (kivéve gyümölcsfák), a pótlást törzsátmérő arányosan közterületen kell elvégezni, a fakivágást kérelmező költségére.
- (3) Belterületi fapótlást köz- és magánterületen egyaránt a térségben őshonos fafaj faiskolai változatainak telepítésével kell elvégezni.
- (4) A „Natura 2000” területbe eső zónákban lévő gyeplélelő-rét területeken a lágyszárú növényzet és az abban élő állatvilág megőrzését lehetővé tevő módon kell a gyeptermészetet folytatni. A területek elbozódását, beerdősülését meg kell akadályozni. A Zala folyó partján lévő füzes-nyáras galéria növényzet megtartandó.

Környezeti elemek védelme

26. §

- (1) Helyi jelentőségű előírások nincsenek. A termőföld védelméről a terület tulajdonosainak gondoskodni kell. Mezőgazdasági művelésű területeken a korszerű, korlátozottan vegyszermentes, eróziót nem lehetővé tevő talajművelési módokat kell alkalmazni. Belterületeken építés előkészítési munkák során, tereprendezéssel érintett területeken a termőföld letermeléséről, átmeneti deponálásáról, és kertrendezésnél történő felhasználásáról az építtetőnek gondoskodni kell.
- (2) Feltöltésre, visszatöltésre szennyezett talaj nem használható. A település területén kontakt talajszennyezéssel járó üzemi, vagy szolgáltató tevékenység nem folytatható, hulladéklerakás nem végezhető. Potenciális talajszennyező technológia, tevékenység létesítésénél az illetékes környezetvédelmi hatóság előzetes hozzájárulását az építtetőnek be kell szerezni.
- (3) Ásványi nyersanyag kitermelésével járó tevékenység (bányászat, tereprendezés, egyes építési tevékenységek, vízrendezés) csak érvényes bányászati illetve külön jogszabály alapján kiadott hatósági engedély birtokában végezhető. Ezen tevékenységek végzéséhez a Bányakapitányság engedélye, illetve más hatóság engedélye esetén a Bányakapitányság szakhatósági állásfoglalása szükséges.
- (4) A 300 m²-nél nagyobb alapterületű, föld alatti tárolóterrel (pince) érintett területen, illetve nyilvántartott ásványvagyon előfordulást érintő külterületi építmény építése, vagy bővítése esetén a biztonság, illetve az ásványvagyon-gazdálkodás követelményeinek érvényre juttatása érdekében az illetékes Bányakapitányságot értesíteni kell.
- (5) A meglévő tájsebek, felhagyott bányaterületek rekultiválásáról a tulajdonosoknak gondoskodni kell.
- (6) Az ingatlantulajdonos köteles az ingatlanán keletkező, az ideiglenes tárolásra szolgáló (közműpótló) létesítmények, berendezések ürítéséből származó, illetve közüzemi csatornahálózatba vagy más módon befogadóba vagy szennyvíztisztítóba nem vezetett települési folyékony hulladékot, valamint a települési szilárd hulladékot a külön jogszabályban előírtak szerint gyűjteni, továbbá az annak begyűjtésére feljogosított hulladékkezelőnek átadni.
- (7) A közegészségügyi, a környezetvédelmi és a vízgazdálkodási jogszabályok megsértése esetén a víziközmű törzshálózat mentén fekvő ingatlanoknak a víziközmű hálózatba történő bekötése kötelező. A közműhálózatba történő bekötés után az ingatlanon lévő közműpótló létesítményeket meg kell szüntetni, vagy más célú felhasználásra kell alkalmassá tenni.
- (8) Minden fejlesztés feltétele a szennyvíz elvezetésének és ártalmatlanításának a jogszabályok szerinti (területi vagy technológiai) határértékek biztosításával történő ártalmatlanításának a megoldása.

- (9) Új létesítmények tervezésénél, és megvalósításánál, valamint működtetésénél az elérhető legjobb technikának megfelelő kibocsátási színvonalat eredményező módszereket, eljárásokat, termelő illetve szennyvíztisztító berendezéseket kell alkalmazni.
- (10) A község a települési szennyvíztisztítás szempontjából érzékeny felszíni vizek és vízgyűjtőterületük kijelöléséről” felsorolásában a Balaton érzékeny felszíni víz, melynek vízgyűjtő területébe a község külterületi határain belül beletartozik¹
- (11) A szennyvizek befogadóba való közvetlen bevezetésére vonatkozó, vízminőség védelmi területi kategóriák szerinti 1. kategória határértékei vonatkoznak a község befogadóira.
- (12) Települések szennyeződés érzékenységi besorolása alapján Salomvár a fokozottan érzékeny kategóriába tartozik, de tartalmaz kiemelten érzékeny területeket is. A „Natura 2000” területek a kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőségi kategóriába tartoznak, ezen területeken a kategóriára vonatkozó határértékek betartása kötelező².
- (13) A felszín alatti víz állapota szempontjából fokozottan érzékeny területekre vonatkozó jogszabályok rendelkezéseit be kell tartani a területen.
- (14) A felszín alatti vízvédelem érdekében a zalacsébi körzeti Vízmű sérülékeny vízbázis védőövezetén a vízbázis biztonságba helyezése még nem kezdődött el. A vízbázisok biztonságba helyezése során hatósági eljárás keretében a védőterületet ki kell jelölni és amennyiben szükséges, jogi és műszaki intézkedések kezdeményezésével ki kell a védőterületet alakítani.
- (15) A község teljes közigazgatási területe a nitrátszennyezés szempontjából érzékeny területen (nitrátérzékeny terület) helyezkedik el. A nitrátérzékeny területen mezőgazdasági tevékenységet folytatónak a vizek nitrátszennyezésének megelőzése, csökkentése érdekében meghatározott előírásokat kell betartani a mezőgazdasági tevékenység során.
- (16) A helyhez kötött légszennyező pont- és diffúz források létesítéséhez a környezetvédelmi hatóság engedélye szükséges. A levegővédelmi követelményeket a hatóság határozatban írja elő.
- (17) A rendelet a légszennyezettségi zónák kijelöléséről a községet a 10. pontban az országnak a nem kijelölt részéhez sorolja. Az üzemi létesítményektől, építőipari kivitelezési tevékenységből és közlekedéstől származó zaj esetén, a hatályos rendeletek szerinti zajterhelési határértékeknek kell teljesülni. Az üzemi létesítménybe beletartoznak a kulturális, szórakoztató, vendéglátó, sport-, reklámcélú, közösségi, és minden más hangosítást igénylő rendezvények is.
- (18) Az ingatlanulajdonos az ingatlanán keletkező, vagy birtokába került települési szilárd hulladékot a környezet szennyezését megelőző, károsítását kizáró módon köteles gyűjteni.

- (19) A hulladék termelője, birtokosa a hulladékot köteles gyűjteni, továbbá hasznosításáról vagy ártalmatlanításáról gondoskodni. A hasznosításra vagy ártalmatlanításra vonatkozó kötelezettségét a kötelezett jogszabályokban meghatározott feltételekkel, megfelelő hasznosító vagy ártalmatlanító eljárás, berendezés, létesítmény alkalmazásával saját maga teljesíti, vagy az erre feljogosított és engedéllyel rendelkező kezelőnek történő átadással, a kezelés költségeinek megfizetésével teljesíti.
- (20) A településen a kommunális hulladékok gyűjtésének rendszerét az új beépítésű területekre is ki kell terjeszteni és heti egyszeri gyakorisággal kell elszállítani. A kertes mezőgazdasági területen jól megközelíthető pontokon területegységként kell 1-1 kommunális hulladékgyűjtő konténert kihelyezni, ahonnan márciustól október végéig a hulladékot szükség szerint el kell szervezeten szállítani.
- (21) Az ingatlanon elhagyott hulladék kezelési kötelezettsége a hulladék tulajdonosát, ha annak személye nem állapítható meg, - ellenkező bizonyításáig – az ingatlan tulajdonosát terheli.
- (22) A belterületeken a szelektív hulladékgyűjtés műszaki lehetőségeit – a befogadó felkészülésével párhuzamosan – ki kell építeni. A fogyasztó köteles a szervezett hulladékbegyűjtést - ideértve a szelektív hulladékbegyűjtési rendszereket is - igénybe venni.

Közműekre vonatkozó általános előírások

27. §

- (1) Közműlétesítmények és közműhálózatok elhelyezésére vonatkozólag a mindenkor hatályos jogszabály 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 illetve a vízi-közműveknél rögzített előírások figyelembe-vételével végezhető és engedélyezhető.
- (2) Salomváron a tervezett közcélú, községi vízellátás, vízvezetés (szenny- és csapadékvíz), energiaellátás (villamosenergia-ellátás, földgázellátás), valamint a táv- és 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 szolgalmi jogi bejegyzéssel kell fenntartani. Közművek számára szolgalmi jogi bejegyzést csak olyan telekrészre szabad bejegyezni, ahol építési korlátozást nem okoz.
- (3) Közterületen új közművezetéseket (vízellátás, szenny-, és csapadékvíz-elvezetés, földgázvezetéseket) csak terepszint alatti elhelyezéssel, míg közép- és kisméretű, valamint közvilágítási, táv- és egyéb hírközlő vezetéseket térszín alatti, illetve légkábeles formában szabad létesíteni. Új vezeték építéskor és egyéb építési tevékenység (útépítés, építmény-, épület-, műtárgyépítés, stb.) esetén a kivitelezés során a meglévő közművezetékek nyomvonalával, vagy

- közműlétesítmény telepítési helyével ütköző építéseknel a meglévő közművezetékek, vagy közműlétesítmények kiváltását, vagy szabványos keresztezését ágazati előírások szerint kell kivitelezni.
- (4) Felhagyott, feleslegessé vált közműhálózatokat és közműlétesítményeket el kell bontani, funkciót vesztett vezeték-létesítmény nem maradhat sem terepszint felett, sem terepszint alatt.
 - (5) A közlekedésfejlesztést, a területfejlesztést a közmű ágazati fejlesztési tervekkel egyeztetni kell a célszerű közös kivitelezés érdekében.
 - (6) A közművezetékek telepítésénél (átépítéskor és új vezeték létesítésekor) a gazdaságos és takarékos területhasználatra figyelmet kell fordítani. Utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezési lehetőségét kell figyelembe venni. A csak távlatban várható közmű számára is a legkedvezőbb nyomvonal fektetési helyet szabadon kell hagyni, azt nem szabad elépíteni.
 - (7) Új lakó-, és üdülőterületen a közművek kiépítését elő-közművesítéssel kell megoldani.
 - (8) Közművezetékek, járulékos közműlétesítmények elhelyezésénél a faluképi megjelenésre, esztétikai követelmények betartására is figyelemmel kell lenni.
 - (9) Mindennemű építési tevékenységnél a meglévő és megmaradó közművezetékek vagy közműlétesítmények védelméről gondoskodni kell.
 - (10) A beépített, illetve beépítésre szánt területen új épület építésére építési engedély csak akkor adható a mindenkori jogszabályban rögzített közművesítettség mértéke szerint, ha:
 - a) a lakóterület építési övezetei esetén a teljes közműellátás rendelkezésre áll,
 - b) a település vegyes, és gazdasági szolgáltató, intézményi területek építési övezeteiben szintén a teljes közműellátás - beleértve a vízrendezés csapadék-vízelvezetést is - rendelkezésre áll.

Vízellátás

28. §

- (1) A vízvezetékek védőtávolság igénye a hatályos szabványban, és a rögzített előírások szerint biztosítandó.
- (2) A tervezett és a rekonstrukcióra kerülő vezetékhalózatról az oltóvíz kivételét földfeletti tűzcsapokkal kell biztosítani.
- (3) A tűzcsapokat a védendő épülettől mérten 100 méternél közelebb kell elhelyezni az Országos Tűzvédelmi Szabályzat alapján. Az oltóvíz igények kielégítéséhez és a tűzcsapok helyének meghatározásához az illetékes tűzoltó-parancsnoksággal és a Vízművel egyeztetni kell.
- (4) Azokban a létesítményekben, ahol az oltóvíz mennyisége meghaladja a hálózathoz kivehető vízmennyiséget, a vezeték keresztmetszet bővítésével, ill. helyi megoldással kiegészítve, tűzi-víz tároló építésével kell az oltó-vízigényt biztosítani

Csatornázás

29. §

- (1) A szennyvizekkel a környezetet szennyezni nem szabad. Mindezek miatt:
 - a) A talaj, a talajvíz és a rétegvizek védelme érdekében a szennyvizek szikkasztása a település egész területén tilos, az még átmenetileg – rövid időre - sem engedélyezhető.
 - b) Nyílt árkokba, patakba, tóba, egyéb időszakos, vagy állandó vízfolyásba való szennyvízrákötéseket, valamint a felhagyott kutakba történő szennyvíz bevezetéseket meg kell szüntetni.
 - c) A csatornázatlan területeken a szennyvízcsatornázás megvalósításáig, a közműves ivóvízzel ellátott ingatlanokon és létesítményekben egyedi közműpótló kisberendezéseket kell építeni. Zárt szennyvízgyűjtő, közműpótló berendezések alkalmazása csak ideiglenes jelleggel, a közcsatorna kiépüléséig kivitelezhető, illetve tarthatóak fent.
 - d) A település csatornázásra kerülő utcáiban, a csatorna kiépítését követően az érintett telkek tulajdonosait a közcsatornára való rákötésre az önkormányzat határozata szerint kell kötelezni.
 - e) A településen lakó-, intézményi-, gazdasági területet kialakítani csak szennyvízcsatornára való csatlakozási lehetőség rendelkezésre állása esetén szabad.
- (2) A településen elválasztott rendszerű csatornahálózatot kell létesíteni.
- (3) Vállalkozási, gazdasági, ipari területről a kibocsátott szennyvíz szennyezettségének a közcsatornára való rákötési előírásoknak meg kell felelni, az ettől eltérő szennyezettségű vizet telken belül létesítendő szennyvízkezeléssel - a megengedett szennyezettség mértékéig - elő kell tisztítani.

Árvízvédelem

30. §

- (1) Karbantartás, illetve árvízi védekezés számára
 - a) Harkály és a Kisbüki patakok partéleitől 3-3 m,
 - b) az önkormányzati és társulati kezelésben lévő árkok partéleitől 3-3 m, a már elépített helyeken a nyílt árkok karbantartására az egyik oldalon legalább 2 m, a másik oldalon legalább 1 m,
 - c) az önkormányzati és egyéb kezelésben levő tavak part-élétől 5 m szélességű sáv szabadon hagyandó.
- (2) A Zala folyó árvízvédelmi létesítményeitől a mentett oldalon a 10 m-es sávon belül még átmeneti időre sem engedélyezhető építmény elhelyezése ill. anyagok tárolása. Árvízvédelmi töltésben és a töltéslábtól 10-10 m-es távolságon belül közművet fektetni nem szabad, töltést keresztezni az ágazati előírások szerint lehet.

- (3) A Zala folyó völgye nyílt ártér, amely az árvízvédelem biztosításáig nem szűkíthető, a völgy be nem épített része nem tölthető fel és nem építhető be.
- (4) Árvízzel veszélyeztetett belterületen az épületeket a mértékadó árvízszint fölött 1,0 m-re kell elhelyezni.
- (5) Közművet fektetni csak felúszás elleni védelemmel lehet. Árvíz idején közművet üzemeltetni nem szabad, ezért csak olyan létesítmény elhelyezése engedélyezhető, amelynek folyamatos közműellátását biztosítani nem kell.
- (6) Vízgazdálkodási területként lejegyzett területet (árok, vízfolyás, vízmosás, stb.) egyéb célra hasznosítani csak vízjogi létesítési engedély alapján a VIZÜGYI FELÜGYELET engedélyével szabad.
- (7) A terület hosszú távú arculatformálása és a kedvezőbb területgazdálkodás érdekében a csapadékvíz elvezetésére:
- (8) Zárt illetve nyílt csapadékvíz elvezető rendszert kell építeni a burkolt utakkal feltárt beépített, illetve a beépítésre szánt területen. A beépített, illetve a beépítésre szánt területen burkolt út csak vízelvezetéssel együtt építhető.
- (9) Nyílt árkos csapadékvíz elvezetési rendszer tartható fenn, a már üzemelő közlekedési utak mentén.
- (10) A csapadékvíz élővízbe történő bevezetése előtt hordalékfogó műtárgy elhelyezése kötelező.
- (11) 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.
- (12) 20, illetve annál több gépkocsit befogadó parkolókat kiemelt szegéllyel kell kivitelezni, hogy a felületén összegyűjthető legyen a csapadékvíz, az ne folyhasson közvetlen a zöldfelületre. Ezekről a nagyobb parkoló felületekről és a szennyezéssel veszélyeztetett gazdasági területek belső útjairól összegyülekező csapadékvíz csak hordalék- és olajfogó műtárgyon keresztül vezethető a csatorna-hálózatba.

Villamosenergia-ellátás

31. §

- (1) A meglévő, középvezetési 20 kV-os oszlopokra fektetve épített villamoshálózatokról szóló előírásban az MSZ 151 – 1:2000 sz. szabvány szerint rögzített biztonsági övezet szabadon kell hagyni. A föld feletti villamos vezetékek biztonsági övezete a vezeték mindkét oldalán a szélső, nyugalomban lévő vezetőtől kifelé mérten:
 - a) 20 kV-on belterületen 2,5 - 2,5 m,
 - b) 20 kV-on külterületen 5,0 - 5,0 m,
 - c) 0,4 kV-on 1,0 - 1,0 m.

- (2) A településen új (kisfeszültségű, valamint közvilágítási) villamos-energia ellátási hálózatot építeni, illetve a meglévő hálózat rekonstrukcióját engedélyezni földkábeles illetve légkábeles elhelyezéssel szabad.
- (3) A településen törekedni kell a légvezetékes kábelhálózatok (villamos-energiaellátási, hírközlési) egy tartószerkezeten történő elhelyezésére.
- (4) Új közvilágítási hálózat létesítésekor, illetve meglévő közvilágítási hálózat rekonstrukciója során csak energiatakarékos lámpatestek elhelyezése engedélyezhető.

Földgázellátás

32. §

- (1) A települést érintő középnyomású vezetékek ágazati előírás szerinti biztonsági övezetét szabadon kell hagyni. Olyan tevékenység, amely a biztonsági övezet területének igénybe vételével folytatható, csak a szolgáltató hozzájárulásával engedélyezhető.
- (2) Középnyomású földgázellátású területeken telkenként egyedi nyomásszabályozókat kell elhelyezni. A tervezett gáznyomás-szabályozók az épületek utcai homlokzatára nem helyezhetőek el. A berendezés a telkek előkertjében, udvarán, vagy az épület alárendeltebb homlokzatára szerelhetőek.
- (3) A nagyközép nyomású gázvezetékek védőtávolság-igénye 5-5 m, a középnyomású gázvezetékek védőtávolsága átmérőtől függően 3-3 m a vezeték szélétől mérten.

Távközlés

33. §

- (1) A település közigazgatási területén új távközlési hálózatot létesíteni, illetve meglévő hálózat rekonstrukcióját engedélyezni, vagy föld alatti (földkábel, alépítmény), vagy más légkábeles - kisfeszültségű és közvilágítási, kábel TV - hálózatokkal lehetőleg egy tartószerkezeten történő elhelyezéssel szabad.
- (2) A mikrohullámú összeköttetés biztosítására szükséges, előírt magassági korlátozás betartandó.
- (3) Távközlési antenna, antennatartó szerkezet, egyéb távközlési építmény a település közigazgatási területén kizárólag szabályozási tervben kijelölt területen helyezhető el, az abban meghatározott formában. Szabályozási terv hiányában távközlési antenna, antennatartó szerkezet, egyéb távközlési építmény nem helyezhető el.
- (4) A településen be kell tartani a mindenkor hatályos jogszabályt, a hatályos szabvány előírásait.

VI. FEJEZET

KULTURÁLIS ÖRÖKSÉG VÉDELME

Épített értékek védelme

34. §

- (1) A település közigazgatási területén a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal által nyilvántartott országos védelem alatt álló ingatlan a következő:
Dózsa Gy. U. 1. Hrsz.: 295 Római Katolikus templom
- (2) A műemléki környezetet a szabályozási tervlap szemlélteti. Az ide tartozó ingatlanok a következők:
- a) Dózsa György u. 2 Hrsz.; 60;
 - b) Dózsa György u. 4 Hrsz.; 61/1;
 - c) Dózsa György u. 6 Hrsz.; 63;
 - d) Siklós u. 2 Hrsz.; 64;
 - e) Dózsa György u. 3 Hrsz.; 236/1;
 - f) Petőfi Sándor u. 2 Hrsz.; 236/2;
 - g) Petőfi Sándor u. 4 Hrsz.; 237/1;
 - h) Petőfi Sándor u. 6. Hrsz.; 239;
 - i) Petőfi Sándor u. 8. Hrsz.; 240/2;
 - j) Petőfi Sándor u. 7. Hrsz.; 290/2;
 - k) Petőfi Sándor u. 5. Hrsz.; 291/1;
 - l) Petőfi Sándor u. 3. Hrsz.; 292;
 - m) Petőfi Sándor u. 1. Hrsz.; 294;
 - n) Kossuth Lajos u. 2 Hrsz.; 298
- (3) Országosan védett műemlék környezetében területet felhasználni, építési telket kialakítani és beépíteni csak a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal által előírt módon és a KÖH előzetes hozzájárulásával, továbbá a vonatkozó jogszabályokban foglaltak betartásával szabad.
- (4) A helyi értékek védelméről az Önkormányzat értékvédelmi rendelet alkotásával gondoskodott. Ez tartalmazza a helyileg védett épületek listáját.
- (5) A védett épület és képzőművészeti alkotás, a település történeti, faluképi, építészeti, kulturális örökségének részei, a hely sajátos karakterének kifejezője, ezért meg kell őrizni.
- (6) Azon ingatlan esetében, mely telken helyi védelem alatt álló épület áll, telekalakításnál a következőket kell figyelembe venni:
- a) A kialakítható legkisebb telekmélység a hagyományosan kialakult telekmélységnél kisebb nem lehet.
 - b) Nyúlványos (nyeles) telek kialakítása *nem engedélyezhető*.

- (7) Védett épület nem bontható. Amennyiben ez elkerülhetetlen megfelelően dokumentálni kell. Új épület építése esetén lehetőleg a védett épületet vagy épületrészeket az új épület részeként is meg kell őrizni.
- (8) Védett épület szerkezetei, építészeti részletei, tartozékai megőrzendők, ill. hiányuk esetén pótlandók.
- (9) A helyi védelem alatt álló épület és művészeti alkotás használata és fenntartása során biztosítani kell azok megőrzését, a használat azokat nem veszélyeztetheti.
- (10) A helyi védelem alatt álló épület esetében az épület bővítése, felújítása, átalakítása során a következőket kell figyelembe venni:
 - a) Az épületet csak hagyományos formavilágának megfelelően lehet bővíteni.
 - b) Az épület tömegét és tetőformáját meg kell őrizni.
 - c) Felújítás, átalakítás esetén az építési hatóság az épületről értékelemző, építészeti felmérés-tanulmány készítését írhatja elő.
- (11) A telken csak őshonos fafajták ültethetők.

Régészeti lelőhelyek védelme

35. §

- (1) A település közigazgatási területén a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal által nyilvántartott régészeti területek a következők:
 1. Salomvár - Középkori templom és temető /Árpád kor/
Nyilvántartási szám: 39497 hrsz.: 295
 2. Salomvár – Mária-part /középkori telep/ Nyilvántartási szám: 35541
hrsz.: 020, 022, 023/8, 023/9, 023/10, 023/11, 023/12
 3. Salomvár – Harkály /középkori telep/ Nyilvántartási sz.: 39492
hrsz.: 031, 717, 718/1, 718/2, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726/1
 4. Salomvár – Berkenye-oldal /római- és középkor/ Nyilvántartási sz.: 39515
hrsz.: 059/1, 059/2, 061/3
 5. Salomvár – Kőkút-völgy /középkori telep/ Nyilvántartási sz.: 39514
hrsz.: 059/3
 6. Salomvár – Ákosfai-dűlő /középkori telep/ Nyilvántartási sz.: 39512
hrsz.: 076/1, 076/2, 077
 7. Salomvár – Harkály-völgy /ős- és középkor / Nyilvántartási sz.: 39498
hrsz.: 87, 88, 89, 99, 101, 102, 102/2, 115, 116, 039/1, 039/3, 039/4, 039/5, 039/6, 039/7, 039/8, 039/9, 041/1, 041/2, 042/1, 042/2, 042/3, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 917, 918, 919, 920, 921, 923, 924
 8. Salomvár – Hompániás /középkori telep/ Nyilvántartási sz.: 39501
hrsz.: 0135/3

9. Salomvár – Csapa-hegy /római kor/ Nyilvántartási sz.: 39510
hrs.: 0135/3, 0146/3
10. Salomvár – Kistompa- Hompániás /1 db halomsír/ Nyilvántartási sz.: 39491
hrs.: 0135/3, 0152/6
- (2) Régészeti érintettség esetén a mindenkor hatályos törvény és a hozzá kapcsolódó végrehajtási rendeletek alapján kell eljárni.
- (3) A régészeti érdekű területeken tervezett munkálatok esetében a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal véleményező szervként be kell vonni még a tervezés fázisában.
- (4) Minden olyan esetben, amikor lelet vagy jelenség kerül elő, a területileg illetékes múzeumot és a Kulturális Örökségvédelmi Hivatalt értesíteni kell.
- (5) A régészeti örökséget érintő egyéb kérdésekben a rendezési tervhez készített hatástanulmányban foglaltak az irányadók.
- (6) A nagy felületeket érintő beruházások előtt a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal hatásvizsgálat készítését írhatja elő.
- (7) A fokozottan vagy kiemelten védett régészeti lelőhelyeken a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal az egyéb eljáró szervtől függetlenül is hatóság.
- (8) Minden nyilvántartott régészeti lelőhelyet érintő, a talajt 30 cm-nél mélyebben bolygató tevékenység esetében a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal előzetes szakhatósági engedélyének beszerzése szükséges.

VII. FEJEZET

TELEPÜLÉSRENDEZÉS SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEI

Elővásárlási jog

36. §

- (1) Az önkormányzatot elővásárlási jog illeti meg a mindenkor hatályos jogszabály alapján a szabályozási tervlapon feltüntetett területeken, melyek a következők:
- A Harkály utcától nyugatra fekvő új lakóterületek,
 - Siklós utca végén létesítendő új lakóterületek
- (2) Az elővásárlási jog alapításának célja a tervezett településrendezési intézkedések végrehajthatóságának biztosítása, a Szabályozási Tervben megjelölt célok érdekében.

Településrendezési kötelezések

37. §

- (1) A beültetési kötelezettséggel érintett ingatlanok a következők:

- a) O27 hrsz. gazdasági terület
 - b) 289/2 hrsz. fűrészüzem
- (2) A beültetési kötelezettségű területeket a szabályozási tervlap ábrázolja. A kötelezően telepített zöldsávokba őshonos fafajok felhasználásával 5m-es tőtávolsággal és 5m-es sortávolsággal védőfásítás telepítendő.
- (3) A beépítési kötelezettséggel szabályozási tervlapon feltüntetett terület érintett, a Harkály utcától nyugatra fekvő új lakóterület.
- (4) A beépítési kötelezettség, az építési telkek kialakítását követően, az építési telek eladásakor lép életbe. A beépítési kötelezettség a telek első tulajdonosváltásától számított 3. év.

Telekalakítás

38. §

- (1) Telket alakítani csak telekalakítási terv készíttetésével és engedélyeztetésével lehet a Harkály utcától nyugatra fekvő újonnan kialakítandó lakóterületen.
- (2) A telekalakítás költségei a telekalakítás kezdeményezőjét terhelik.

Útépítési és közművesítési hozzájárulás

39. §

A jelen rendeletben, illetőleg a szabályozási tervben, valamint a készítendő Telekalakítási Tervben előírt helyi közutakat és a közműveket legkésőbb az általuk kiszolgált építmények használatbavételéig meg kell valósítani. E kötelezettség teljesítése – ha jogszabály vagy megállapodás arra mást nem kötelez – a települési önkormányzat feladata.

Belterületbe vonandó területek átmeneti szabályozása

40. §

- (1) A belterületi határ változtatása a szabályozási tervnek megfelelően lehet.
- (2) A belterületbe-vonásra tervezett területek övezeti besorolását a belterületi szabályozási tervlap tartalmazza. Belterületbe vonásukig jelenlegi művelési águknak megfelelő átmeneti hasznosításuk biztosítandó.
- (3) A belterületbe-vonásra kijelölt területeken a belterületbe-csatolást kihirdető rendelet hatályba lépéséig telekalakítás végezhető jelen szabályozási terv övezeti besorolásaiknak megfelelően, de építési tevékenység nem.

VIII. FEJEZET
ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

41. §

- (1) Ez a rendelet a kihirdetést követő 30. napon lép hatályba.
- (2) A jelen rendelet előírásait a hatályba lépését követően induló, új építési ügyekre kell alkalmazni.

Salomvár, 2012. április 10.

Árvay Sándor
polgármester

P. H.

Nagy Szilvia
körjegyző

Záradék:

A rendelet kihirdetve az önkormányzat hirdetőtáblájára történő kifüggesztéssel.

Salomvár, 2012. április 11.

Nagy Szilvia
körjegyző

*1. melléklet a 8/2012. (IV. 11.) önkormányzati rendelethez***Fogalommagyarázat**

- 1) **Beépítési mód:** A telek épületek elhelyezésére szolgáló részének (építési hely) lehatárolási típusai, a szomszédos ingatlanra gyakorolt hatások szabályozása érdekében. Típusai:
 - a) Szabadonálló
 - b) Oldalhatáron álló
 - c) Ikresen csatlakozó
 - d) Zárt sorú
 - e) Egyedi
- 2) **Bevágás:** Az természetes terepfelület művi megváltoztatása (támfal).
- 3) **Építési hely:** A telek épületek elhelyezésére szolgáló része.
- 4) **Építési övezet:** A beépítésre szánt (beépített) területek területfelhasználási egységein belüli egyes területrészek a felhasználás és az építés feltételeit és módját meghatározó besorolás.
- 5) **Építési vonal:** Az építési helyen belül, vagy annak határvonalán a helyi építési szabályzatban vagy szabályozási tervben meghatározott olyan vonal(ak), amely(ek)re az épületet – homlokzattal és a homlokzati határfal külső síkjával – a telek homlokvonalára vagy más határvonalára felé kötelezően helyezni kell.
- 6) **Építménymagasság (H):** Az építmény valamennyi homlokzatának függőleges vetületi-felülete összegének (F) valamennyi – vízszintesen mért, a telek beépítettsége meghatározásánál figyelembe veendő – homlokzathossz összegével (L) való osztásából (F/L) eredő érték.
- 7) **Őshonos fafaj:** A területen a természetes növénytakaró részeként előfordul
- 8) **Szabályozási vonal:** Telek közterületi határvonalára.
- 9) **Szennyezett talaj:** Olyan talaj, amely veszélyes hulladékot, mérget, emberi életre és a természetre káros szerves/szervetlen vegyi anyagot tartalmaz.
- 10) **Területfelhasználási egység:** A település igazgatási területének a jellemző rendeltetés szerint megkülönböztetett területegysége, amely a jellemző vagy kijelölt településfunkciónak biztosít területet.
- 11) **Törzsátmérő:** 1 méteres magasságban mért átlagos átmérője az adott faegyednek.
- 12) **Zöldfelület:** A telek növényzettel fedett része.
- 13) **Zöldtető:** Minimum 30 cm földtakarással készített, növényzettel telepített tetőfelület.

A beépítésre szánt övezetek előírásait a következő táblázat szemlélteti:

	ÖVEZET JELE	Lf-K1	Lf-K2	Lf-K3	Lf-1	Lf-2	Ü-Ü	ÜH-K	ÜH	Ktk-1	Ktk-2	Ktk-3	Ktk-4	Kr	Ksp	Kk	Kt	Gksz-1	Gksz-2	
	BEÉPÍTÉS	Kialakult, jellemzően szabadon álló	Kialakult, jellemzően oldalhatáron álló	Kialakult, jellemzően oldalhatáron álló	Szabadon álló	Oldalhatáron álló	Kialakult, jellemzően szabadon álló	Kialakult, jellemzően oldalhatáron álló	Kialakult, jellemzően oldalhatáron álló	Kialakult, jellemzően oldalhatáron álló	Kialakult, jellemzően oldalhatáron álló	Kialakult, jellemzően oldalhatáron álló	Kialakult, jellemzően oldalhatáron álló	Szabadon-álló	Szabadon-álló	Szabadon-álló	Szabadon-álló	Kialakult, jellemzően szabadon álló	Szabadon álló	
	MÓDJA																			
TELEK ALAKÍTÁSRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK	TELEK MIN. TERÜLETE	900 m ²	900 m ²	900 m ²	1000 m ²	900 m ²	2000 m ²	720 m ²	1000 m ²	400 m ²	500 m ²	1500 m ²	1800 m ²	2000 m ²	10000 m ²	kialakult	7000 m ²	6000 m ²	5000 m ²	
	TELEK MIN. SZÉLESSÉGE	-	18 m	-	18 m	18 m	-	16 m	18 m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	TELEK MIN. MÉLYSÉGE	-	-	-	50 m	50 m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
BEÉPÍTÉSRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK	TELEK MAX. BEÉPÍTÉSE	30%	20%	30%	25%	20%	15%	15%	15%	40%	40%	10%	40%	10%	10%	40%	10%	FEJLESZTÉSI TILALOM	40%	
	TELEK MIN. ZÖLDFELÜLETE	55%	65%	55%	60%	65%	70%	70%	70%	50%	50%	80%	30%	50%	80%	40%	80%		20%	
	MAX. ÉPÍTMÉNY-MAGASSÁG	5,0 m	5,0 m	4,5 m	5,0 m	5,0 m	5,5 m	4,5 m	5,0 m	6,5 m	4,5 m	5,5 m	7,5 m	7,5 m	6,5 m	7,5 m	-		7,5 m	
	MIN. ELŐKERT	Ki-alakult	Ki-alakult	Ki-alakult	5,0 m	5,0 m	5,0 m	Ki-alakult	5,0 m	Ki-alakult	Ki-alakult	5,0 m	5,0 m	-	-	-	5,0 m		5,0 m	
	MIN. OLDALKERT	3,0 m	6,0 m	6,0 m	3,25 m	6,5 m	6,0 m	6,0 m	6,0 m	6,0 m	6,0 m	3,0 m	3,75 m	-	-	-	3,0 m		5,0 m	
	MIN. HÁTSÓKERT	6,0 m	6,0 m	6,0 m	6,0 m	6,0 m	7,5 m	6,0 m	6,0 m	6,0 m	6,0 m	6,0 m	6,0 m	-	-	-	6,0 m		10 m	

Felső Zala-völgy Natura 2000 terület

Salomvár

02, 03/2, 03/5, 03/6, 03/7, 04, 05, 07, 08, 09, 010, 011, 012, 013, 014, 015/2, 015/6, 016, 017, 018/2, 018/3, 018/4, 018/5, 018/6, 018/7, 018/8, 018/9, 018/10, 018/11, 018/12, 020, 021, 061/1, 061/2, 061/5, 061/6, 061/7 061/8, 061/9, 061/10, 062, 063, 064, 065, 066, 067, 068, 069, 070, 071, 072, 073, 074