

SÁRKERESZTES
KÖZSÉG SZABÁLYOZÁSI TERVE

Készítette: Beniczky Építésziroda Bt
Székesfehérvár, Zichy liget 2.

Székesfehérvár, 2005. január hó

Sárkeresztes Község Önkormányzata

1./2005. (11.10.)

rendelete

a helyi építési szabályzatról

Sárkeresztes Község Önkormányzatának 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 7. § (3) bekezdés c) pontjában kapott felhatalmazás alapján az építés helyi rendjének biztosítása érdekében az alábbi rendelet alkotja:

I. Fejezet Általános előírások

1. §

A rendelet hatálya

(1) A rendelet hatálya Sárkeresztes község belterületén és a belterületbe vonásra javasolt, a tervlapon ábrázolt területén kiterjed minden természetes- és jogi személyre, illetve jogi személyiséggel nem rendelkező gazdasági társaságra.

(2) A rendelet hatálya alá tartozó területen területet felhasználni, továbbá telket alakítani, épületet és más építményt (a műtárgyakat is ideértve) tervezni, kivitelezni, építeni, felújítani, átalakítani, korszerűsíteni, bővíteni, lebontani, használni, valamint mindezekre hatósági engedélyt adni az általános érvényű előírások mellett csak e rendelet alkalmazásával szabad.

(3) A rendeletehöz (szabályzathoz) tartozó Szabályozási Terv a szabályozás részét képezi, a szabályzatot és a terveket együtt kell alkalmazni.

(4) A község belterületén területet felhasználni, építési és más telket alakítani és beépíteni csak a szabályozási terv előírásainak megfelelően szabad. Ennek során belterületen biztosítani kell a közterületi közvetlen megközelítés lehetőségét, valamint az épület (építmény) használatához (működéséhez) szükséges közműveket (ivóvíz, elektromos energia, gázvezeték, szenny- és csapadékvíz elvezetés, távközlési vezeték rákötésére történő csatlakozás).

2. §

A szabályozás kötelező elemei

(1) A Szabályozási Terven kötelezőnek kell tekinteni és meg kell tartani

- a) a szabályozási vonalat,
- b) a különböző övezeteket elválasztó határvonalat,
- c) az építési vonalat,
- d) az övezeti jellemzőket,
- e) az építési hely területét.

(2) A kötelező erejű elemek módosítása a Szabályozási Terv módosítását vonja maga után.

3. § Engedélyhez kötött munkák

(1) Az építési engedélyhez kötött építési munkákat a 46/1997 (12. 29.) KTM számú rendelet 9 §-a tartalmazza.

II. Fejezet Településszerkezet, területfelhasználás

4. § Igazgatási terület közigazgatási megosztásának változása

(1) Az érvényes belterületi határ nyomvonalának módosításáról a Szabályozási Tervnek és jelen előírásoknak megfelelően kell gondoskodni.

(2) A Szerkezeti tervben kijelölt fejlesztési területek belterületbe vonására csak akkor kerülhet sor, ha a tervezett felhasználás időszerű. A belterületbe vonást, illetve a kicsatolást a Szabályozási Tervnek és az ingatlan nyilvántartásnak megfelelően kell kezdeményezni.

(3) A Szerkezeti Terv távlatban belterületbe vonandónak jelölt területein a területfelhasználásnak megfelelő építés vagy csak ideiglenesen, vagy a területre vonatkozó Szabályozási Terv elfogadása után engedélyezhető. Lakóterületen nyolcnál több telek kialakítása esetén telekalakítási előtervet kell készíteni.

5. § Igazgatási terület beépítésre szánt területei

(1) Lakóterületek (LA):

Az építési telkek csak a részleges közműhálózat kiépítése után építhető be. A legkisebb zöldterületi fedettség kertvárosi lakóterület esetén 40%, falusias lakóterület esetén 50% lehet. Használatbavételi engedély az épületekre csak a teljes közművesítés elvégzése után adható ki.

a) Kertvárosi lakóterület (LKE): Az övezetben legfeljebb 6,5 m épületmagasságú max. 2 lakásos lakóépületek, a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi- szolgáltató-, vendéglátó épület, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület a terület rendeltetészerű használatát nem zavaró hatású kézműipari épület helyezhető el. Kivételesen elhelyezhető legfeljebb kétlakásos lakóépület, a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló építmény, sportépítmény, a terület rendeltetészerű használatát nem zavaró hatású gazdasági építmény.

A terület zárt sorú vagy oldalhatáron álló beépítési módban, 5,0 m-es előkert elhagyásával építhető be. A kialakításra kerülő telkek legkisebb területe 600 m^2 , a legnagyobb beépítettség 30 % lehet.

aa) LKE 1 Orgona utca D-i oldala

ab) LKE 2 Tervezett út É-i és D-i oldala a Rákóczi F. utcáig (oldalhatáron álló beépítési mód)

b) Falusias lakóterület (Lf): Az övezetben legfeljebb 4,5 m épületmagasságú lakóépületek, a mező- és erdőgazdaság építményei, továbbá a helyi lakosságot szolgáltató, nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató és kézműipari építmények helyezhetők el, oldalhatáron álló beépítési módban, 1 m csurgó távolság elhagyásával. A kereskedelmi, szolgáltatói és kézműipari célt szolgáló melléképületek alapterülete nem haladhatja meg a 30 m^2 -t.

Előkert a meglévő utcákban a kialakult, új útnyitások esetében 5,0 m lehet. A telkek területe a kialakult utcákban min. 800 m^2 , kivételt képez a Petőfi S. u., Jókai Mór u. és az Arany J. u. által határolt belső terület, ahol a kialakult telkek legkisebb mérete 600 m^2 . A telkek legnagyobb beépíthetősége 30% lehet.

ba) LF 1. északi tervezett belterületi határ – tervezett elkerülő út közötti terület.

bb) LF 2. tervezett elkerülő úttól délre tervezett lakótömb

bc) LF 3. tervezett elkerülő út – tervezett lakóút – Kis köz – Petőfi S. u. által határolt terület.

bd) LF 4. tervezett elkerülő úttól délre fekvő lakótömb.

be) LF 5. Radnóti utca folytatásában északi irányban tervezett út nyugati oldalán lévő lakótömb.

bf) LF 6. tervezett elkerülő út – Petőfi S. u. – Kossuth L. u. által határolt tömb.

bg) LF 7. Kossuth L. u. – 81. sz. út által határolt terület.

bh) LF 8. Petőfi S. u. – Arany J. u. – Jókai Mór u. által határolt lakótömb.

bi) LF 9. 239 Hrsz-ú utca-belterületi határ-Jókai M. u. DK-i oldala által határolt terület.

bj) LF 10. Akácos u-i telkek északi telekhatár – Rákóczi F. u. – belterületi határ – 81. sz. út által határolt terület.

bk) LF 11. Orgona u. – Jókai M. u. – Kölcsey u. kertvégek – Rákóczi u.

bl) LF 12. Szedreskerti lakópark területén több lakóház is elhelyezhető terület megosztása nélkül.

d) Település vegyes terület (Vt): A terület több önálló rendeltetési egységet magába foglaló település szintű igazgatási-, kereskedelmi-, szolgáltató-, vendéglátó-, szálláshely szolgáltató-, egyházi-, oktatási-, egészségügyi-, szociális és kulturális épület elhelyezésére szolgál, melyek a lakófunkciókra nincsenek zavaró hatással. A tömbben kialakítható telekterület min. 1500 m^2 , a megengedett épületmagasság 7,5 m lehet, a beépítési mód szabadonálló, a beépítés legnagyobb mértéke 40% lehet, és elsődlegesen az új községháza és új iskola, valamint multifunkcionális művelődési központ elhelyezésére szolgál. A meglévő lakóépületeken kívül új lakóépület nem építhető, kivéve az Orgona utcai és Ady E. u., Kossuth u., Jókai utcai telkeket.

A település központban a faluház-szabadidő központ kialakítására előzetesen beépítési tervet kell készíteni és azt be kell mutatni KDT Területi Főépítész Iroda által működtetett tervtanácsnak.

(2) Ipari-gazdasági területek (Gip):

a) Elsősorban ipari és gazdasági célú épületek elhelyezésére szolgáló terület. Az övezet telkein az előírt határértékeket meg nem haladó hatású gazdasági tevékenységi célú épületek helyezhetők el.

b) (Gip1) A belterületi határtól ÉK-i irányban a tervezett elkerülő útig terjedő terület. A területen min. 5000 m²-es telephelyek alakíthatók ki. A legnagyobb beépítési százalék 40%, a legnagyobb épületmagasság 6,5.

c) (Gip2) Az elkerülő úttól északkeletre elhelyezkedő terület min. 3000 m²-es telephelyekkel (régi sertéstelep), szabadonálló beépítéssel, 40%-os beépíthetőséggel, 10,0 m-es legnagyobb építménymagassággal.

d) (Gip3) A Kossuth L. u. északi végén (jelenlegi asztalos üzem területe) min. 2000 m² telekterülettel, szabadonálló beépítési módban, 30%-os beépíthetőséggel, 6,0 m-es építménymagassággal.

e) A 81-es sz. út melletti Pótkerék étterem és kipufogó szerviz 30% , ép. mag. 6,0 m , szabadonálló

f) A 81-es út mellett a KGSZ területtől D-re

(3) Kereskedelmi és szolgáltató terület (Gksz):

a) Elsősorban nem zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál. A területen elhelyezhető minden fajta nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület, a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások, igazgatási és egyéb irodaépület, parkolóház, üzemanyagtöltő, sportépítmény. Kivételesen elhelyezhető egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület, egyéb közösségi szórakoztató épület.

b) A belterületi határtól keletre, a 81. sz. út melletti terület min 5000 m²-es telekterülettel, szabadonálló beépítési módban max. 30%-os beépítésével legfeljebb 6,5 m-es építménymagasságú épületekkel építhető be.

c) A 81-es sz úttól délre eső terület min 1500 m²-es telekterülettel, szabadonálló beépítési módban, 40%-os beépíthetőséggel, legfeljebb 6,0 m-es építménymagasságú épületekkel építhető be.

d) A Mohára vezető út és a 81-es sz. út csomópontjától északra és délre fekvő terület min. 2000 m²-es területtel, szabadonálló beépítési módban max. 40%-ban, legfeljebb 6,0 m-es épületekkel építhető be.

(4) Különleges területek (K):

a) A különleges területbe azok a területek tartoznak, amelyek a rajtuk elhelyezendő építmények különlegessége miatt a korábban szabályozott területektől eltérő területek.

b) A község északi részén elhelyezkedő sportterület min. 1000 m²-es telekterülettel, legfeljebb 15%-os beépíthetőséggel, szabadonálló beépítési módban, legfeljebb 4,5 m magas épületekkel építhető be.

c) A község északi részén ill. a 81-es sz. út melletti temető területére szabadonálló beépítési módban, legfeljebb 4,5 m építménymagasságú épület elhelyezésének lehetőségével.

6. §

Igazgatási terület beépítésre nem szánt területei

(1) Úthálózat:

a) Forgalmi utak:

aa) 81. sz. főút 40 m-es szabályozási szélességgel.

ab) Sárkeresztes-Isztimér összekötő út 30 m szabályozási szélességgel.

- b) Gyűjtő utak:
ba) északi elkerülőút 18 ill. 16 m-es szabályozási szélességgel. Kossuth L. u., Jókai u.,
Petőfi S. u., Rákóczi F. u., 299 hrsz-ú út a meglévő szabályozási szélességgel.
bb) Valamennyi további meglévő és tervezett között a jelenlegi ill. 12 m-es szabályozási
szélességgel.

(2) Közlekedési területek: A közigazgatási területen található országos és helyi utak,
közterületi parkolók, gyalogos utak területei a térkép szerinti határvonalakkal.

- (3) Erdőterületek:
a) Védőerdő (Ev).

(4) Zöldterület: A belterületi közterületek állandóan növényzettel fedett parkjai, az
igazgatási terület utakat kísérő fasorai.

(5) Mezőgazdasági terület (Ma):

a) Általános növénytermesztés, állattenyésztés, mezőgazdasági termelés célját szolgáló
területek. Külterületi növénytermesztés, állattenyésztés, mezőgazdasági termelés célját
szolgáló területek jelen rendelet egyéb pontjai alatt fel nem sorolt földrészleteken.

(6) Egyéb terület: Vízgazdálkodással kapcsolatos területek (V). Az egyéb területekhez az
ingatlan nyilvántartásban ekként szereplő, vízgazdálkodással kapcsolatos összefüggő területek
tartoznak, a vízelvezetők menti sávokkal, a térkép szerinti határvonalakkal.

7. §

Általános előírások

(1) A tervezési területen elvi telekalakítási engedélyt kell kérni:

- a) a terven szereplő javasolt telekalakítástól eltérő szándék esetén,
b) beépítetlen területen az előírt minimális telekszélességnél kisebb szélességű telkek
esetén telkek átosztására vonatkozóan.

(2) A kialakult telekstruktúrába illeszkedő telekalakítás esetén geometriai
szükségességéből előírt minimális méretektől (telekterület, utcafront, mért telekszélesség)
5% eltérés engedélyezhető.

(3) Nagyobb összefüggő területekre – a magas építészeti színvonal biztosítása céljából –
az építési engedélyeztetés előtt – az egész területre kiterjedő, beépítési tervvel alátámasztott –
elvi építési engedélyezési tervet kell készíteni és azt be kell mutatni a Közép Dunántúli
Főépítészeti iroda által működtetett tervtanácsnak. (Lf12, Lke, Vt, Gksz. Gip)

(4) A kialakult harmonikus településkép megőrzése érdekében a községben csak
magastetős épület létesíthető. A tető hajlásszögét 25° – 45° között kell megválasztani. Az
épületek utcai homlokvonalán mért szélessége 10,0 m, magassága legfeljebb 6 m lehet.

(5) A község központban a beépítési terv alapján a szabályozási tervben rögzített
paraméterek megtartása nem szükséges.

(6) Feltöltésre szánt területen és mellet pince csak a megfelelő műszaki megoldással
építhető

(7) A falusias besorolású lakóövezetben újonnan épülő épület utcai homlokzatán homlokzati égéstermék kivezetése nem lehetséges.

(8) Épületet a telek azon oldalhatárára kell építeni, amely az adott utcában már kialakult. Nem egyértelmű helyzetben az északi irányhoz közelebb eső oldalt kell építési vonalnak tekinteni. Amennyiben saroktelek esetén a beépítendő oldalhatár utcavonalra esik, ezt a homlokzatot is utcai homlokzatszerűen, a keresztutca előkert méretét (előírtat vagy kialakult állapotot) figyelembe véve kell kialakítani. Oldalhatáron 1 m csurgótávolságot kell biztosítani.

(9) Oldalhatáron álló beépítés esetén második épület a meglévővel azonos oldalhatárra helyezendő.

(10) Saroktelek esetén a beépítettség 1,3-szeresére növelhető, amennyiben az OTÉK előírásait nem haladja meg.

(11) Igazgatási, egyházi, kulturális, egészségügyi, szociális és ipari épület esetén a megengedett építménymagasság felett toronyjellegű épületrész építése engedélyezhető.

(12) Csak magastetős épület létesíthető.

(13) Új épület létesítése esetén csak épített kémény készíthető.

(14) Az épületek homlokzatképzése - homlokzatonként - legalább 75%-ban vakolt, vagy a településen alkalmazott kő legyen. Látszótéglá homlokzatfelület legfeljebb lábazon, vagy egyéb igénybe vett szerkezeti elemeken alkalmazható. Fém és műanyag homlokzatképzés nem alkalmazható.

(15) Állattartó épület az építési vonaltól számított 15 m és a hátsókert között helyezhető el, magassága max. 4,5 m lehet, de nem haladhatja meg a lakóépület magasságát.

(16) Állandó épületek engedélyeztetésénél az állattartásról szóló önkormányzati rendelet előírásait is figyelembe kell venni.

(17) Előkert mélysége a beépítetlen területeken min. 5 m, már beépített területen a kialakított utcaéphez illeszkedik, a szabályozási vonal figyelembevételével.

(18) Telekalakítás esetén a kialakítható minimális telekszélesség 18 m.

(19) Lakóterületen abban az esetben, ha a lakóépület mellett kiegészítő funkciójú épület is épül, azokat együtt kell engedélyeztetni. A kiegészítő használati módú épület nem lehet nagyobb sem gerinc, sem párkány vonatkozásában a lakóépületnél. Műhely céljára szolgáló épület bruttó alapterülete legfeljebb 30 m² lehet.

8. §

Közterületek kialakítása, használata

(1) Közterületet rendeltetésének megfelelő célra bárki az általános szabályoknak és a helyi előírásoknak megfelelő módon használhat, azonban a használat mások hasonló célú jogait nem korlátozhatja.

(2) A közterület rendeltetéstől eltérő használatához a tulajdonos önkormányzat hozzájárulása szükséges.

(3) Amennyiben az eltérő használat építési tevékenységgel is összefügg, a tulajdonosi hozzájáruláson túl az építési hatóság engedélyét is be kell szerezni. Építmény elhelyezésének feltételeire az OTÉK (253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet) 39-40. §-ai vonatkoznak.

(4) A település közterületein engedélyezhető eltérő használat az alábbi lehet:

- a) hirdető (reklám) berendezés elhelyezése,
- b) mozgó árusítóhely létesítése,
- c) közúti közlekedéssel kapcsolatos építmények (várakozóhelyek),
- d) köztisztasággal kapcsolatos építmények (tárgyak),
- e) szobor, díszkút elhelyezése,
- f) pihenőhely létesítése,
- g) távbeszélő fülke elhelyezése,
- h) építési munkával kapcsolatos létesítmények (állványok) elhelyezése, építőanyag tárolás.

(5) A közterületen elhelyezhető építmények esetében az építmény kialakításához csak természetes, tartós építőanyag használható fel.

9. §

Kerítések

(1) Külterületen természetvédelmi illetve erdőterületen kerítés építéséhez a Környezetvédelmi-, a Természetvédelmi Hatóság, az Erdőfelügyelet és a Földhivatal hozzájárulása szükséges.

(2) Külterületi lakóterületen legfeljebb 2,0 m magas tömör kő, vagy fakerítés létesíthető.

(3) Külterületi kereskedelmi szolgáltató gazdasági övezetekben 2,0 m magas fémoszlopok közé feszített huzalkerítés is elhelyezhető.

(4) Belterületen legfeljebb 2,0 m magas kerítés építhető, mely tömör kerítés esetén csak természetes anyagból készülhet (fa, kő, tégl), a telekkel szemben állva a jobb oldalon szabadonálló beépítés esetén. Oldalhatáron álló beépítés esetén azon a telekhatáron, amelyen az épület áll, helyezhető el kerítés.

(5) Telken belül funkcionális elválasztás céljából csak sövény létesíthető.

(6) Mezőgazdasági rendeltetési területeken csak drótfonatos kerítés lehet.

10. §

Hirdetőablak

(1) Nem közterületen csak az ott folytatott tevékenység céljára helyezhető el egyenként legfeljebb fél négyzetméter területű hirdetőablak.

(2) Közterületen legfeljebb 100 méterenként 1 m² felületű hirdetőtábla elhelyezése engedélyezhető.

(3) Épület homlokzati síkjához képest legfeljebb 60 cm kiállású lehet a hirdetőtábla.

(4) A hirdetőtábla anyaga, tartószerkezete fém vagy fa lehet.

(5) A környezetétől idegen, kirívó hirdetőtábla nem engedélyezhető.

(6) Helyi értékvédelmi területen (művi, természeti), csak a (4) bek. szerinti hirdetőtábla helyezhető el, az is csak épületen, annak falával egy síkban. Ezen túlmenően útelágazásnál, útbaigazítás jellegű, legfeljebb negyed m² felületű tábla helyezhető el.

11. §

Utak, közlekedés

(1) Az új utcák, utak szabályozási szélességét a Szabályozási Terv tartalmazza.

(2) A meglévő utak szabályozási szélessége a kialakult helyzetnek megfelelő marad.

(3) Közösségi létesítmények építése esetén a bejárat közelében a mozgásukban korlátozottak részére parkolóhelyet kell kialakítani az OTÉK 42. § (3) bek. alapján és kerékpártároló helyet kell biztosítani.

(4) A terven feltüntetett közterületi parkolóhelyek fokozatosan kialakítandók.

(5) Az OTÉK előírásait a gépkocsik számára és elhelyezésére vonatkozóan érvényesíteni kell, kivéve lakó- és üdülőházas területen, ahol funkcionális egységként 2 gépkocsit kell elhelyezni a telken belül.

(6) A nagy befogadóképességű parkolóknak 4 gépkocsinként nagy lombkoronát növelő, környezettűrő fa telepítendő.

(7) Szállítási igényű használati mód engedélyezése esetén tehergépjárművek parkolását és a rakodási területet telken belül biztosítani kell.

12. §

Közművek

(1) Közműellátás és hírközlési hálózati elemeit és szabályozó létesítményeit közterületen el kell helyezni.

(2) Ivóvízbekötést épületbe csak a szennyvízelhelyezés létesítményeinek megvalósulása után szabad megvalósítani.

a) A település beépített területein, ahol már kiépült a teljes közműrendszer, építési engedélyt csak a közcsatornára való rákötéssel szabad kiadni. Azokon a területeken, ahol még nem épült ki a csatorna hálózat átmenetileg részleges közműellátással (hatóságilag engedélyezett, korszerű és ellenőrizhetően vízzáró, szakszerű közműpótló berendezéssel)

engedélyezhető a tervezett beépítés, ha a talaj és vízszennyezés kizárható. A beépítésre szánt területeken a közműellátás tekintetében az OTÉK 33. §-ban rögzített feltételek teljesítése esetén adható ki építési engedély.

(3) A szennyvíz szikkasztása átmenetileg sem engedélyezhető.

(4) Az ipari létesítmények technológiai szennyvizét előkezelés után szennyvízcsatornára kell kötni, közcatornába engedett szennyvíz minősége feleljen meg a 204/2001. (X. 26.) Korm. rendeletben foglalt határértékeknek.

(5) Élővízbe bocsátott szennyezőanyag tartalomra vonatkozóan a használt és szennyvizek kibocsátási határértégeiről és alkalmazásuk szabályairól szóló 9/2002 (III.22.) KöM-KÖVIM együttes rendelet előírásai az irányadók.

(6) A felszíni vízelvezetési rendszert a tulajdonosnak bel- és külterületen egyaránt karbantartani, tisztítani kell.

(7) A településkép szempontjából fontos területeken a villamosenergia-ellátást és közvilágítást továbbá a hírközlést földkábel alkalmazásával célszerű biztosítani.

(8) Az energiaközművek továbbá a hírközlés hálózati létesítményeinél a vonatkozó rendeletekben rögzített biztonsági övezetek létesítéséről gondoskodni kell. Az üzemvitel zavartalansága érdekében a biztonsági övezeten belül a rendeletekben rögzített tilalmak és korlátozások érvényesek.

(9) A vonalas közműlétesítményeknél és berendezéseknél a hatályos jogszabályokban előírt védőtávolságokat be kell tartani. A vezetékes ivóvíz biztosítása érdekében nyomásfokozó rendszer kiépítése szükséges.

(10) A vízellátó hálózat rekonstrukcióját folyamatosan végre kell hajtani.

(11) A vízellátó hálózat fejlesztését ág-, illetve körvezetékes rendszerben kell megvalósítani a rendelkező szabványoknak megfelelően.

13. § Zöldterületek

(1) A zöldterületek részben önállóan, részben más területfelhasználási kategóriákon belül helyezkednek el.

(2) A belterület közhasználatú, állandóan növényzettel fedett részei a közparkok.

(3) Zöldterületet más rendeltetésű terület-felhasználási egység területévé átminősíteni csak a Szerkezeti Terv módosításával lehet.

(4) A közterület lekerítése, beépítése, vagy azon a közcélú használat bármely korlátozását eredményező munkálatok végzése tilos.

(5) A tervezési területen, ahol azt a szabályozási szélesség és a közművek lehelyezése megengedi, biztosítani kell az utak melletti fasor kialakítását, a közlekedésre igénybe nem vett közterületek fásítását. Különös figyelmet kell fordítani az újonnan beépített területek fásítására. A fásításhoz honos fajokat vagy gyümölcsfákat kell használni. Légvezeték alatt csak olyan kis növésű fák ültethetők, melyek csonkolása nem szükséges. Ahol fasor nem alakítható ki, sövényvel kell kialakítani.

(6) Ajánlott nem csak egy fajból kialakítani a fasort, hanem több fajból. Fasornak javasolt fák:

- a) Gyümölcsfák pl.: dió, szilva, eperfa, cseresznye, meggy, mandula.
- b) Honos fajok pl.: fűz, nyár, éger, kőris, szil, hárs.

(7) Közterületen a fák kivágása és csonkolása csak engedéllyel történhet. A kivágott fák pótlásáról egy éven belül kell gondoskodni, legalább az 1 m magasan mért törzsátmérőnek megfelelő méretű, minimum kétszer iskolázott fával.

(8) A meglévő közcélú zöldterületek megtartásáról gondoskodni kell, illetve a kevés közcélú zöldfelülettel rendelkező tömbökben pótolni kell a hiányokat, növelni a zöldfelületet.

(9) Lakóterületen új épület építése, meglévő épület bővítése, átalakítása, felújítása során az előírt zöldfelület minden 300 m²-e után 1 db honos, nagy lombot növelő fa ültetendő.

(10) Gazdasági területek határán legkésőbb az építéssel egyidejűleg védősávot kell telepíteni.

(11) Erdőnek nem minősíthető honos fajokból álló facsoportok, meglévő fák, fasorok megtartásáról kell gondoskodni.

(12) A külterület természetes strukturáló elemeit, a természetes növény- és állatvilág számára élőhelyet biztosító patakokat és vízfolyásokat védeni kell.

14. § Erdőterületek

(1) Minden erdőt, fasort, facsoportot, egyes fát érintő esetben az erdőről és az erdő védelméről szóló 1996. évi LIV. tv., valamint a végrehajtására kiadott 29/1997. (IV. 30.) FM rendelet előírásai kötelezően betartandók.

(2) Ökológiai erdők a turisztikai és rekreációs rendeltetésű helyi természetvédelmi területek.

(3) A területen az erdő rendeltetésének megfelelő, valamint turisztikai és rekreációs célokat szolgáló természetes anyagokból (kő, fa) épített létesítmények helyezhetők el. Erdőterület igénybevételéhez az Erdészeti Hatóság előzetes engedélye szükséges. Az erdőterületet kizárólag az engedélyben meghatározott célra lehet igénybe venni.

(4) 10 ha-t meghaladó területnagyság esetén a max. beépítettség: 0,5 %.

- (5) Megengedett legnagyobb építménymagasság: 4,5 m.
- (6) Védelmi rendeltetésű erdőben épület nem helyezhető el.
- (7) Védelmi rendeltetésű erdősávok minimális szélessége: 10 m.
- (8) Az erdőkben minden beavatkozás csak az erdészeti hatóság előzetes engedélyével végezhető.
- (9) Erdőtelepítés esetén honos, a környezeti feltételekhez alkalmazkodni képes fajokból kell választani (fűz, nyár, éger, tatarjuhar, tölgy, cser, gyertyán stb.). Gondot kell fordítani arra, hogy a telepítés során elegyes erdő keletkezzen.
- (10) Erdőterületen a fakivágást a körzeti erdőterv előírásainak fegyelembe vételével az erdészeti hatóság engedélyezi. A fával borított állapotot a lehető legtovább fenn kell tartani, a felújítás esetén előnyben kell részesíteni a természetes felújítási módokat. Lehetőség szerint kerülni kell a fátlan állapot kialakulását. A felújítást a legrövidebb időn belül el kell végezni, hogy az erdő rész közjóléti funkcióját mielőbb teljes mértékbe be tudja tölteni.
- (11) Erdőterület, facsoport körülkerítése tilos, kivéve, ha azt növendék erdő és/vagy a vadállomány védelme indokolja.

15. § Mezőgazdasági terület

- (1) Mezőgazdasági rendeltetésű területeket más célra felhasználni nem lehet, azokon növénytermesztés, állattenyésztés, illetve azokkal kapcsolatos termékfeldolgozás folytatható.
- a) (Ma) Hagyományos mezőgazdasági művelés és hasznosítás célú terület, épület az OTÉK előírásai szerint helyezhetők el.
- b) (Mk) Kertgazdálkodási terület. Az övezetbe sorolt területeken min. 1000 m² térmértékű területek alakíthatók ki, és a megengedett legnagyobb beépítettség 3 % lehet. A beépítési mód oldalhatáron álló, a legnagyobb épületmagasság 4,5 m lehet.
- (2) Távlatban belterületbe vonandó mezőgazdasági területen a jelenlegi rendeltetésnek megfelelő célú létesítmények is csak ideiglenesen helyezhetőek el.
- (3) Mezőgazdasági területen építményt elhelyezni csak az Étv. 19. § (2) bekezdése, valamint a 46/1997 (12.29.) Ktm rendelet 17§. f) pontja szerinti feltételek teljesülése esetén, és az OTÉK II. fejezet 29. §-a szerint lehetséges.
- (4) Ahol a területek elválasztása feltétlenül szükséges, a táblák elválasztását kerítés helyett honos fajokból álló sövényekkel kell megoldani.
- (5) A területek művelése során tekintettel kell lenni a természeti és táji adottságokra.
- (6) Utak, dűlőutak mellett fasorok ültetendők, honos fafajokkal, gyümölcsfákkal.

(7) Légvezeték alatt csak olyan alacsonynövésű fák ültethetők, melyek csonkolása nem szükséges.

(8) Állattartó telep csak almos technológiával létesíthető. Az állattartásra vonatkozó részletes szabályokat az állattartást szabályozó önkormányzati rendelet tartalmazza.

(9) A vízfolyások és víznyerő helyek közelében talajjavításra tőzeget, szerves trágyát vagy komposztot kell alkalmazni.

16. § Egyéb területek

(1) A közigazgatási határon belül található alábbi területek:

- a) patakok medre, partja,
- b) közcélú, nyílt csatornák, árkok medre, partja,

(2) A területen elhelyezhető létesítmények: vízkár elhárítási létesítmények.

(3) Az ivóvíz minőségű víz beszerzésére, kezelésére, tárolására, továbbítására és szétosztására szolgáló létesítmények védőterületén csak a rendeltetésszerű üzemelés érdekében végzett építési tevékenység folytatható.

17. § Védőterületek

(1) Beépítésre nem szánt területeken az országos közutak védősávja 100-100 méter, építés esetén a közút kezelőjének hozzájárulása szükséges.

(2) A vízfolyások partjától számított 6-6 méteres sáv vízügyi védőterületként meghagyandó vagy zöldfelületként kialakítandó, ahol biztosítani kell a honos vízi és vízparti fajok elterjedését.

(3) Állattartó épületek esetén a következő védőtávolságokat kell figyelembe venni:

- a) kis haszonállat ólja és ketrece lakó- és középülettől legalább 6 méterre,
- b) haszonállat ólja lakó- és középülettől legalább 10 méterre, kifutója legalább 12 méterre,
- c) trágya- és trágyalétároló lakó- és középülettől legalább 12 méterre legyen.

(4) A temető lakó- és üdülőtelektől mért 50 m-es sávján belül temetési tilalom rendelendő el.

III. Fejezet Környezet- és természetvédelmi szabályok

18. § Helyi értékvédelem

(1) A község területén országos műemléki védetség alatt álló épület nincs. Sárkeresztesen az alábbi régészeti lelőhelyek vannak regisztrálva:

a) Székesi-dűlő a 81-es számú út két oldalán:

Nagy kiterjedésben az őskortól kezdve a Római koron át X-XIII sz.-i Árpádkori és XIV. sz-től felfelé középkori leletek a török korig. Török korban elpusztult faluhely.

b) Bikarét a 81-es számú úttól Ny-ra

Kisebb korban bronzkori és római kori kerámialelet. A régészeti feltárás nagy kiterjedésű bronzkori urnatemetőt és római kori villát hozott napvilágra.

c) Az Előre TSZ-től DK-re

Őskori és római kori településre utaló leletek találtak.

d) Székesi-dűlő

Nagy területen vegyesen kerültek elő a különböző korú települések anyagai (őskor, római kor, Árpád kor, középkor)

e) Árpavölgy-Zselléráskom köze

Kisebb foltban őskori, bronzkori kerámialeletek

f) Köves domb K-i oldala

Késő középkori (XIV-XVI sz-i) településnyomok

g) Köves domb NY-i oldalán

Késő középkori leletanyag

h) Székesi dűlő

Őskor, római kor, Árpád kor, késő középkori leletek

i) Körtefás

Árpádkori és késő középkori leletek kisebb foltban

j) A jelenlegi benzinkút mellett a Kossuth u. 40. sz. alatti ház körül törökkori kerámia leletek a XVII. sz-ből.

k) Öreghegy-Borbála DNY-i sarkánál

Római kori, Árpád- és késő középkori teleknyomok

l) Öreghegy-Borbála NY-i oldalán

Árpádkori és késő középkori leletek

m) Kis kiterjedésben római kori leletek feltehetőleg kis villagazdaság nyomai

n) Öreghegy-Borbála DNY-i részén

Árpádkori és késő középkori faluhely nyomai

o) Öreghegy D-i részén

Késő középkori települések nyomai kis foltban.

p) Lóherés D-i részén a falutól É-ra

Nagyobb kiterjedésben Árpádkori és későközépkori település nyom

s) Margit major-Borbála major között

Kis foltban őskori leletek kerültek elő

sz) Margit major-Öreghegy között

Kis foltban késő középkori kerámia leletek kerültek elő

t) Előző közelében, attól É-ra

Őskori kerámia töredékek

ty) A makkos és Margit major között

Római kori leletek kis foltban

u) Zsellérpáskom É-i része

Nagyobb foltban Árpád- és késő középkori település nyomok

ü) Vig Molnárné Étterem, Takács malom

Irodalmi és régi térképes adatok alapján egy korábbi malom. Kora bizonytalan.

A felsorolt területeken amennyiben 30 cm-nél mélyebben földmunka, mélyszántás, faültetés vagy építkezés történik, a tervezett tevékenységet a Kulturális Örökség Hivatalával egyeztetni kell.

(2) Lakóépületek tetőtere a tető hajlásszögének és gerincvonalának megváltoztatása nélkül beépíthető.

(3) Nyílászáró szerkezetek az oromfalon és a tetősíokban (fekvő ablak) helyezhetők el.

(4) Régészeti lelőhellyel érintett területen az építési tevékenység megkezdése előtt 8 nappal értesíteni kell a Fejér Megyei Múzeumok Igazgatóságát.

19. §

Általános előírások

(1) A 20/2001. (II. 14.) Korm. rendelet által meghatározott környezeti hatásvizsgálat elvégzéséhez kötött tevékenységek a település belterületén nem létesíthetők.

(2) A település területén zavaró hatású ipari létesítmény nem létesíthető.

(3) Mélyen fekvő, vízjárta területeken építmény nem helyezhető el.

(4) Patakok, vízfolyások vizes élőhelyeit, mint a biotop hálózat fontos elemeit fokozottan védeni kell.

20. §

A föld és a talaj védelme

(1) Építési területek, parkok, útalapok feltöltésére szolgáló anyaggyerő helyek kialakításához a talaj minőségében jelentős változást okozó termőföld eltávolításához minden esetben a talajvédelmi hatóság hozzájárulása szükséges.

(2) A föld ásványi anyagként való kitermelése az illetékes bányakapitányság engedélyének beszerzésével lehetséges.

(3) Építési tevékenységhez csak legálisan működő, engedélyezett bányából származó nyersanyag használható fel.

(4) Tereprendezési munkák, amennyiben az eredeti terepszint 0,5 m-nél nagyobb mértékben átrendezésre kerül - a talajerózió elkerülése érdekében -, csak hatósági engedély alapján végezhetők.

(5) A községben terület feltöltésére csak környezetre ártalmatlan anyagok használhatók fel.

(6) Föld alatti üzemanyag- és olajtartályok csak dupla fallal, szivárgásjelzővel ellátva létesíthetők a község teljes közigazgatási területén.

(7) Szennyvízcsatornába és zárt szennyvíztisztítóba csak a 204/2001. (X. 26.) Korm. rendelet előírásainak megfelelő szennyvizek vezethetők be.

(8) A szennyvízbírság előírásainál a 203/2001. (X. 26.) Korm. rendelet szabályait kell alkalmazni.

(9) A csapadékvíz elvezetését nyílt, szükség esetén burkolat árokkal kell megoldani a medererózió elleni biztosítás mellett. A Dózsa Gy. úton vágás vízvezetést kell alkalmazni és gondoskodni kell az utca partfal védelméről.

(10) A területen vagy olyan technológiák alkalmazhatók, amelyek a talajt nem szennyezik, vagy a talajszennyezést biztonságos módon meg kell akadályozni.

(11) Növényvédőszer, műtrágya, útszórásos anyag csak fedett térbe, talajtól elszigetelten tárolható.

21. § Vízvédelem

(1) A felszíni vizek védelmére a 203/2001. (X. 16.) Korm. rendelet előírásai az irányadók.

(2) A vízbázisok, távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási létesítmények védelméről szóló 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendeletben foglaltakat figyelembe kell venni. A felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII.21.) Korm. rendelet 41§ 1 bek. szerint „A” fokozottan érzékeny szennyeződésű területen fekszik. Ezen rendelet hatálya alá tartozó tervezett tevékenységek engedélyezési dokumentációjának készítésénél a hivatkozott jogszabály 4/1 számú melléklete szerinti dokumentáció csatolása is szükséges.

(3) A belterületen a talajvíz és élővizek védelmének kiemelt jelentőséget kell biztosítani.

(4) Az ingatlan tulajdonosa (használója) az ingatlant csak úgy hasznosíthatja, művelheti, hogy a vizek természetes lefolyását ne akadályozza, a vízellátási létesítmények állapotát, üzemeltetését, fenntartását ne veszélyeztesse, továbbá a víz minőségét ne károsítsa.

(5) A patakok, vízfolyások és öntözőcsatornák parti sávját úgy kell használni, hogy azt a meder tulajdonosa (használója) a meder-karbantartási munkák, mérések esetenkénti ellátása céljából a feladataihoz szükséges mértékben igénybe vehesse. E célból a vízparttól számított 6-6 méter vízügyi védőterületként meghagyandó, melyet zöldterületként kell kialakítani, ahol biztosítani kell a honos vízi és vízparti fajok elterjedését.

(6) A vízfolyások medrét rendszeresen karban kell tartani. A vízgyűjtő területeken hordalékfogókat kell létesíteni, melyek tisztításáról rendszeresen gondoskodni kell.

(7) A vízfolyások medrét burkolni, vonalát kiegyenesíteni tilos.

(8) Élővízbe bocsátott szennyező anyag tartalomra vonatkozó határértékeket be kell tartani a szennyvíz bírságról szóló 3/1984 (II.07.) OVH rendelkezés a 274/2002. (XII.21.) Korm. rendelettel módosított, a felszíni vizek minősége védelmének egyes szabályairól szóló 203/2001. (X.26.) Korm. rendelet és az ezekhez kapcsolódó, a használt- és szennyvizek kibocsátási határértékeiről és alkalmazásuk szabályairól szóló 9/2002. (III.22.) KöM-KÖVIM együttes rendelet előírásai szerint.

(9) A vízminőség védelme érdekében el kell érni, hogy a vízfolyások és víznyerő helyek körzetében lévő ingatlanokon talajjavításra csak érett komposztot, vagy tőzegterméket használjanak.

(10) Állattartó telepek csak olyan technológiával működhetnek, melyek vízszennyezést nem okoznak. Ez esetben a 49/2001. (IV. 3.) Korm. rendelet előírásait be kell tartani, a nitrát szennyezés elkerülése végett.

(11) A mezőgazdasági eredetű szennyezések csökkentése érdekében a meliorációs tervekben szereplő külterületi vízrendezést össze kell hangolni a belterületek vízrendezésével.

22. §

Levegőtisztaság védelem

(1) A 14/2001. (V. 9.) KöM-EüM-FVM együttes rendelet mellékletében foglaltak alapján a település közigazgatási területén az 1. sz. melléklet szerinti légszennyezettségre vonatkozó egészségügyi határértékeit, illetve az ugyanazon rendeletben meghatározott területekre vonatkozó légszennyezettségi ökológiai határértékeit kell figyelembe venni. A kiemelten védett levegőtisztaság-védelmi kategóriába tartozik. Tilos a környezeti levegő olyan mértékű terhelése, amely légszennyezést okoz, valamint tilos a környezeti levegő bűzzel való terhelése.

(2) A légszennyezést okozó létesítményeknél meg kell szüntetni a megengedett határértékeket meghaladó kibocsátásokat. A légszennyező források üzemeltetését az elérhető legjobb technika alkalmazásával kell végezni.

(3) Új létesítmények elhelyezése esetén érvényesíteni kell az átszellőzés szempontjait és meg kell követelni a kibocsátási határértékek betartását (betarthatóságát).

(4) Tekintettel a gazdasági- és a lakóterületek közelségére, zaj- és légszennyező, bűzzel járó tevékenység nem folytatható.

(5) A 21/2001. (II. 14.) Korm. rendelet meghatározott környezetvédelmi engedélyben rögzítetteknek megfelelően végezhető tevékenység.

(6) A kereskedelmi, szolgáltató, ipari terület létesítményei körül védőfásor, szükség esetén összefüggő védőfásítás telepítendő.

(7) A meglévő fák, védőfásorok megtartásáról, kiegészítéséről gondoskodni kell.

23. §

Hulladékgazdálkodás, ártalmatlanítás

(1) A község területén keletkező kommunális hulladékot elszállításig zárt tárolóedényben kell tárolni. Az elszállítás szolgáltatásáról az önkormányzat gondoskodik. A folyékony kommunális hulladék elszállításáról előállítója gondoskodik.

(2) A veszélyes hulladékot a 98/2001. (VI. 15.) Korm. rendeletnek megfelelően kell gyűjteni, tárolni, kezelni, szállítani, elhelyezni, illetve ártalmatlanítani.

(3) A szerves hulladék komposztálására és talajjavítási célra történő felhasználására törekedni kell.

(4) A területen az illegális szemétkerakókat meg kell szüntetni. Amennyiben ezek veszélyes hulladékot tartalmaznak, úgy a (2) bekezdés előírásainak megfelelően kell eljárni, és alkalmazni szükséges a 2000. évi XLIII. törvényben foglaltakat.

(5) Veszélyes és kommunális hulladékok nyílt téri égetéssel történő megsemmisítése tilos.

24. §

Zaj és rezgés elleni védelem

(1) A terület felhasználása során a zaj-, és rezgésvédelemről szóló 12/1983. (V. 12.) MT rendeletben és a zaj-, és rezgésterhelési határérték megállapításáról szóló 8/2002. (III. 22.) KöM-EüM együttes rendeletben foglaltakat kell figyelembe venni. Terület-felhasználási egységenként a megengedett legnagyobb zajterhelési határértékek az alábbiak:

Terület-felhasználási egység	Határértékek: Egyenértékű A hangnyomás-szint (dB)	
	Nappali	Éjszakai
Lakóterületek	50	40
Gazdasági területek	60	50

A gazdasági területek lakóterülettel, zöldterülettel határos vonalán a lakóterületekre érvényes határértékeket kell biztosítani. Amennyiben a már meglévő létesítmények a fenti értékeket túllépnék, a védelemről a 12/1983. (V. 12.) MT rendelet alapján gondoskodni kell. A kötelezettség elmulasztása esetén a létesítmény üzemeltetése korlátozható, vagy működési engedélye visszavonható.

(2) Zajt, illetve rezgést elősegítő új üzemi létesítményt, berendezést, technológiát, telephelyet és egyéb helyhez kötött külső zajforrást csak olyan módon szabad tervezni, létesíteni, üzembe helyezni, meglévő helyhez kötött külső zajforrást csak olyan módon szabad bővíteni, felújítani, korszerűsíteni, valamint azon építési munkát végezni, hogy a zaj és rezgésterhelés a területre vonatkozó terhelési, illetve létesítményre megállapított kibocsátási határértékeket ne haladja meg.

IV. Fejezet Egyes sajátos jogintézmények követelményrendszere

25. §

A telekalakítás szabályai

(1) Telket csak úgy szabad alakítani, hogy az a terület rendeltetésének megfelelő használatra alkalmas legyen, továbbá annak alakja, terjedelme, beépítettsége jelen szabályozási előírásoknak és a vonatkozó jogszabályoknak megfeleljen.

(2) Épülettel azonos méretű telek nem alakítható ki.

26. §

Útépitési és közműépítési hozzájárulás

Útépitési és közműépítési hozzájárulás megfizetésére lehet kötelezni azokat az ingatlantulajdonosokat, akiknek ingatlanait érintően a települési önkormányzat helyi közutat, közművet létesít. Az útépitési és közművesítési hozzájárulás mértékét, arányát, az érintett ingatlantulajdonosok körét, a fizetés módját és időpontját a települési önkormányzat külön rendeletben szabályozza.

27. §

Kártalanítás

Településrendezési intézkedések következtében okozott károk esetében a tulajdonost, hasznélvezőt korlátozási kártalanítás illeti meg, melynek eljárási rendjét, mértékét és rendszerességét az 1997. évi LXXVIII. tv. 30. §-a szabályozza.

28. §

A településrendezés jogintézményei

- 1) Az önkormányzat által elhatározott, a településfejlesztés célját szolgáló közösségi érdekek megvalósítása érdekében az Önkormányzat élhet a kisajátítás törvényben szabályozott eszközeivel.
- 2) Az 1) foglaltak megvalósítása érdekében a szabályozási tervben meghatározott közösségi területek megszerzésére az Önkormányzat gyakorolhatja elővásárlási jogát. (az egész község, de elsődlegesen a tervezett településközpont tervezett területén).
- 3) Jelen rendelettel hatályba lépő szabályozási terv építési tilalmat illetve korlátozást nem állapít meg, ezért az azokhoz kapcsolódó kártalanítás kérdéseit nem szabályozza.
- 4) Az ingatlan tulajdonosok jókarbantartási kötelezettségét az Önkormányzat nem kívánja szigorítani, ezért arra az ÉTV előírásai a mérvadóak.
- 5) Az önkormányzat az általa kialakított lakótelkek értékesítése esetén legfeljebb 5 éves időtartamra beépítési kötelezettséget írhat elő. A beépítési kötelezettség nem teljesítése esetén az Önkormányzatot megilleti a visszavásárlás joga az eredeti vételáron, mely megnövelendő a beinvestált értékkel, illetve az évenkénti kamatnövekvénnyel.

6) Helyi közút létesítése, illetve meglévő közút szélesítése érdekében az Önkormányzat a szabályozási tervnek megfelelően – az ÉTV előírásainak figyelembe vétele mellett – területet vehet igénybe megfelelő mértékű kártérítés megfizetésével.

29. §

Településrendezési eszközök használata

(1) A településrendezési eszközöket (Településfejlesztési koncepció, Településszerkezeti Terv, Szabályozási Terv, Helyi Építési Szabályzat) a törvény által megszabott időközökben felül kell vizsgálni.

(2) A távlatban belterületbe vonandó területekre és a külterület beépítésre szánt területeire a telekosztás, útszabályozás, építés előtt Szabályozási Tervet és Építési Szabályzatot kell készíteni, melyek nem térhetnek el a Településszerkezeti Tervtől és jelen Szabályzat és Szabályozási Terv szellemétől.

(3) A Településszerkezeti Tervtől eltérő területfelhasználás esetén azt módosítani kell.

30. §

Záró rendelkezések

(1) Ez a rendelet 2005. *február 10*.....lép hatályba.

(2) A rendelet hatálybalépésével egyidejűleg Sárkeresztes község helyi építési előírásairól és egyes építési munkák engedélyezéséről szóló *6/1999.(X.22.)*; *6/2001.(III.05)* önkormányzati rendelet, továbbá Sárkeresztes község É-i lakóterületének szabályozásáról szóló *5/2003.(III.14)* számú önkormányzati rendelet hatályát veszti.
10/2003.(X.25)

Sárkeresztes, 2005. *február 27*.....

Krähling János
polgármester

Barna Endréné
körjegyző

A rendeletet a mai napon kihirdettem:

Sárkeresztes, 2005.

Barna Endréné
Körjegyző