

SÁRKERESZTÚR KÖZSÉG
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

**SÁRKERESZTÚR KÖZSÉG
KÉPVISELŐ TESTÜLETE
10/2008 (IV. 24) SZÁMÚ RENDELETE
A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATRÓL**

SÁRKERESZTÚR KÖZSÉG KÉPVISELŐ TESTÜLETE
10/2008. SZÁMÚ RENDELETE
A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATRÓL

Sárkeresztúr Község Önkormányzatának Képviselő Testülete az 1990. évi LXV. tv. 16. §. (1) bekezdése, valamint az 1997. évi LXXVIII. tv. 7. §. (3) bekezdés c) pontjában kapott felhatalmazás alapján az építés helyi rendjének biztosítása érdekében az alábbi rendeletet alkotja, és elrendeli annak alkalmazását.

A RENDELET HATÁLYA

1. §

- (1) A helyi építési szabályzat (továbbiakban: HÉSZ) hatálya kiterjed Sárkeresztúr Község közigazgatási területére.
- (2) A Község közigazgatási területén területet felhasználni, építési telket kialakítani, épületet továbbá műtárgyat kialakítani és más építményt építeni, felújítani, átalakítani, korszerűsíteni, bővíteni és elbontani, valamint mindezekre hatósági engedélyt adni
- a) A szabályzattal együtt kezelendő szabályozási terv (M= 1:10.000, 1:2000)
 - b) az országos településrendezési és építési követelményekről kiadott (továbbiakban: OTÉK) előírásai, és módosításáról szóló 36/2002. rendelet,
 - c) az egyéb vonatkozó országos érvényű rendelkezések, szabványok szerint, továbbiakban ezen túlmenően
 - d) a jelen rendeletben előírtaknak megfelelően szabad.
- (3) A rendelet területi és tárgyi hatályát érintően minden természetes és jogi személyre nézve kötelező előírást tartalmaz, amelyek alól az elsőfokú építési hatóság (jegyző) csak azon területen és csak abban a körben biztosíthat eseti eltérést, ahol és amely tárgyat illetően erre az önkormányzati rendelet feljogosítja.

I. FEJEZET
ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

2. §.

- (1) A szabályozási előírás kötelező szabályozási elemeket, és irányadó szabályozási elemeket tartalmaz:
- a) kötelező szabályozási elemek:
 - Beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területek határvonalai, azok terület felhasználása és övezeti előírásai. A területeket a jelen építési szabályzat előírásai, valamint az M= 1:10.000 teljes közigazgatási területre kiterjedő, és az M= 1:2000 léptékű szabályozási terv jelöli ki.
 - Bel- és külterületek lehatárolását (belterületi határvonal), M= 1:2000-es, az M= 1:10.000 szabályozási tervlap tartalmaz.
 - A közlekedési területek szabályozási szélességei.

- b) Irányadó szabályozási elemek, a későbbiekben részletes szabályozási terv kötelezettséggel rendelkező területekre vonatkoznak, melyek módosítása a terv elkészítésével történhet. A szabályozási tervben egyértelműen megjelölt területen a meglévő településszerkezethez való logikus illeszkedés végett jelöltünk ki irányadó beépítést és szabályozást, ezek azonban a konkrét igények alapján módosulhatnak.
- (2) A településfejlesztés igényeinek biztosítása érdekében a szabályozási tervben körülhatárolt, általában külterületi területek beépíthető kategóriába sorolására csak akkor kerülhet sor, ha a terület felhasználása konkrét igény jelentkezik, de ez ütemezve és szakaszosan is megvalósítható.
- (3) A jelenleg külterületen található beépítésre szánt terület belterületbe vonásáról a képviselő testület esetenként dönthet, az OTÉK szerint felsorolt szakhatóságok hozzájárulásával. A belterületbe vonás a szabályozási terven jelöltek alapján történhet.

TELEKALAKÍTÁS, ÉPÍTÉSI ENGEDÉLYEZÉS SZABÁLYAI

3. §.

- (1) Telket csak úgy szabad alakítani, hogy az a terület rendeltetésének megfelelő használatra alkalmas legyen, továbbá annak alakja, terjedelme, beépítettsége és megközelíthetősége a jogszabályoknak és szabályozási előírásoknak megfeleljen.
- (2) Új közúti feltárást igénylő, még beépítetlen lakóterületre szabályozási terv készítése kötelező.
- (3) Az építésügyi hatóság engedélyhez kötött építési tevékenységek köre a 46/1997. (XII. 29.) KTM rendelet 9. §-a szerint a képviselő testület a felsoroltak körét nem bővíti.
- (4) Telket alakítani és építést engedélyezni a rendeletben foglaltak szerint csak akkor szabad, ha az építkezés feltételei (terület előkészítés, vízrendezés, elő közművesítés, stb.) már adottak. A 45/1997. (XII. 29.) KTM rendelet 5. § (13) bekezdésben nevesített esetekben az engedélyezési eljárásba bevonandó a Magyar Geológiai Szolgálat.
- (5) A terület felhasználásnak és az övezetnek megfelelő építési feltételek létrejöttéig a földrészletek a kialakult helyzetnek megfelelően használandók.

ÉPÍTÉSI ENGEDÉLY KÉRELMEK ELBÍRÁLÁSÁNAK SZABÁLYAI

4. §.

- (1) Az építési engedély elbírálása az érvényben lévő rendelet szerint történik. Ettől eltérni csak a legszükségesebb élet-, vagyon vagy közbiztonság miatt elengedhetetlen beavatkozások esetében lehetséges.
- (2) Azokon a beépítésre szánt területeken, ahol az építés feltételei nem biztosítottak, építési engedély nem adható ki.
- (3) Azokon a területeken, ahol a szabályozási előírásban a terület felhasználása, övezeti előírása megváltozik, engedély csak a változtatásnak megfelelően adható.
- (4) Az OTÉK 42. §-a szerint szükséges járművek elhelyezését saját telken, vagy közforgalom céljára átadott magán területen kell biztosítani. Amennyiben erre a TKV területen nincs lehetőség, a közút kezelő hozzájárulásával közlekedési területen erre kijelölt részen is engedélyezhető a gépjármű elhelyezése.

II. FEJEZET

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI KÖVETELMÉNYEK

TELEPÜLÉSSZERKEZET, TERÜLET FELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK

TAGOZÓDÁSA

5. §.

- (1) A település közigazgatási területe
 - a) Beépítésre szánt (beépített, továbbiakban beépítésre kijelölt) területre
 - b) Beépítésre nem szánt területekre soroltak.
- (2) Az igazgatási területen belül a beépítésre szánt terület építési használatuk általános jellege, valamint sajátos építési előírások szerint az alábbi övezeteket tartalmazza.
(OTÉK 253/1997. (XII. 20.), illetve ennek 36/2002. (III. 07.) Korm. rendelet módosítása szerint.)
 - a) Beépítésre szánt területek
 1. Lakó
 - 1.1. Falusias lakó (LF)
 2. Vegyes
 - 2.1. Településközpont vegyes (VT)
 3. Gazdasági
 - 3.1. Gazdasági kereskedelmi szolgáltató terület (GKSZ)
 - 3.2. Mezőgazdasági célú feldolgozó terület (GM)
 4. Különleges területek
 - 4.1. Temetők területe (KÜL-T)
 - 4.2. Hősök tere (KÜL H)
 - 4.3. Vásártér (KÜL VA)
 - 4.4. Vízmű területe (KÜL V)
 - 4.5. Nagyterjedésű sportterület (KÜL S)

- b) Beépítésre nem szánt területek
1. Közlekedési, közmű elhelyezési, hírközlési (KÖ)
 2. Zöldterületi (KP)
 3. Erdőterületi
 - 3.1. Gazdasági erdő (EG)
 - 3.2. Védőerdő (EV)
 4. Mezőgazdasági
 - 4.1. Általános (MA)
 - 4.2. Korlátozott használatú (MG MKO)
 5. Vízgazdálkodási terület, területenként (terület-felhasználási egységként) lehet megkülönböztetni. (V)

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETE LAKÓTERÜLETEK

6. §.

- (1) A lakóterületek jellemzően lakóépületek elhelyezésére szolgálnak.
- (2) Az övezet területei az OTÉK 12. §-a szerinti kisvárosias, és a 14. §. szerinti falusias lakóterületek.
- (3) A lakóterületen a jelen HÉSZ-ban meghatározott lakóegységekre vonatkozó előírások, valamint az egyes övezetekre és alövezetekre vonatkozó előírások szerint lehet építményeket elhelyezni.
- (4) Falusias lakóterületen az OTÉK 14. §-a szerint elhelyezhető épületek:
 1. Lakóépület.
 2. Mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény.
 3. Kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület.
 4. Szálláshelyet szolgáló épület.
 5. Kézműipari építmény.
 6. Helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület.
 7. Sportlétesítmény.
 8. Üzemanyagtöltő.
- (5) Az övezetek építési telkei csak teljes közművesítés esetén építhetők be.
- (6) Az övezet építési telkein
 - a) az állattartásról szóló önkormányzati rendelet szerinti állattartó épületek, továbbá
 - b) melléképítmények helyezhetők el.
- (7) Azon mélyfekvésű beépítésre szánt területeken, ahol belvízzel kell számolni, a telkek csak a felszíni vízrendezés után építhetők be, talajmechanikai szakvélemény készítése.
- (8) Közel sík területek esetében a telkek lejtése az épület körüli járdától az út felé minimum 2 % legyen.

- (9) Azon területeken ahol talajvízzel, rétegvízzel kell számolni csak kellő szigetelés-sel ellátott pince épülhet.
- (10) Kialakult területeken, ahol a hagyományos építészeti formajegyek megjelennek azok megőrzendőek. A tetőgerinc irányát az átépítés során karakterében követni kell. Csak magastetős épületek építhetők. A tető héjazatnál hullámlemez fedés nem alkalmazható.
- (11) Terep szint alatti létesítmények az építési helyen túl nem nyúlhatnak ki. A terep-szint alatti építmények megengedett legnagyobb beépítettsége 50 %.

A BEÉPÍTÉSI MÓD, ÉS A TELEK BEÉPÍTHETŐ TERÜLETRÉSZÉNEK MEGHATÁROZÁSA

7. §.

a) Kialakult lakóövezetekben

- (1) A kialakult lakóövezetek beépítési módja nagy általánosságban oldalhatáron álló.
- (2) Azokon a területeken, ahol a szabályozási terv és előírás másként nem rendelkezik az elő-, oldal-, és hátsókertekre az OTÉK 35 §-át kell figyelembe venni.
- (3) A telekalakítási lehetőséggel rendelkező lakóterületeknél a készítendő szabályozási terv határozza meg az előkert méretét. Az előkert kialakítása 5-15 m között lehet.
- (4) Azokon a területeken, ahol az építési határvonal nem került meghatározásra, de a kialakult beépítés ezt egyértelműen meghatározza, ott az előkert méretét ennek megfelelően kell megállapítani.
- (5) Azokon a területeken, ahol a meglévő beépítés a területi adottságok miatt az előkertre vonatkozóan egyértelmű támpontot nem nyújt, az előkert mérete a terepadottságokat felszíni vízvezetőségi lehetőségeket is figyelembe véve állapítandó meg.
- (6) A hátsókert méretét az OTÉK 35. §. (4) bekezdése alapján kell megállapítani. Amennyiben kialakult állapot következtében a telek e szerint nem építhető be, úgy ennél kisebb érték is megállapítható az OTÉK 36-37 § figyelembevételével.
- (7) A telken az építmény elhelyezése az elő- és hátsókert előbbiekben meghatározott értékeinek figyelembevételével kialakított építési helyen belül helyezhető el oly módon, hogy az oldalkert legkisebb mérete az OTÉK 36 § (2) a.) pontjának megfelelően. Amennyiben az átépítés ily módon nem lehetséges, az oldalkert minimális mérete 4,0 m-re csökkenthető, tűzrendészeti előírások figyelembevételével.
- (8) A vitás esetekben az építmény bővítését, új épület elhelyezését elvi építési engedély alapján kell meghatározni.

b) Beépítésre szánt lakóövezetben

- (9) A beépítésre kijelölt lakóövezetek beépítési módját, és a telek beépíthetőségét az egyes területekre készítendő szabályozási tervben, és helyi építési előírásban kell rögzíteni.

KIALAKULT LAKÓTERÜLETEK

LF I. JELŰ FALUSIAS LAKÓTERÜLET 8. §.

- (1) Területei: A település azon régen kialakított nagytelkes lakóterületei, melyek nagyobb szerkezeti átalakítást nem igényelnek.
- (2) Az övezet telkein maximum kétlakásos lakóépület helyezhető el.
- (3) Az övezet lakótelkei kialakultak. A telek mélységek nagyok, különösen a Kossuth L. utca nyugati oldalán, azonban telekosztási igények nem merültek fel, így a kialakult telekviszonyok változása belátható időn belül nem várható. Igény esetén szabályozási terv készítésével a telektömb feltárható.
- (4) Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazható legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá az építmény magasság mértékét a következő táblázat szerint kell meghatározni.

Az építési telek						
Beépítési módja	Legkisebb területe m ²	Legnagyobb beépítettsége %	Az építmények legkisebb, legnagyobb magassága (H) m	Legkisebb zöldfelület %	Legkisebb telekszélesség m	Legkisebb telekmélység m
kialakult jellemzően oldalhatáron álló	800	30	kialakult - 4,5	50	18	60*

- (5) Azon területeken, ahol magas belvízzel kell számolni, az alapozásnál különleges gonddal kell eljárni, alápincézés csak szakszerű kialakítással lehetséges.
- (6) Az építmények elhelyezését – eltérve az általános szabályoktól – terepadottságokat figyelembe véve, a már kialakulthoz illeszkedően kell meghatározni.
- (7) Az építészeti karakter általában hagyományos kialakításához igazodni szükséges. Ilyen pl. a telekkel karakterében párhuzamos nyeregtető, melynek hajlásszöge 40-50° közé essen. Egyéb területre vonatkozó előírást lásd III. fejezetben.

- (8) Az alövezet építési telkein csak az állattartásról szóló önkormányzati rendelet betartásával lehet haszonállatot tartani.
- (9) Gazdasági célú építményt elhelyezni csak környezetvédelmi előírások betartásával lehet oly módon, hogy a környezetvédelmi határértékek nem haladhatják meg a lakóterületre előírt mértéket.
- (10) Az OTÉK fogalom meghatározás 54. pontban felsorolt melléképítmények elhelyezhetők.
- (11) Az előkertet a Vörösmarty úttól északra eső területeken a két szomszédos földrészlet építési vonalával összhangban kell meghatározni. A Szabadság, Béke út és Vörösmarty utak által határolt területen új épület esetében 3 - 5,0 m. Ettől délre új épület esetében 5,0 m.
- (12) A főrendeltetésű épületet kiszolgáló építményeket a főrendeltetésű épület mögött a hátsókertben az építési telek azon oldalán kell kialakítani, ahol a főépület áll. A telekhatártól való távolság kialakult általában 0-1,0 m, a kiszolgáló létesítmény csak magastetővel készülhet.

**LF II JELŰ
FALUSIAS LAKÓTERÜLET
9. §.**

- (1) Területei: A településközpont vegyes területéhez közvetlen kapcsolódó 63-as főút melletti területek.
- (2) Az övezet telkein maximum kétlakásos lakóépület helyezhető el.
- (3) Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazható legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá az építmény magasság mértékét a következő táblázat szerint kell meghatározni.

Az építési telek						
Beépítési módja	Legkisebb területe m ²	Legnagyobb beépítettsége %	Az építmények legkisebb, legnagyobb magassága (H) m	Legkisebb zöldfelület %	Legkisebb telekszélesség m	Legkisebb telekmélység m
kialakult jellemzően oldalhatáron álló	900	30	-6,5	50	K min. 20	45

- (5) Az övezet építészeti karaktere a település központ közelségét tükrözze, szabadabb formavilággal.

- (6) Az övezet építési telkein csak az állattartásról szóló önkormányzati rendelet betartásával lehet haszonállatot tartani.
- (7) Gazdasági célú építményt elhelyezni csak a környezetvédelmi előírások betartásával lehetséges oly módon, hogy a környezetvédelmi értékek nem haladhatják meg a szomszédos telken előírt mértéket.
- (8) Melléképítmények az OTÉK fogalom meghatározás 54. pontjában az a-h), valamint m, r) pontban meghatározottak helyezhetők el.
- (9) Elő-, oldal- és hátsókertek kialakultak szerint, átépítések esetében az OTÉK előírásait kell értelemszerűen figyelembe venni, előkert mérete 5,0 m.
- (10) A tető hajlásszöge 30-45^o közé essen.

LF III. JELŰ FALUSIAS LAKÓTERÜLET

10. §.

- (1) Területei: A település déli oldalán kialakított jelenlegi külterületi lakóterület.
- (2) Az övezet telkei kialakítottak, azokon változtatni csak nagyon indokolt esetben (pl. üzlet kialakítás) lehet.
- (3) Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá az építmény magasság méretét a következő táblázat szerint kell meghatározni.

Az építési telek						
Beépítési módja	Legkisebb területe m ²	Legnagyobb beépítettsége %	Az építmények legkisebb, legnagyobb magassága (H) m	Legkisebb zöldfelület %	Legkisebb telekszélesség m	Legkisebb telekmélység m
oldalhatáron álló	K 1000	30	- 4,5	50	19	50

- (4) Az övezet építési telkein csak az állattartásról szóló önkormányzati rendelet betartásával lehet.
- (5) Gazdasági célú építményt csak a környezeti előírások szigorú betartásával lehet.
- (6) Melléképítmények az OTÉK 54. § A-H pontjában felsoroltak lehetnek.
- (7) Előkert 5-10 m között szabadon választva állapítandó meg, oldal- és hátsókertek az OTÉK előírásai szerint alakítandó ki.
- (8) Csak magastetős épületek helyezhetők el.

(9) A tető hajlászöge $30-45^{\circ}$ közé essen.

**VEGYES TERÜLET
TELEPÜLÉSKÖZPONT VEGYES TERÜLET
11. §**

- (1) A településközpont vegyes terület az OTÉK 16. §-ában meghatározott terület.
- (2) A településközpont vegyes területén elhelyezhető:
1. Lakóépület.
 2. Igazgatási épület.
 3. Kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület.
 4. Egyéb közösségi szórakoztató épület
 5. Egyházi, oktatási egészségügyi, szociális épület.
- (3) A településközpont vegyes területén nem helyezhető el önálló parkoló és garázs 3,5 t önsúlynál nagyobb tehergépjárművek, és az ilyeneket szállító gépjárművek részére.
- (4) Az övezet telkeit teljes közművesítéssel kell ellátni.
- (5) Terepszint alatti létesítmények a telkek építési helyein nem nyúlhatnak túl.
- (6) Azokon a kialakult helyeken, ahol az OTÉK 4. számú mellékletében meghatározott rendeltetés szerinti használathoz szükséges elhelyezendő személygépkocsi parkolószám a telken belül nem helyezhető el, úgy az OTÉK 42. § (11) bekezdése alapján közterület közlekedésre szánt terület egy részének, az út kezelőjének hozzájárulásával a parkolás megengedhető.

**V_t JELÜ TELEPÜLÉSKÖZPONT
VEGYES TERÜLET
12. §**

- (1) Területei: A tervben bejelölt jelenleg is településközpontot képző terület, illetve az új oktatóbázis mellett kijelölt terület.
- (2) Az újonnan kialakítandó településközpontokra szabályozási terv és HÉSZ készítendő.
- (3) A településközpont egy része a katolikus templom környéke tervben jelezelt része műemléki környezetnek minősül.
- (4) Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméret, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá az építendő építmény magasság mértékét a következő táblázat szerint javasoljuk.

Az építési telek						
Beépítési módja	Legkisebb területe m ²	Legnagyobb beépítettsége %	Az építmények legkisebb, legnagyobb magassága (H) m	Legkisebb zöldfelület %	Legkisebb telekszélesség m	Legkisebb telekmélység m
kialakult oldalhatáron álló szabaddon álló	kialakult min. 500 m *	50	kialakult 6,5**	30	10	***

* Új lakótelek esetében min. 800 m², kiskereskedelmi, szolgáltató egység esetében min. 500 m², egyéb intézmény (pl. iskola) normatíva szerint.

** Kivéve közintézményeket, egyházi intézményeket.

*** Lakótelek esetében kialakult, új esetében min. 30 m

- (5) Megengedett legnagyobb szintterületi mutató 1 m²/m².
- (6) Előkert mérete kialakult, a Vörösmarty utcától északra eső területeken két szomszédos földrészlettel összhangban kell meghatározni. Ettől délre eső területen új építés esetében 5,0 m-es előkert alakítandó ki.
- (7) Kisállattartás egyes védőtávolsággal nem rendelkező építmények kivételével állattartási rendelet szerint.
- (8) Kézműves kisipari műhelyek, bemutató termek önálló telken is elhelyezhetők.
- (9) Melléképítmények az OTÉK 1. sz. melléklet 54. pont A-H-ig felsoroltak szerint helyezhetők el.
- (10) Vízállásos területre építményt elhelyezni nem lehet.

GAZDASÁGI TERÜLET

13. §

- (1) Gazdasági területek az OTÉK 18. §-a alapján meglévő, és beépítésre kijelölt gazdasági területre osztható.
- (2) Az övezetek az alábbi alövezetekre tagozódnak.
- 2.1. Volt mezőgazdasági majorok területein található mezőgazdasági hasznosítású terület övezete Gip.
- 2.2. OTÉK 19. § szerinti újonnan kialakítható belterületen, illetve ahhoz kapcsolódó gazdasági kereskedelmi, szolgáltató terület jele: Gksz.

**VOLT MEZŐGAZDASÁGI MAJOROK TERÜLETEIN TALÁLHATÓ
MEZŐGAZDASÁGI HASZNOSÍTÁSÚ TERÜLET
Gip JELŰ TERÜLETEK
14. §.**

- (1) Területei: A szerkezeti és szabályozási terveken feltüntetett külterületi terület.
- (2) Az övezet területein a működő üzemek fejlesztéséhez, átalakításához szükséges épületek, és technológiai berendezések helyezhetők el.
- (3) Jelentős átalakítás esetében a szükséges szakhatóságok hozzájárulását be kell szerezni.
- (4) Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméret, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá az építendő építmény magasság mértékét a következő táblázat szerint javasoljuk.

Az építési telek						
Beépítési módja	Legkisebb területe m ²	Legnagyobb beépítettsége %	Az építmények legkisebb, legnagyobb magassága (H) m	Legkisebb zöldfelület %	Legkisebb telekszélesség m	Legkisebb telekmélység m
szabadon álló	1200	50	9*	30	18	igény szerint

* Technikai berendezések kivételével.

**ÚJONNAN KIALAKÍTANDÓ GAZDASÁGI, KERESKEDELMI,
SZOLGÁLTATÓ TERÜLET
Gksz JELŰ TERÜLETEK
15. §**

- (1) Területei: Belterülettől észak-kelet felé eső területek.
- (2) Az övezet telkein az OTÉK 19. § szerinti építmények helyezhetők el.
- (3) Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméret, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá az építendő építmény magasság mértékét a következő táblázat szerint javasoljuk.

Az építési telek						
Beépítési módja	Legkisebb területe m ²	Legnagyobb beépítettsége %	Az építmények legkisebb, legnagyobb magassága (H) m	Legkisebb zöldfelület %	Legkisebb telekszélesség m	Legkisebb telekmélység m
szabadon álló	800	40	7*	30	min.20 m	szabályozás terv szerint

* Technológiai berendezések kivételével.

(4) Megengedett legnagyobb szintterületi mutató 1,0 m²/m².

(5) A terület teljes közművesítéssel látandó el.

(6) Felszíni vízelvezetés a szabályozási tervben kiemelten kezelendő.

KÜLÖNLEGES TERÜLETEK

TEMETŐ TERÜLETE KÜL-T JELŰ TERÜLETE 16. §

(1) A temető tartozik a területbe.

(2) Beépíthetőség: max. 10 %

(csak a funkciót szolgáló épület, beépítettségbe számító építmény helyezhető el)

Építménymagasság: max. 4,5 m kivéve ravatalozó épületét.

Zöldfelületi arány: min. 75 %

Épület elhelyezéséhez, temető rendezéséhez, új temetőrész kialakításához kertépítészeti tervkészítése kötelező.

HŐSÖK TERE (KÜL-H) 17. §

(1) A Hősök terének lehatárolását a terv tünteti fel.

(2) A Hősök terén új építmény elhelyezése nem lehetséges.

(3) Egységes kialakítás érdekében komplex környezetalakítási terv készítendő, mely tartalmazza a gépjármű, gyalogos közlekedési megoldásokat, díszburkolatokat, kertek kialakítását, stb.

VÁSÁRTÉR TERÜLETE (KÜL-VA)
18. §

- (1) Területe: Tervben bejelölt terület.
A terület vásárok megrendezésére szolgál.
- (2) Elhelyezhető építmények:
 - illemhelyek
 - vásártéri porta, igazgatási épület
 - mérlegház büfé.
- (3) A területet teljes közművesítéssel kell ellátni.
- (4) A terület legnagyobb beépítettsége 10 %.
- (5) Megengedett legnagyobb építménymagasság 4,5 m.

VÍZMŰ TERÜLETE (KÜL-V)
19. §

- (1) A tervben bejelölt terület.
- (2) A vízmű működéséhez szükséges építmények helyezhetők el.
- (3) Legnagyobb beépítettség 30 %.
- (4) Legnagyobb építmény magasság 4,5 m, technológiai berendezések kivételével.

NAGYKITERJEDÉSŰ SPORT TERÜLET

KÜL-SP JELŰ TERÜLET
20. §

- (1) A területbe a tervezett új sportterület tartozik.
- (2) Beépíthetőség: max. 20 %
(csak a funkciót szolgáló épület helyezhető el)
Építménymagasság: max. 7,5 m
Zöldfelületi arány: min. 60 %
Elvi építési engedély kérelem benyújtása kötelező.

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK
KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK ÉS LÉTESÍTMÉNYEK
21. §

- (1) Az OTÉK, a hatályos jogszabályok, szakági előírások és a szabályozási előírások szerint lehet a település területén közlekedési és közműterületeket kialakítani, közlekedési létesítményt megvalósítani.
- (2) A szabályozási tervben külterületen az országos közutakat és a helyi gyűjtő utak területét szabályozzuk. Megkülönböztetünk tervezett telekterületet és védőtávolságot.
- (3) A szabályozási terv belterületen szabályozási vonallal és szabályozási szélességgel jelöli a meglévő, illetve a kialakítandó közlekedési és közműterületet.
- (4) Közlekedési és közműterületen csak a közút létesítményei, berendezései, és kiszolgáló építményei, valamint a közművek illetve növényzet telepíthető.
- (5) A közlekedési- és közmű területeken az OTÉK 26. §-ában nevesített építmények helyezhetők el.
- (6) A közművek új utaknál úgy rendezendők a szabályozási szélességen belül, hogy az utak mellett legalább egy oldalon fasor legyen telepíthető.
- (7) Belterületen a közúthálózat elemei számára az alábbi szabályozási szélességű építési területet kell biztosítani:
- a) országos főút: 40 m.
62. sz. Dunaújváros-Székesfehérvár másodrendű főút: jelenlegi nyomvonala az iparterület és a lakótelep között nem bővíthető, az új nyomvonal kialakításával ezen szakasz visszaminősül. Az új nyomvonal (I. és II. ütem) elkerüli a lakott részeket, és a szintbeli vasúti keresztezés helyett külön szintű átvezetés kerül kialakításra.
- b) országos mellékutak: 16-22-30 m,
6209 sz. Sárosd-Adony összekötő út: jelenlegi nyomvonala nem módosul.
6212 sz. Gárdony-6209. összekötő út: jelenlegi nyomvonala nem módosul.
62114 sz. vasútállomási bekötőút: jelenlegi nyomvonala nem módosul.
- c) gyűjtő utak: 22 m,
d) lakó utak, kiszolgáló utak: 12-14-16-22 m,
e) egyirányú, vegyes forgalmú utak: 6-9 m,
f) gyalogút: 3-6 m.
- (8) A terven jelölt szabályozási szélességek minimumként értelmezendők. Ha a telekalakítás úgy kívánja, több lehet, kevesebb nem.
- (9) Azon szabályozási vonalak, melyek útszélesítést, útvonal korrekciót jelölnek, nem azonnali bontást, kisajátítást és telekalakítást jelölnek. Az érintett építési telek tulajdonosa és az út tulajdonosának megegyezésétől függően a végrehajtás

folyamatos. Azonban a szabályozással érintett telkeken semmilyen telekalakítási, építési engedély nem adható ki, csak a tervezett szabályozás figyelembe vételével.

- (10) Az országos közutak beépítésre nem szánt területen lévő szakaszai mentén az alábbi védőtávolságokat kell biztosítani az út tengelyétől számítva:
- gyorsforgalmi- és főutaknál 100 – 100 m,
 - országos mellékutaknál 50 – 50 m.
- Védőtávolságon belül építmény csak az út kezelőjének hozzájárulásával helyezhető el.
- (11) A gyalogosok számára ki kell jelölni a megfelelő közlekedési felületeket. Az országos közutak, települési főutak és gyűjtő utak mellett mindkét oldalon, a lakóutak esetében egyoldali gyalogjárda kerülhet kialakításra. A gyalogjárda minimális szélessége 1,50 m.
- (12) A lakó-, gazdasági és különleges területek esetén a parkolást telken belül kell megoldani. Az építési-, használatbavételi-, funkcióváltóztatási-, stb. engedélyek kiadásakor az építési hatóságoknak az OTÉK 42. §-a szerinti számú parkoló kiépítését elő kell írnia, és számon kell kérnie.
- (13) A központi vegyes intézmények és temetők esetében vagy a telken belül, vagy az önkormányzat által meghatározott közterületen kell a parkolót kialakítani egyedi tervezés és engedélyeztetés szerint.
- (14) Az országos közforgalmú vasút mentén a vágánytól számított 50-50 m-es védőtávolságot be kell tartani, ezen távolságon belül építményt csak a vonatkozó jogszabályokban előírt feltételekkel lehet elhelyezni. Iparvágány védőtávolsága 10-10 méter.
- (15) Az utak osztályba sorolása, és a szabályozási szélességek szövegezésének korrekciója (HÉSZ kiegészítése):

	Útkategória		Szabályozási szélesség
	külterületen	belterületen	
Országos Főút			
63. sz. Szekszárd - Székesfehérvári II. rendű főút	K.IV.A	B.IV.b-B	
<i>Dózsa György út</i>			min. 16,0 m a szab. tervlap szerint
Országos mellékút			
6209 j. Adony- Szabadegyháza-Sárosd- Sárkeresztúr-Káloz Ök. út	K.V.A.	B.IV.b-C	
<i>Ady Endre u.</i>			min. 22,0 m a szab. tervlap szerint
<i>Vörösmarty M. u.</i>			

Belterületi gyűjtőutak			
Fő utca	-	B.V.c-C	min. 16,0 m a szab. tervlap szerint
Szt. István út – Sárkánytó u.		B.V.c-C	
Vörösmarty u. – Béke u. között			min. 22,0 m a szab. tervlap szerint
Béke u. 0257/84 hrsz. út között			min. 16,0 m a szab. tervlap szerint
Szabadság u.	-	B.V.c-C	kialakult a szab. tervlap szerint
Rákóczi u.	-	B.V.c-C	min. 14,0 m a szab. tervlap szerint
Petőfi S. u.	-	B.V.c-C	min. 16,0 m a szab. tervlap szerint
Alkotmány u.	-	B.V.c-C	min. 12,0 m a szab. tervlap szerint
Külterületi feltáróutak – beépítésre szánt erületek mentén			
Zichy major bekötőútja	K.VIII.A		min. 12,0 m a szab. tervlap szerint
Kiszolgálóutak			
Meglévő és tervezett lakóutcák	-	B.VI.d-C	változó a szab. tervlap szerint
Egyéb jelentős mezőgazdasági utak			
Meglévő mezőgazdasági utak	K.VIII.C	B.VI.d-C	változó a szab. tervlap szerint
Kerékpárutak			
A tervezett Úrhida-Aba-Sárkeresztúr-Káloz-Dég regionális jelentőségű kerékpárút	K.IX.	B.IX.	

A településszerkezeti terven és a szabályozási tervlapon az országos közutak, és vasutak (beleértve a tervezett Budapest-Ljubljana nagysebességű vasútvonal helybiztosítását is) védőtávolságait jelöltük.

KÖZMŰ ÉS HÍRKÖZLÉSI TERÜLET

22. §

- (1) A közműhálózatokat és közműlétesítményeket a vonatkozó szabványoknak, ágazati és eseti üzemeltetői előírásoknak megfelelően kell elhelyezni, illetve kialakítani, az adott szabályozási szélességeken belül.

- (2) A közcsonnába bevezethető vizek minőségét az OVH 209/2001. (X.26.) számú rendelete szabályozza.
- (3) A nyílt vízfolyásokba történő felszíni vizek minőségi követelményeit az OVH 3/1984. számú rendelete szabályozza.
- (4) Vízvédelmi kérdésekben az alábbi jogszabályokat kell alkalmazni:
- | | |
|--------------------|---|
| 1995. évi LVII. | Törvény a vízgazdálkodásról |
| MSZ 7487-2:1980 | Közmű- és egyéb vezetékek elrendezése közterületen.
Elhelyezés a térszín alatt. |
| 123/1997.(VII.18.) | Kormányrendelet a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási létesítmények védelméről. |
| 18/1996. (VI.13.) | KHVM. Rendelet a vízjogi engedélyezési eljáráshoz szükséges kérelemről és mellékleteiről. |
- (5) Tűzrendészeti vonatkozásban az Országos Tűzvédelmi Szabályzat előírásait be kell tartani.
- (6) A közművezetékek térszint alatti elrendezését, védőtávolságait az MSZ 7487/2-80. számú szabvány tartalmazza.
- (7) A tervezett közműlétesítmények (hálózatok és műtárgyak) helyigényét közterületen kell biztosítani, ennek érdekében a jelenleg – és a tervezett állapot szerint is – magánterület alatt vezetett közművezetékeket a közterületek alá helyezéssel ki kell váltani.
- (8) A szennyvizek a zárt csatornahálózat kiépítéséig zárt szennyvíztározóba helyezendő el. A szennyvízcsatorna megépítése után legkésőbb két éven belül az érintett fogyasztókat kötelezni kell a csatorna rákötésre.
- (9) A felszíni vízvezetés a szűkebb utcákban zárt, megfelelő szélességű utcákban nyílt árkos módszerrel tervezendő.
- (10) A létesülő közterületi elektromos és hírközlési hálózatokat az újonnan beépítendő lakóterületen belül földkábeles és légekábeles megoldással tervezendő.
- (11) Transzformátorok elhelyezésének feltétele a közterületi megközelítési lehetőség.
- (12) A gázvezetékek biztonsági övezetét az MSZ 7048/3 szabvány határozza meg, ami középnyomású gázvezetékek esetében DN 90 mm méretű, névleges átmérő alatt 4,0 (2,0) m, DN 90 mm felett 5,0 (2,5) m. A zárójelekben lévő távolságok védelemmel ellátott vezetékek esetében alkalmazhatók.
- (13) A közműlétesítmények elhelyezésére vonatkozóan a megfelelő ágazati előírásokat kell figyelembe venni.
- (14) A villamos energia nagyfeszültségű hálózatának védőtávolságáról az MSZ 151-es számú szabvány rendelkezik.

- (15) A gázvezetékek védőtávolságait az MSZ 7048 számú szabvány határozza meg.
- (16) A gáznyomákszabályzó állomások védőtávolságát az MSZ 11414-es szabvány tartalmazza. A védőtávolság középnyomású berendezéseknél közutak útpályájának szélétől és épületektől általában 5,0 m.
- (17) A meglévő és tervezett közműlétesítmények (hálózatok és műtárgyak) számára helyet a közlekedési és közműterületek szabályozási szélességén belül kell biztosítani.
- (18) Az építési tevékenység megkezdése előtt az érintett területen szükséges közműkiváltások során a használaton kívüli vezetéket el kell távolítani.
- (19) A középnyomású hálózatról megtáplált házi nyomákszabályzókat az épületek udvarán, vagy az épületek alárendelt homlokzatán kell elhelyezni.
- (20) A járulékos közműlétesítmények elhelyezésénél a településképi megjelenésre, környezetvédelmi (zaj, rezgés, szag) és az esztétikai követelményekre fokozott figyelmet kell fordítani.
- (21) Az átjátszó telephely 100 m sugarú védőövezetén belül 10 m feletti beépítést az Antenna Hungária RT-vel előzetesen egyeztetni szükséges.
- (22) A meglévő és új üzemi létesítményeknél keletkező szennyvizek kezelésének módjáról, egyedileg a keletkező szennyvizek mennyiségének és minőségének függvényében, az érintett szakhatóságok bevonásának kötelezettsége szükséges.
- (23) A regionális távközlési hálózat nyomvonalától a tengelytől mért 2-2 m-es védőtávolság betartandó.
- (24) A már meglévő és újonnan beépítendő területeken a felszíni vízelvezetést meg kell oldani. A meglévő területen az elkészült felszíni vízrendezés szerint beépítendő területeken a RSZT-ben a módját meg kell határozni.
- (25) Területet beépíteni belvizes területen csak a szükséges talajmechanikai hidrogeológiai szakvélemény alapján lehet.

KÜLTERÜLET-SZABÁLYOZÁS, TÁJ, ZÖLDFELÜLET

ZÖLDTERÜLET

23. §

- (1) Zöldterület a szabályozási terven **közparkként (Z-KP)** lehatárolt, jellemzően állandóan növényzettel fedett közterület.
- (2) *Közpark* területén csak a játék, sport, pihenés, ismeretterjesztés és a terület fenntartási célját szolgáló építmények helyezhetők el. Mélygarázs (terepszint

alatti parkoló) nem létesíthető. Közparkban vendéglátást szolgáló épület, építmény is elhelyezhető.

- (3) Közpark területén a beépítettség max. 2% lehet, max. 4,5 m építménymagassággal. Közpark közhasználat elől elzárt területe az összterület max. 5%-a lehet.
- (4) Közpark területén az azt igénybe vevők számára szükséges gépkocsiparkoló csak terepszinten, fásítva, "zöldbeton" burkolattal létesíthető, max. a közpark területének 5%-án.
- (5) Közparkban építmény-elhelyezés, gépkocsi parkoló építés érdekében fakivágás nem, csak fa átültetés engedhető meg, ez utóbbi is csak kertészeti szakvélemény alapján.
- (6) Közpark területét érintően parképítéshez, létesítmény-elhelyezéshez kertépítészeti terv készítése is szükséges. A szokásos, rendszeres parkfenntartáson túli kertészeti tevékenység végzéséhez kertészeti szakterv, vagy szakvélemény is elegendő.

ERDŐTERÜLET

24. §

- (1) Erdőterület, a földhivatali nyilvántartás szerint erdőművelési ágban nyilvántartott, az erdőtörvény (1996.évi LIV.tv.) és a vonatkozó rendeletek (29/1977 (IV.30) FM (vhr.) rendelet) alapján erdőnek minősülő, a szabályozási tervben erdőként (E) körülhatárolt és megjelölt, e célra szolgáló, illetve szánt terület. Erdőterületek és erdőgazdálkodási tevékenységet közvetlenül szolgáló földterületek törvényben felsorolt igénybevétele (Evt. 65.-71. §) esetén az erdészeti hatóság az azt engedélyező hatóság.
- (2) Az erdőterület az építési használata szerint (épület, építmény elhelyezése szempontjából)
 - a) védelmi (Ev)
 - b) gazdasági (Eg)
 rendeltetésű övezetekbe tartozik.
- (3) A szabályozási terven védelmi rendeltetésű erdőövezetként (Ev) szabályozott területen épület nem építhető.
- (4) Védelmi rendeltetésű erdőövezetben az OTÉK 32.§-a szerinti építmények is csak akkor létesíthetők, ha az erdőt védelmi rendeltetésének betöltésében nem zavarják.
- (5) Gazdasági rendeltetésű erdőövezetként (Eg) szabályozott erdőterületen, az erdőtörvény előírásait is figyelembe véve, csak a fa- vagy szaporítóanyag-termeléshez, vadgazdálkodáshoz erdészeti kutatáshoz, oktatáshoz kapcsolódó épületek helyezhetők el a következő feltételekkel:

Beépíthető legkisebb telekterület: 10 ha (100 000 m²)
Beépítési mód: szabadonálló

Beépítettség (maximum): 0,5 %
Építménymagasság (maximum): 4,5 m

MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET 25. §

- (1) A mezőgazdasági terület (**M**) a település mezőgazdasági termelés (növénytermesztés, állattenyésztés és az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás) és annak építményei elhelyezése céljára szolgáló része, ahol a termőföldvédelem mellett a hagyományos és egyedi tájhasználati és természeti értékek megőrzését is figyelembe kell venni. Mezőgazdasági területen csak tájbaillő, magastető, maximum 45° tetőhajlásszögű épület létesíthető. Épületcsoportnál azonos tetőkialakítást kell alkalmazni.
- (2) A mezőgazdasági terület övezeteiben jelen rendelet hatálybalépése előtt már meglévő lakó és gazdasági épületek a kialakult beépítettségtől függetlenül megtarthatók és felújíthatók (amennyiben egyéb hatósági előírásoknak megfelelnek), illetve - ha jelen előírásokban foglaltak és a megengedett beépítési százalék azt lehetővé teszi – alapterületük bővíthető, illetve az érintett telken új épület is létesíthető.
- (3) A mezőgazdasági terület az azonos tájjelleg, használat, a beépítettség intenzitása, a sajátos építési használata, továbbá tájképi és környezetvédelmi érzékenysége szerint a következő övezetekbe tartozik:
 - a) általános mezőgazdasági terület övezete (Má)
 - b) korlátozott használatú mezőgazdasági terület övezete (Mko-1, Mko-2)
 - c) kertés mezőgazdasági terület övezete (Mk)
- (4) Általános mezőgazdasági terület övezetébe (Má) jellemzően az árutermelő mezőgazdasági területek (jellemzően szántók) tartoznak. Az övezetben a növénytermesztés és az állattenyésztés, az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás, tárolás és a mezőgazdasági szolgáltatás gazdasági építményei, továbbá lakóépület helyezhető el.

4.1 Az általános mezőgazdasági terület övezetében az építmények elhelyezésének és kialakításának feltételei a következők:

- Beépíthető telek területe *szántó* művelési ág esetén:
lakóépület + gazdasági épület: min. 20 ha (200 000 m²)
gazdasági épület: min. 5 ha (50 000 m²)
- Beépíthető telek területe szőlő, gyümölcsös, kertművelési ág esetén:
lakóépület + gazdasági épület: min. 8 ha (80 000 m²)
gazdasági épület: min. 2 ha (20 000 m²)
- Beépítettség: max. 3%, de gazdasági épület(ek) összapterülete telkenként max. 1000 m², a lakóépület alapterülete max. 300 m² lehet.
- Építménymagasság: max. 5,5 m
(ha a gazdasági épület sajátos funkciója miatt ennél nagyobb építménymagasságot igényel, akkor elvi építési engedélykérelmet kell benyújtani)
- Beépítési mód: szabadonálló

- Előkert, hátsókert: min 10 m.
- Telekszélesség az építési helyen: min. 30 m.

4.2 Az övezetben nagy létszámú állattartás (Állategészségügyi Szabályzat - 41/1997. (V. 28.) FM rendelet, illetve a levegőtisztaság védelméről szóló 21/2001. (II.14) Korm. r. 2. sz. Melléklet 7.2 pontja meghatározása, értelmezése szerint) létesítménye, telephelye belterülethez, lakóterülethez 300m-nél, vízfolyásokhoz, vízfelületekhez 100m-nél közelebb nem létesíthető. Hígrágyás rendszerű állattartás csak úgy folytatható, hogy az nem járhat együtt szabadtéri trágyalégyűjtő létesítésével.

- (5) A **kertes mezőgazdasági területbe (Mk)** a jellemzően kistelkes, hagyományosan kertgazdálkodású területrészek (zömmel volt zártkerti területek) tartoznak. A kertes mezőgazdasági terület övezetében telkenként egy (ideiglenes tartózkodásra is alkalmas) gazdasági épület (présház, szerszám-, vegyszer-, kigép-, terménytároló), illetve egy földdel borított pince helyezhető el. Nagylétszámú állattartó telep, továbbá birtokközpont a kertes övezetben nem létesíthető. Az övezetben a beépíthetőség szempontjából említett művelési ágak (szőlő, gyümölcsös, kert) az esetben vehetők figyelembe, ha a telek területének legalább 75%-a az említett művelési ágakban nyilvántartott (földhivatali nyilvántartás) és ténylegesen is úgy művelt. Az **Mk** jelű övezetben az építmények elhelyezésének és kialakításának feltételei a következők.

5.1. Lakóépület az övezetben nem építhető.

5.2. Gazdasági épülettel beépíthető telek szükséges jellemzői:

- Telekszélesség az építési helyen: min. 12 m
- A beépíthetőséghez meghatározott szükséges telekterület, illetve telekrész terület egyes művelési ágak esetén:
- kert művelési ág esetén: min. 1000 m²
- szőlő, vagy gyümölcsös művelési ág esetén (vagy ha a telek, telekrész e két művelési ággal vegyesen betelepített): min. 720 m²
- 720 m² –t el nem érő nagyságú, de a fenti művelési ágakba tartozó telkeken csak egy földdel borított pince építhető.
 - Amennyiben a telek nem a fenti művelési ágakba tartozik (pl. szántó, gyeperdő, stb.) illetve nem rendelkezik a beépíthetőség feltételeként szükséges művelési ágú és kiterjedésű telekrésszel sem, akkor a telken – függetlenül annak nagyságától – építmény (az OTÉK 32. § 1., 2. pont alattiakat kivéve) nem építhető.
 - erdő művelési ágú, vagy jogszabály szerint erdőnek minősülő telken, vagy telekrészen épület nem építhető.

5.3. Azon telken, melynek csak egy része tartozik olyan művelési ágba, mely a beépítés szempontjából megfelelő (tehát kert, szőlő, vagy gyümölcsös), az egyéb művelési ágú (szántó, gyeperdő, stb.) telekrész területe a beépíthetőség számításánál nem vehető figyelembe

5.4. Beépítettség: max. 3%, de a kertes övezetben maximum egy 90 m² –es (+ földdel borított pince) építhető, tájba illő, a helyi népi építészeti

hagyományoknak megfelelően, magas tetővel (35-45° os nyeregtető), cserép vagy nád tetőhéjazattal, fehér vagy halványsárga színű meszelt, vagy festett falfelületekkel.

5.5. Az övezetekben az építménymagasság min. 3 m, max. 4,5 m., a beépítési mód: szabadonálló, az előkert min. 10 m, az épületek között tartandó távolságra vonatkozóan az OTÉK 36. §.-ában foglaltakat kell betartani.

5.6. Az övezet területén meglévő azon épületek, melyek a fentebb meghatározottaknál kisebb telkeken állnak, megtarthatóak, felújíthatóak, de alapterületük nem bővíthető.

(6) A korlátozott használatú mezőgazdasági területbe (Mko) a jellemzően a természetes és természetközeli állapotú, a felszíni és a felszín alatti vizek védelmét, valamint a természet- és tájvédelmet is szolgáló területrészek (Mko-1 jelű övezet), valamint a távlati belterületi fejlesztésre szánt területek (Mko-2 jelű övezet) tartoznak.

6.1. Az Mko-1 övezetben a gyeperület (rét, legelő), nádas mocsár, vízállásos földhivatali besorolású telkek művelési ága nem változtatható meg (építményelhelyezés területigényét kivéve)

Mko-1 övezetben elhelyezhető épületek (funkció alapján):

- lakóépület nem építhető
 - gazdasági épületként csak a gyepterületek művelésével (pl. szénatároló), a legeltetéses állattartással (istálló, karám) kapcsolatos építmény építhető.
 - kivételesen elhelyezhető a természetvédelmi bemutatást és kezelést szolgáló épület és a sportolási célú állattartást (lovaglás) szolgáló istállóépület is.
- nagy létszámú állattartó telep nem létesíthető, hígtrágyás rendszerű állattartás nem folyatható.

Beépítés részletes előírásai:

- A gazdasági ill. természetvédelmi, sportolási állattartási célokat szolgáló épülettel beépíthető telek nagysága: min. 8 ha (80000 m²)
- Beépítettség: max 0,5 %, de telkenként max 300m² összalapterületű megfelelő, tájbaillő magas tetős, földszintes kialakítással.
- Építménymagasság: max. 3,5 m
- Beépítési mód: szabadonálló
- Előkert: min. 10 m, oldalkert min. 3 m.
- Ökológiai hálózati, Natura 2000 és tájvédelmi Körzet területen elvi építési engedélykérelem benyújtása kötelező.
- Az épületnek élő vízfolyás, tó partjától, forrástól min. 50 m távolságra kell lennie.

6.2. A korlátozott használatú mezőgazdasági terület **Mko-2 jelű** övezetébe a távlati belterületi fejlesztésre (beépítésre szánt területek kialakítására) szánt területrészek tartoznak. Az övezetben a földterületek mezőgazdasági művelése továbbra is folytatható, az építmények elhelyezésére vonatkozóan pedig az alábbi szabályok érvényesek:

Épület és létesítmény elhelyezés lehetőségei Mko-2 övezetben (funkció alapján):

- gazdasági épület és egyéb építmény annak figyelembevételével építhető, hogy a fejlesztések megvalósulásával azok külön kártérítés nélküli elbontása rendelhető el.

- lakóépület nem építhető

- mezőgazdasági birtokközpont és nagylétszámú állattartó telep nem alakítható ki.

Beépítés részletes előírásai:

- Beépíthető telek területe szántó, kert, művelési ág esetén: min. 5 ha (50000m²)

- Beépíthető telek területe szőlő, gyümölcsös művelési ág, és intenzív kertészeti hasznosítás (pl fóliás, v. üvegházás termesztés) esetén: min. 1 ha (10000 m²)

- Építménymagasság: max 5,5 m

- Beépítési mód: szabadonálló

- Előkert, hátsókert: min. 10 m.

(7) Mezőgazdasági birtoktest és birtokközpont kialakítás előírásai

7.1 Sárkeresztúr község közigazgatási területén az OTÉK 29.§ (5)-(8) bekezdései, ill. az OTÉK 1.sz Melléklet 55/A pontja figyelembe vételével mezőgazdasági birtoktest és birtokközpont kialakítható

7.2 A birtoktest szükséges minimális területi terjedése 15 ha, de a birtokközpont kialakítása a művelési ágakat és az azok által elfoglalt telekterületet figyelembe véve csak az alábbiakat figyelembe véve történhet:

- Csak gyep művelési ágú területek esetén legalább 50 ha összterület szükséges

- Csak szántó művelési ágú területek esetén legalább 25 ha összterület szükséges

- Csak kert, vagy gyümölcsös, vagy szőlő (illetve ezek együttesen) művelési ágak esetében legalább 15 ha összterület szükséges.

Vegyesen lévő művelési ágak esetén birtokközpont csak akkor létesíthető, ha az összterületből az egyes művelési ágú részek elérik a fentebbi kiterjedést, vagy

- Szántó és gyep vegyesen: min. 40 ha összterületű, melyből legalább 10 ha szántó.

- Szántó és kert, vagy gyümölcsös, vagy szőlő (illetve ezek együttesen) vegyesen: min. 25 ha összterületű, melyből legalább 5 ha kert, vagy gyümölcsös, vagy szőlő

- Gyep és kert, vagy gyümölcsös, vagy szőlő (illetve ezek együttesen) vegyesen: min. 40 ha összterület, melyből legalább 5 ha kert, vagy gyümölcsös, vagy szőlő.

Az OTÉK 29.§ (7) bek. szerinti kiegészítő központból birtoktestenként legfeljebb 2 db létesíthető Sárkeresztúr területén.

- 7.3 A birtokközpont telke legalább 1 ha (10000 m²) legyen, beépítettsége max. 30 % lehet és a telek min. 45 %-át zöldfelületként, túlnyomórészt fákkal, cserjékkel fedetten kell kialakítani
- 7.4 A birtokközpont telkén lakóépület is elhelyezhető, de annak alapterülete max. 300 m², építménymagassága max. 4,5 m lehet.
- 7.5 A birtokközpont telkén a gazdasági épületek építménymagassága max. 4,5 m, kivételesen – technológia, funkció által indokoltan – max. 7,5 m lehet.
- 7.6 Birtokközpont, kiegészítő központ korlátozott funkciójú mezőgazdasági terület övezetében nem alakítható ki.
- 7.7 Kiegészítő központ kialakítására is a fenti előírások vonatkoznak, azzal az eltéréssel, hogy kiegészítő központ már legalább 3000 m² kiterjedésű telken is létesíthető, de kiegészítő központ területén lakóépület nem építhető.
- 7.8 Birtokközpont, kiegészítő központ területén nagy létszámú állattartás (Az Állategészségügyi Szabályzat – 41/1997 (V. 28.), illetve a levegőtisztaság védelméről szóló 21/2001. (II. 14.) Korm. r. 2. sz. Melléklet 7.2 pontja meghatározása, értelmezése szerint) létesítménye, telephelye belterülethez, lakóterülethez 500 m-nél, vízfolyásokhoz, vízfelületekhez 100 m-nél közelebb nem létesíthető. Hígrágyás rendszerű állattartás csak úgy folytatható, hogy ha az nem jár együtt szabadtéri (fedetlen) trágyalégyűjtő létesítésével, illetve talaj, vagy felszíni és felszín alatti vizek szennyezésével. Az állattartásnál figyelembe veendő a 27/2006 (II.7) Korm. rendeletnek az előírásai is.

VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET

26. §

- (1) A vízgazdálkodással kapcsolatos (vízmű, vízmedrek), szabályozási terven jelölt terület (V), az OTÉK 30.§ (1) pontja szerint egy övezetként kerül szabályozásra.
- (2) A területen csak a vízgazdálkodással, vízkárelhárítással kapcsolatos építmények helyezhetők el, figyelembe véve a vízügyi jogszabályok rendelkezéseit is. Horgásztanya és hasonló (üdülési, szabadidő-eltöltési) funkciójú épületek építmények nem építhetők. Épület építési szándéka esetén elvi építési engedélykérelem benyújtása kötelező.

III. FEJEZET

HELYI ÉPÍTÉSZETI, TELEPÜLÉSSZERKEZETI, TELEPÜLÉSKÉPI, HELYI MŰVI ÉRTÉK VÉDELEM

27. §

- (1) Az önkormányzat képviselő-testülete az épített, és természeti környezet védelméről önálló rendeletet nem alkotott, ezért ebben a fejezetben kerülnek a legfontosabb elvek rögzítésre.

- (2) A védelem alapvető célkitűzése a hagyomány és az örökség településszintű fejlesztése a kor és hely településszerkezetbe való beleillesztése. A helyi értékvédelem fő eleme a táj és az épített környezet kialakult összhangjának megőrzése, fejlesztése.
- (3) A település arculatát meghatározó úthálózatot, közterületeket, beépítési módokat meg kell tartani. Az újonnan beépítendő területeket szervesen kapcsolni kell a meglévő hálózatokhoz, azok fejlesztését is javítandó. Ez vonatkozik olyan szabályozásra is, ahol a szabályozás csak irányadó, pl. új lakóterület.
- (4) A település központ vegyes területen különösen a templomok, iskolák környezetében a kialakult építészeti és zöldterületi értékek megóvandók, fejlesztendők. A már kiépített közterületek fásítással, parkosítással esztétikusabbá teendők. Az új építmények illeszkedjenek az építészeti aránylag jól megoldott újabb közintézményekhez, illetve lakóépületekhez.
- (5) Régészeti érdekű terület nincs.
- (6) Védettséget élvező épület
- Műemlék épület
Törzsszám: 1685 Római Katolikus Plébánia Templom. Sárkeresztúr Hősök tere Hrsz: 1.
A szabályozási tervben bejelölésre került a templom műemléki környezetének határa. Ezen belül a későbbiekben leírt jogszabály szerint kell eljárni.
Műemléki környezetbe tartozó ingatlanok: HRSZ: 1-3, 135, 138, 139, 170-173, 957/2-964.
 - Egyéb helyi jelentőségű művi érték
 - Református Templom Kossuth L. u.
 - Református Lelkészlak Kossuth L. u. 23.
 - Volt Református Iskola református templom mellett.
 - Községháza Fő u. 34.
 - Katolikus Plébánia, Szabadság u. 2.
- (7) A település északi részén helyi értékvédelemre jelöltünk ki területet. Ezen a területen az általános előíráson túl az alábbi szabályozási előírások tartandók be.
- A területen a szerkezetet meghatározó úthálózatot a szabályozási terv szerint meg kell tartani.
 - Az épületek karakterét nyeregvetős oromfalas kialakítást továbbiakban is be kell tartani.
 - Az épület homlokzatmagassága illeszkedjék a szomszédos épületekéhez.
 - Az épületek színezése világos színű, kívánatos a fehér szín.
 - A tető fedése cserép, vagy nád lehet.
 - A kerítés csak áttört lehet kívánatos a fakerítés.
- (8) „Régészeti érintettség esetén a 2001. évi LXIV. törvény és a hozzá kapcsolódó végrehajtási rendeletek alapján kell eljárni. A fokozottan vagy kiemelten védett régészeti lelőhelyeken a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal az adott ügy típusától függően hatóság vagy szakhatóság.

Minden nyilvántartott régészeti lelőhelyet érintő, a talaj bolygatásával járó tevékenység, továbbá művelési ág megváltoztatásának szándéka (különösen gyeperősítés vagy tuskózás) esetében a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal előzetes (szakhatósági) engedélyre van szükség.

A régészeti érdekű területeken tervezett munkálatok esetében a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal véleményező szervként kötelezően be kell vonni még a tervezés fázisában.

Minden olyan esetben, amikor lelet vagy jelenség kerül elő, a területileg illetékes múzeumot és a Kulturális Örökségvédelmi Hivatalt értesíteni kell és a továbbiakban a múzeum nyilatkozatának megfelelően kell eljárni.

Régészeti lelőhelyeken a nagy felületeket érintő beruházások előtt a Hivatal hatásvizsgálat készítését írhatja elő.

A régészeti örökséget érintő kérdésekben a rendezési tervhez készített hatástanulmányban foglaltak az irányadók.”

„Műemléki, illetve helyi védettséggel érintett ingatlanok és egyéb művi értékek tekintetében a 2001. évi LXIV. Törvény és a hozzá kapcsolódó végrehajtási rendeletek alapján kell eljárni.

Műemléket érintő építési, átalakítási, bontási munka esetében a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal az engedélyező hatóság. E munkák tervezése során a Hivatal Műemléki Tanulmány készítését előírhatja.

Műemlék szomszédságában levő, vagy helyi védettséget élvező ingatlanon végzett építési, átalakítási, bontási munka esetében, valamint műemléket is magában foglaló terület rendezésének, szabályozásának tervezése során a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal a közreműködő szakhatóság.”

ZÖLDFELÜLETI ÉRTÉKVÉDELEM

28. §

- (1) A közterületi zöldfelületek (közparkok, fasorok, közlekedési területek zöldfelületei) növényállománya lehetőség szerint maximálisan védendő. Ültetés, növénycsere, áttelepítés, visszavágás, fa csonkolása, esetleg kivágása csak kertészeti szakvélemény, kertépítészeti terv alapján végzett munkálatok során, illetve kertészeti fenntartás, felújítás esetén történhet. Fakivágás, csonkolás engedélyezhető még közvetlen baleset- (vagy élet-) veszély elhárítása érdekében és a fa biológiai pusztulása esetén.
- (2) Közparkokat, közkerteket, utcai fasorokat, továbbá közintézmények kertjeit, valamint a temetőket és kegyeleti parkokat érintő beavatkozások (létesítés, felújítás, rekonstrukció, átépítés stb.) csak kertépítészeti terv (kisebb jelentőségű esetekben kertészeti szakvélemény) alapján végezhetők.
- (3) A községben a közterületi zöldfelületek, továbbá országos műemléki védelem, vagy helyi értékvédelem alatt álló épületek telkein, műemléki környezethez tartozó telkeken lévő növényzet, fa károsodásával járó tevékenység esetén - a helyi önkormányzat által előírható pótlási kötelezettségen túl - fapótlási díj állapítható meg a károkozó terhére akkor is, ha a tevékenységet egyébként engedéllyel végzi.

- (4) Közterületen és közintézményekben csak fásított parkolók létesíthetők és tarthatók fenn (OTÉK 42.§ (7) pont). Túlkoros fának a többször iskolázott, min. 8 éves fa számít.
- (5) Újonnan nyitott utcákban legalább egyoldali utcafásítást kell telepíteni kertészeti növénytelepítési (faültetési) terv alapján.
- (6) Természeti, műemléki védelem, helyi értékvédelem alapján védettnek minősülő telek, esetében az építési engedélyezési terv kötelező részét képezi az érintett telekre készített olyan kertépítészeti és tereprendezési terv is, amely feltünteti a meglévő növényállományt, az esetlegesen kivágásra javasolt fákat és cserjéket (faj-, kor- és érték meghatározással), továbbá a tervezett állapotot, tereprendezés esetén pedig az összes érintett telekkel és a közterülettel kapcsolatban a vízelvezetési megoldási javaslatot.

KÖRNYEZETVÉDELEM

29. §

(1) Általános előírások

- (a) Az építmények és használatuk külön-külön és együttesen sem eredményezhetnek a jogszabályokban és más hatósági előírásokban megállapított terhelési határértékeket meghaladó mértékű káros hatást a környezetükre.
A terhelési határértékek zaj- és rezgésvédelem, talajvédelem, radioaktivitás, a levegő tisztaságának védelme és a vízminőség tekintetében az építési engedély megkérésekor hatályos jogszabályok alapján kell meghatározni.
- (b) A környezetre jelentős hatást gyakorló tevékenységekre, beruházásokra magasabb rendű jogszabályok alapján előzetes vagy részletes környezeti hatásvizsgálatot kell készíteni (e szabályzat hatálybalépésekor a 314/2005 (XII. 25). Korm. rendelet szerint).
- (c) Beépítési feltételek:
A telken a szabályozási előírásoknak megfelelő építmény akkor helyezhető el, ha
 - a) a rendeltetésszerű használathoz szükséges villamosenergia-, ivóvízellátás biztosított,
 - b) a keletkező szennyvíz és csapadékvíz elvezetése , vagy ártalommentes elhelyezése megoldott,
 - c) a használat során keletkező hulladék elszállítása, ártalmatlanítása biztosított, illetőleg házilagos komposztálásának lehetősége biztosított.
 - b) az építmény és a tervezett tevékenység nem befolyásolja károsan a talaj, a felszín alatti és felszíni vizek, és a levegő tisztaságát és nem okoz káros zaj és rezgésterhelést.

c)

(2) Levegőtisztaság-védelem

- (a) Levegőtisztaság-védelmi szempontból a kibocsátási (emisszió) illetve a légszennyezettségi (immisszió) határértékek a 14/2001 (V.9) KöM-EüM-FVM

egyesített rendelet szerint veendők figyelembe. Egyéb levegőtisztaság-védelmi kérdésekben a 21/2001. (II.14.) Korm. rendeletben (A levegő védelmével kapcsolatos egyes szabályokról) és a vonatkozó minisztériumi rendeletekben foglaltak alapján kell eljárni.

- (b) Sárkeresztúr területe a 4/2002. (X. 7.) KvVM r. alapján a 10. számú légszennyezettségi zónába tartozik.
- (c) A község területén hulladék nyílt téri, vagy háztartási tüzelőberendezésben történő égetése (kis mennyiségű háztartási papír és fahulladék kivételével), továbbá veszélyes hulladék égetése (vagy más formában történő ártalmatlanítása) nem engedhető meg.
- (d) Új nagy létszámú állattartás létesítménye, telephelye, továbbá egyéb, jelentős levegőterhelést okozó és bűzös tevékenységet végző létesítmények belterülethez, lakóterülethez 500 m-nél illetve a környezeti engedélyben meghatározott védőtávolságnál közelebb nem létesíthetők.
- (e) Gázenergia felhasználása esetén utcafronton parapet konvektorok alkalmazása egészségügyi szempontból nem engedélyezhető.
- (f) A telektulajdonosok kötelezettsége, hogy a telket az allergén hatású növényektől (különösen a parlagfűtől) mentesen tartsák.

(3) Zaj és rezgés elleni védelem

- (a) Zaj és rezgés elleni védelem szempontjából a figyelembe veendő zaj és rezgésterhelési határértékeket a 8/2002 (III. 22.) KöM-EüM együttes rendelet tartalmazza. Épületekben, helyiségekben belül a rendelet 4. és 5.sz-ú mellékleteiben közölt terhelési határértékek (zaj ill. rezgés) érvényesítendők.

(4) Hulladékgazdálkodás

- (a) A kommunális hulladékok gyűjtését, szállítását, ártalmatlanítását a mindenkor érvényben lévő önkormányzati köztisztasági rendeletben előírtak szerint kell tervezni és végrehajtani. A területen keletkező hulladékokat úgy kell gyűjteni, hogy elkülönítve kerüljön kezelésre és elszállításra a kommunális, az ipari (nem veszélyes), valamint a veszélyes hulladék. Folyékony fázisú veszélyes hulladék közcsatornába nem engedhető. A települési szilárd és folyékony hulladékokkal kapcsolatos közegészségügyi követelmények a 16/2002.(IV.10.) EüM r. alapján veendők figyelembe.
- (b) A község területén törmeléklerakás, is csak környezetvédelmi hatósági engedéllyel végezhető.
- (c) A veszélyes hulladékok gyűjtését, tárolását, szállítását, ártalmatlanítását, hasznosítását a mindenkor érvényben lévő magasabb szintű jogszabályban előírtak szerint kell tervezni és végrehajtani. (98/2001. (VI. 15.) Korm. r.)
- (d) A szippantott szennyvizek leürítése csak a hatóságilag engedélyezett fogadóállomásokon, helyeken lehetséges.

(5) Talaj (föld) védelem

- (a) Talajvédelmi érdekből a létesítmények építése során, a talaj felső humuszos rétegét (min. 20 cm) el kell különíteni (deponálás) és újrahasznosításáról (pl. a terület zöldfelületeinek létesítésénél) gondoskodni kell.
- (b) A be nem épített telkeknek, illetve a telkek zöldfelületeinek allergiakeltő gyomnövényektől (különösen a parlagfűtől) való megóvása a tulajdonosok kötelessége.
- (c) Nem burkolt felületeken hulladék, illetve útszórásai és egyéb a talajra, felszín alatti vizekre potenciálisan káros hatású anyag ideiglenesen sem helyezhető el.
- (d) Trágyalé mezőgazdasági területen történő kiöntözése csak a Fejér Megyei Növény-és Talajvédelmi Szolgálattal egyeztetve, engedélyükkel és jóváhagyásukkal történhet. Szippantott kommunális szennyvíz mezőgazdasági termőterületen nem üríthető le.
- (e) Területek feltöltése csak engedély alapján, szennyeződésmentes anyaggal (kőzet, föld, homok, esetleg építési törmelék) történhet.

(6) Vizek védelme

- (a) A keletkező szennyvizet csatornahálózatba kell vezetni, ameddig erre nincs lehetőség, csak zárt rendszerű szennyvíztárolók létesítése engedélyezhető.
- (b) Az élővizeket terhelő szennyező üzemi vízkibocsátásoknál - a technológiai fegyelem betartása mellett - a vizeket kezelni, tisztítani kell.
- (c) Élővízbe illetve közcsatorna hálózatba bocsátott szennyezőanyagtartalomra vonatkozó határértékeket be kell tartani a mindenkor érvényes felsőbb szintű jogszabályok szerint. (Felsőbb szintű jogszabályok e szabályzat hatálybalépésekor a 220/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet, 28/2004 (XII. 25.) KvVM rendelet)
- (d) A meglévő és távlati vízbázisok védelmét biztosítani kell (Felsőbb szintű jogszabály e szabályzat hatálybalépésekor: 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet).
- (e) Az utak szilárd burkolattal történő ellátásával egy időben a csapadékvíz-elvezetést is meg kell oldani.
- (f) A felszín alatti vizek védelme szempontból a község területe „érzékeny” besorolású.
- (g) Vízávédelmi kérdésekben figyelembe veendő még a vízgazdálkodási hatósági jogkör gyakorlásáról szóló 72/1996 (VI.22.) Korm. rendelet

TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM**30. §**

- (1) Sárkeresztúr közigazgatási területét érintően az országos jelentőségű védett természeti területek (Sárvíz-völgye Tájvédelmi Körzet), a Natura 2000 területek és az Ökológiai Hálózati területek esetében a Közép-dunavölgyi Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség, helyi jelentőségű védett természeti területeket érintően a helyi önkormányzat polgármesteri hivatala az elsőfokú természetvédelmi hatóság.

- (2) Védett és természeti területeket érintő építési munkák, illetve a területek állapotát befolyásoló egyéb tevékenységek csak az első fokú természetvédelmi hatóság hozzájárulásával végezhetők.

ÉPÍTÉSI ÖVEZETEKBE ÉRVÉNYES KÖRNYEZETTERHELÉSI HATÁRÉRTÉKEK 31. §

Lakóterületek

- (1) A lakóterületen érvényes környezetterhelési határértékek:

Zaj és rezgés elleni védelem

- a) A település lakóterületének övezeteit érintően a zajkibocsátási (emissziós) határértékeket (üzemi létesítményekben folytatott tevékenységtől, építési munkától, illetve a közlekedéstől származó zajra vonatkoztatva) úgy kell megállapítani, hogy azok a lakóövezetekre érvényes zajterhelési (immissziós) határértékek túllépését ne okozzák.
- b) A lakóterületek övezeteiben a zajtól védendő területre érvényes zajterhelési (immissziós) zajhatárértékeket a 8/2002. (III. 22.) KöM-EüM sz. együttes rendelet 1-3. sz. mellékletei szerint a 2. sorszámmal jelzett "Lakóterület (...falusias...)" területi funkciónak megfelelően kell figyelembe venni.
- c) Az épületek zajtól védendő helyiségeiben a fenti rendelet 4. számú mellékletében foglalt immissziós zajhatárértékek érvényesek.
- d) Rezgés-immisszió tekintetében a fenti rendelet 5. számú mellékletében foglalt határértékek érvényesek.

Levegőtisztaság-védelem

- a) A lakóterületek övezeteiben a légszennyező források kibocsátási (emissziós) határértékeit a 21/2001. (II. 14) Korm. rendeletben foglaltak alapján állapítja meg a környezetvédelmi hatóság.
- b) Légszennyezettségi (immissziós) határértékek vonatkozásában a 14/2001.(V. 9.) KöM-EüM-FVM együttes rendeletben foglalt határértékeket kell figyelembe venni.

Gazdasági területek

- (2) A gazdasági területen érvényes környezetterhelési határértékek:

Zaj és rezgés elleni védelem

- a) A gazdasági terület övezeteit érintően a zajkibocsátási (emissziós) határértékeket (üzemi létesítményekben folytatott tevékenységtől, építési munkától, illetve a közlekedéstől származó zajra vonatkoztatva) úgy kell megállapítani, hogy azok az övezetekre érvényes zajterhelési (immissziós) határértékek túllépését ne okozzák.
- b) A gazdasági területek övezeteiben a zajtól védendő területre érvényes zajterhelési (immissziós) zajhatárértékeket a 8/2002. (III. 22.) KöM-EüM sz. együttes rendelet 1-3. sz. mellékletei szerint a 4. sorszámmal jelzett ("Gazdasági terület ...") területi funkciónak megfelelően kell figyelembe venni.

- c) Az épületek zajtól védendő helyiségeiben a fenti rendelet 4. számú mellékletében, illetve a munkahelyi helyiségekre vonatkozóan az MSZ 18151/2-1983 sz. szabványban foglalt immissziós zajhatárértékek érvényesek.
- d) Rezgés-immiszió tekintetében a fenti rendelet 5. számú mellékletében foglalt határértékek érvényesek.

Levegőtisztaság-védelem

- a) A gazdasági területek övezeteiben a légszennyező források kibocsátási (emisszió) határértékeit a 21/2001. (II. 14) Korm. rendeletben foglaltak alapján állapítja meg a környezetvédelmi hatóság.
- b) Légszennyezettségi (immisziós) határértékek vonatkozásában a 14/ 2201.(V. 9.) KöM-EüM-FVM együttes rendeletben foglalt határértékeket kell figyelembe venni.

Településközpont vegyes terület

- (3) A vegyes területeken érvényes környezetterhelési határértékek:

Zaj és rezgés elleni védelem

- a) A vegyes területek övezeteit érintően a zajkibocsátási (emissziós) határértékeket (üzemi létesítményekben folytatott tevékenységtől, építési munkától, illetve a közlekedéstől származó zajra vonatkoztatva) úgy kell megállapítani, hogy azok az övezetekre érvényes zajterhelési (immisziós) határértékek túllépését ne okozzák.
- b) A vegyes területek övezeteiben a zajtól védendő területre érvényes zajterhelési (immisziós) zajhatárértékeket a 8/2002. (III 22.) KöM-EüM sz. együttes rendelet 1-3. sz. mellékletei szerint a 3. sorszámmal jelzett ("...vegyes terület...") területi funkciónak megfelelően kell figyelembe venni.
- c) Az épületek zajtól védendő helyiségeiben a fenti rendelet 4. számú mellékletében foglalt immissziós zajhatárértékek érvényesek.
- d) Rezgés-immiszió tekintetében a fenti rendelet 5. számú mellékletében foglalt határértékek érvényesek.

Levegőtisztaság-védelem

- a) A vegyes területek övezeteiben a légszennyező források kibocsátási (emisszió) határértékeit a 21/2001. (II. 14) Korm. rendeletben foglaltak alapján állapítja meg a környezetvédelmi hatóság.
- b) Légszennyezettségi (immisziós) határértékek vonatkozásában a 14/ 2201.(V. 9.) KöM-EüM-FVM együttes rendeletben foglalt határértékeket kell figyelembe venni.

Különleges területek

- (4) A különleges területeken érvényes környezetterhelési határértékek:

Zaj és rezgés elleni védelem

- a) A különleges területek övezeteit érintően a zajkibocsátási (emissziós) határértékeket (üzemi létesítményekben folytatott tevékenységtől, építési munkától, illetve a közlekedéstől származó zajra vonatkoztatva) úgy kell megállapítani, hogy azok az övezetekre érvényes zajterhelési (immisziós) határértékek túllépését ne okozzák.
- b) A különleges területek övezeteiben a zajtól védendő területre érvényes zajterhelési (immisziós) zajhatárértékeket a 8/2002. (III 22.) KöM-EüM sz.

együttes rendelet 1-3. sz. mellékletei szerinti területi funkciónak megfelelően az alábbiak szerint kell megállapítani:

- Temető, zöldfelületi övezetek: 2. sorszámú területi funkció,
 - Sportterület, vásártér övezetek: 4. sorszámú területi funkció
- c) Az épületek zajtól védendő helyiségeiben a fenti rendelet 4. számú mellékletében foglalt immissziós zajhatárértékek érvényesek.
- d) Rezgés-immisszió tekintetében a fenti rendelet 5. számú mellékletében foglalt határértékek érvényesek.

Levegőtisztaság-védelem

- a) A különleges területek övezeteiben a légszennyező források kibocsátási (emisszió) határértékeit a 21/2001. (II. 14) Korm. rendeletben foglaltak alapján állapítja meg a környezetvédelmi hatóság.
- b) Légszennyezettségi (immissziós) határértékek vonatkozásában a 14/ 2201.(V. 9.) KöM-EüM-FVM együttes rendeletben foglalt határértékeket kell figyelembe venni.

VÉDŐTÁVOLSÁGBÓL ADÓDÓ ÉPÍTÉSI KORLÁTOZÁSOK KÜLTERÜLETEN, ILLETVE BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEN

32. §

- (1) Országos főútvonal (63 sz. főút,) mellett az út tengelytávolságától számított 100-100 m, egyéb országos közút mellett 50-50 m védőtávolság érvényes, melyen belül építmény elhelyezéséhez a közút kezelőjének hozzájárulása szükséges.
- (2) Nagy létszámú állattartás létesítménye, telepe (Az Állategészségügyi Szabályzat – 41/1997 (V. 28.), illetve a levegőtisztaság védelméről szóló 21/2001. (II. 14.) Korm. r. 2. sz. Melléklet 7.2 pontja meghatározása, értelmezése szerint) telekhatárától 500 m-en belül lakóépület, üdülőépület, továbbá oktatási, egészségügyi, szociális épület nem létesíthető.
- (3) Nagynyomású gázvezeték és szénhidrogén (kőolaj) távvezeték, nagyfeszültségű villamos távvezeték felsőbb szintű jogszabályokban meghatározott kiterjedésű védősávjaiban építési korlátozás érvényes, itt létesítmény kialakítási igénye esetén az üzemeltetővel egyeztetni szükséges.

ÉPÍTÉSI TILALMAK

33. §

- (1) Beépítésre alkalmatlan területek: mocsaras, magas vízállású területek nem építhetők be.
- (2) Az alábbi telkeken Hrsz: 901, 926/2, 952 épületet bővíteni csak a közútkezelő hozzájárulásával lehetséges.

HELYI KÖZÚT CÉLJÁRA TÖRTÉNŐ LEJEGYZÉS

34. §

- (1) Amikor a helyi közút létesítése, bővítése vagy szabályozása az érintett tulajdonosok érdekében szükséges, az építésügyi hatóság az ingatlanok a helyi közút céljára szükséges részét kisajátítási eljárás nélkül – a kisajátítási kártalanítás szabályai szerinti kártalanítás mellett – az illetékes települési önkormányzat javára igénybe veheti, és lejegyezheti, amihez az érdekeltek hozzájárulása nem szükséges.
- (2) Ha a lejegyzésre az érdekeltek kérelmére indított telekalakítási eljárásban vagy a közút kialakítására az érdekeltek kérelme alapján kerül sor, és az érdekeltek a kártalanítási igényükről lemondanak, a lejegyzésért nem jár kártalanítás.
- (3) Ha az ingatlanok a helyi közút céljára szükséges részén építmény vagy építményrész áll, kisajátítási eljárást kell lefolytatni, kivéve, ha a kártalanításról az érdekeltek megállapodtak.
- (4) Ha a lejegyzéssel érintett ingatlan a rendeltetésének megfelelő használatra alkalmatlanná válik, a tulajdonos kérelmére az egész telket igénybe kell venni.
- (5) A helyi közút kialakítása során feleslegessé vált területet az érintett ingatlantulajdonosok részére vételre fel kell ajánlani. Ha az ilyen területet korábban a (3) bekezdés szerint jegyezték le, azt az érintett tulajdonosnak térítés nélkül vissza kell adni.
- (6) Az ingatlan helyi közút céljára igénybe vett részéért járó kártalanítás összegénél figyelembe kell venni a helyi közút megépítéséből, illetőleg az ezzel összefüggő közművesítésből eredő ingatlanérték-növekedés összegét.

ÚTÉPÍTÉS ÉS KÖZMŰVESÍTÉSI HOZZÁJÁRULÁS

35. §

(1) A helyi szabályzatban előírt utakat, és közműveket legkésőbb az általuk kiszolgált építmények használatba vételéig meg kell építeni.

(2) Ha a helyi közutat ill. közművet a település önkormányzata létesíti, annak költségeit részben vagy egészben az ingatlanok tulajdonosaira háríthatja. A hozzájárulás mértékét és arányát az érintett ingatlanok esetében a település önkormányzati rendelete szabályozza.


ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

36. §


(1) Jelen helyi építési szabályzat kihirdetésének napján lép hatályba, a rendelkezéseit ettől az időponttól alkalmazni kell.


Virág Miklós
polgármester




Nagy András Botond
jegyző

A Rendeletet a mai napon kihirdetem.
Sárkeresztúr 2008.04.25.


Nagy András Botond
jegyző

1. sz. MELLÉKLET

Egyé helyi jelentőségű művi érték

28 HRSZ Református Templom Kossuth L. u.

25 HRSZ Református Lelkészlak Kossuth L. u. 23.

27/2 HRSZ VOLT Református Iskola

105 HRSZ Községháza, Fő u. 34.

885 HRSZ Katolikus Plébánia, Szabadság u. 2.