

SÁROSD NAGYKÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE

SÁROSD ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVE



2005. OKTÓBER

TERVEZŐK:

ÍV STÚDIÓ KFT –

Verbéna u. 3.
Budapest 1116
tel: 1-2084966
mob: 30-3941835
e-mail: ivstudio@mail.tvnethu

ZÖLDFÁCSKA KFT.

Petneházy u. 31
Budapest 1139
tel: 1-3394404
mob: 20-3880220
e-mail: iroda@zoldfacska.hu

Felelős tervező:	Makrai Sándor	TT1 01-1486/01
Településtervezés:	Makrai Sándor	
	M Dúl Éva	TT2 01-1478/04
	Gábor Péter	TT2 01-5129/04
		TR2 01-5129/03
Örökségvédelem:	M Dúl Éva	
Régészet:	Dr. Torma István	2.2./19/2002 Sz20/2002
	Stibrányi Máté	
Tájrendezés, környezetvédelem	Gábor Péter	
Közlekedés:	Becsák Péter	13-10856
Közművek:	Hanczár Zsoltné	MK 01-2418
	Bíró Attila	MK 01-2426
	Galántai Zsuzsanna	
	Horváth Anna	

A tervezők köszönetüket és hálájukat fejezik ki Gyimesi Károly helytörténésznek, akinek önzetlen és odaadó segítsége nélkül ez a terv nem készülhetett volna el.

Mivel jelen szabályozás a település szerkezeti tervével egyszerre készül, a szabályozási munkarész alátámasztó dokumentációja azonos a már jóváhagyott szerkezeti terv alátámasztó munkarészeivel.

1.1 Sárosd Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének

11/2005 (X. 01.) Kt. számú

RENDELETE

Sárosd Nagyközség építési szabályzatáról és szabályozási tervéről

Sárosd Nagyközségi Önkormányzat Képviselő-testülete a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. tv. (Ötv.) 16.§ (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. (Étv.) 12.§-ában biztosított hatáskörében eljárva Sárosd építési szabályzatát és szabályozási tervét jóváhagyja és az alábbi rendeletet alkotja:

I. fejezet ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

Az előírások hatálya

1. §

- (1) Jelen előírások hatálya Sárosd közigazgatási területére terjed ki.
- (2) Az (1) bekezdés szerinti területen (a továbbiakban a *szabályozás területén*) területet felhasználni, építmények elhelyezésére építési telket, ill. építési területet, út és egyéb közlekedési területet kialakítani, illetve beépíteni, továbbá közműhálózatot és bármely építményt elhelyezni a jelen rendelet előírásainak és a szabályozási tervlapnak, valamint az ezekben nem szabályozott kérdésekben az Országos Településrendezési és Építési Követelményeknek (továbbiakban: OTÉK) és a vonatkozó szakhatósági előírásoknak megfelelően szabad.

Szabályozási elemek

2. §

- (1) A szabályozási elemeket a szabályozási tervlap (a továbbiakban *tervlap*) tartalmazza. A tervlap az OTÉK-nak megfelelően jelölt építési övezeteket is tartalmazza. Jelen építési szabályzat és a szabályozási tervlap együtt alkalmazandó.
- (2) A *tervlap*on kötelezőnek kell tekinteni:
 - a szabályozási vonalat
 - az övezet határt,
 - az építési vonalat,
 - nem beépíthető telekrészt,
 - a telken belüli kötelező fásítás területét,
 - az övezeti jelnek megfelelő övezeti tartalmat az alábbi elemekkel:

Rendeltetés

Beépítési mód	Min telekterület (m ²)	Min. telekszélesség (m)
Max. építménymags. (m)	Max. beépítési (%)	Min. zöldfelület (%)

- (3) A kötelező jelleggel meghatározott elemek módosítása, valamint a tervezett és megtartott közterületek határainak változtatása csak új szabályozási terv alapján engedélyezhető.
- (4) A *terv*lapon szereplő és a 2.§-ban nem említett egyéb szabályozási elemek irányadó szabályozási elemek, ezért azok a jelen előírások betartása esetén a szabályozási terv módosítása nélkül megváltoztathatók.

II. fejezet A SZABÁLYOZÁS TERÜLETÉNEK ÖVEZETI TAGOZÓDÁSA

Általános övezeti előírások

3. §

- (1) Ha a telek jelenlegi beépítettsége nem felel meg az övezeti előírásoknak, a meglévő épület felújítható de nem bővíthető. Sem a beépítettség, sem az épület(ek) szintterülete, építménymagassága nem növelhető.
- (2) Ha a telek jelenlegi méretei nem felelnek meg az övezet telekalakítási előírásainak akkor a telek méretei tovább nem csökkenthetők, de az övezetre vonatkozó és egyéb országos és építési előírások betartásával telek beépíthető.
- (3) Ha a telek jelenlegi beépítési módja vagy az előkert nagysága nem felel meg az építési előírásoknak, akkor az előírástól eltérő épület megtartható, de annak bővítése csak a telekre vonatkozó övezeti és egyéb országos építési előírások betartásával lehetséges.
- (4) Ha a telek jelenlegi építményeinek magassága meghaladja az építési előírásokban előírt értéket, a meglévő építmények felújíthatók de nem bővíthetők. Ha az előírásoktól eltérő magasságú építmények bontásra kerülnek akkor a telek az övezeti előírásoknak megfelelően beépíthető.
- (5) A szabályozás területén közterület felőli tömör kerítés legfeljebb 1,50 m magas lehet, legalább 50 %-ban áttört kerítés legfeljebb 2,00 m magas lehet. A kerítés lábazatának magassága legfeljebb 50 cm lehet.
- (6) A telek zöldfelületébe az összes be nem épített és szilárd burkolattal le nem fedett területe számít bele, valamint a kerti tavak és medencék. Ezen felül a vízáteresztő burkolatok (salak, kavics, murva, grünbeton) területének 20%-a, a műanyag gyeprács területének 40%-a számítható be zöldfelületbe. A három szintesen kialakított (gyep, cserje, lomkorona) zöldfelület alapterületének kétszeresével számít bele a zöldfelületi arányba. A kerti tó és medence területének kétszeresével számít bele a zöldfelületbe.
- (7) A település központi részének igényes fejlesztése érdekében a Fő utca az általános iskolától a Sárosd-Seregélyesi vízfolyásig tartó szakasza, a Szabadságtér, a Hantosi és a Perkátai utak Sárosd-Seregélyes vízfolyástól az Acél Béla utca kereszteződéséig tartó szakasza mentén (szabályozási tervlapon védendő központi településmag) lévő telkeken létesítendő épületek terveit Közép-Dunántúli Területi Főépítész Iroda tervtanácsára be kell nyújtani véleményezés céljából.

Lf0 jelű falusias lakóövezet

4. §

- (1) Az övezetben az OTÉK 14. §-ának megfelelő rendeltetésű épületek és építmények építhetők, kivéve az üzemanyagtöltőt. Előkertben az OTÉK 35§ (6)-ben előírtakon felül kerti víz és fürdőmedence, lugas és lábon álló kerti tető sem építhető. Lakótelkenként max. 2 lakás helyezhető el. A lakóegységek csak egy épületben alakíthatóak ki.
- (2) Az övezet szabadonálló beépítésű.
- (3) Az elő-, oldal- és hátsókert minimális mérete a szabályozási tervlapon nem beépíthető telekrészként feltüntetett terület, vagy ennek hiányában 10 m.
- (4) A telkek maximális beépítése 12%.
- (5) A legkisebb kialakítható telek nagysága 3000 m².
- (6) A maximális építménymagasság 5,0 m.
- (7) A legkisebb kialakítható telekszélesség 20 m.
- (8) A minimális zöldfelületi arány 70%.
- (9) A tető minimális hajlásszöge 15°, maximális gerincmagassága 8m.
- (10) Az övezetben nyeles telek nem alakítható ki.

Lf1 jelű falusias lakóövezet

5. §

- (1) Az övezetben az OTÉK 14. §-ának megfelelő rendeltetésű épületek és építmények építhetők, kivéve az üzemanyagtöltőt. Előkertben az OTÉK 35§ (6)-ban előírtakon felül kerti víz és fürdőmedence, lugas és lábon álló kerti tető sem építhető. Lakótelkenként legfeljebb 2 lakás helyezhető el. A lakóegységek csak egy épületben alakíthatóak ki.
- (2) Az övezet oldalhatáros beépítésű, az oldalkert szélessége legalább 6m. Az épületek a kialakult vagy a kedvezőtlenebb égtájú oldalhatáron építhetők. Az épületeket az építési oldalhatártól legalább 1 m-es távolságra kell építeni.
- (3) Az előkert mérete kialakult utcák esetében legalább a kialakult előkerti méret vagy legfeljebb 5m. Új épület építése esetében az előkert mérete 5m. A hátsókert minimális mérete a szabályozási tervlapon nem beépíthető telekrészként feltüntetett terület, vagy ennek hiányában 15 m.
- (4) A telkek maximális beépítése 15%.
- (5) A legkisebb kialakítható telek nagysága 1700 m².
- (6) A maximális építménymagasság 5,0 m.
- (7) A legkisebb kialakítható telekszélesség 18m.
- (8) A minimális zöldfelületi arány 70%.
- (9) A tető minimális hajlásszöge 15°, maximális gerincmagassága 8m.
- (10) Az övezetben nyeles telek nem alakítható ki.
- (11) A maximális utcafronti épületszélesség 10m. Ez alól a saroktelkek hosszabbik telekoldalai kivételt képeznek.

Lf2 jelű falusias lakóövezet

6. §

- (1) Az övezetben az OTÉK 14. §-ának megfelelő rendeltetésű épületek és építmények építhetők, kivéve az üzemanyagtöltőt. Előkertben az OTÉK 35§ (6)-ban előírtakon felül kerti víz és fürdőmedence, lugas és lábon álló kerti tető sem építhető. Lakótelkenként legfeljebb 2 lakás helyezhető el. A lakóegységek csak egy épületben alakíthatóak ki.
- (2) Az övezet oldalhatáros beépítésű, az oldalkert szélessége legalább 6m. Az épületek a kialakult vagy a kedvezőtlenebb égtájú oldalhatáron építhetők. Az épületeket az építési oldalhatártól legalább 1 m-es távolságra kell építeni.
- (3) Az előkert mérete kialakult utcák esetében legalább a kialakult előkerti méret vagy legfeljebb 5m. Új épület építése esetében az előkert mérete 5m. A hátsókert minimális mérete a szabályozási tervlapon nem beépíthető telekrészként feltüntetett terület, vagy ennek hiányában 10 m.
- (4) A telkek maximális beépítése 20%.
- (5) A legkisebb kialakítható telek nagysága 1200 m².
- (6) A maximális építménymagasság 5,0 m.
- (7) A legkisebb kialakítható telekszélesség 17 m.
- (8) A minimális zöldfelületi arány 60%.
- (9) A tető minimális hajlásszöge 15°, maximális gerincmagassága 8m.
- (10) Az övezetben nyeles telek nem alakítható ki.
- (11) A maximális utcafronti épületszélesség 10 m. Ez alól a saroktelkek hosszabbik telekoldalai kivételt képeznek.

Lf3 jelű falusias lakóövezet

7. §

- (1) Az övezetben az OTÉK 14. §-ának megfelelő rendeltetésű épületek és építmények építhetők, kivéve az üzemanyagtöltőt. Előkertben az OTÉK 35§ (6)-ban előírtakon felül kerti víz és fürdőmedence, lugas és lábon álló kerti tető sem építhető.
- (2) Az övezet oldalhatáros beépítésű, az oldalkert szélessége legalább 6m. Az épületek a kialakult vagy a kedvezőtlenebb égtájú oldalhatáron építhetők. Az épületeket az építési oldalhatártól legalább 1 m-es távolságra kell építeni.
- (3) Az előkert mérete kialakult utcák esetében legalább a kialakult előkerti méret vagy legfeljebb 5m. Új épület építése esetében az előkert mérete 5m. A hátsókert minimális mérete a szabályozási tervlapon nem beépíthető telekrészként feltüntetett terület, vagy ennek hiányában 6m.
- (4) A telkek maximális beépítése 22%.
- (5) A legkisebb kialakítható telek nagysága 1000 m².
- (6) A maximális építménymagasság 5,0 m.
- (7) A legkisebb kialakítható telekszélesség 16 m.
- (8) A minimális zöldfelületi arány 60%.
- (9) A tető minimális hajlásszöge 15°, maximális gerincmagassága 8m.
- (10) Az övezetben nyeles telek nem alakítható ki.

Lf4 jelű falusias lakóövezet

8. §

- (1) Az övezetben az OTÉK 14. §-ának megfelelő rendeltetésű épületek és építmények építhetők, kivéve az üzemanyagtöltőt. Előkertben az OTÉK 35§ (6)-ban előírtakon felül kerti víz és fürdőmedence, lugas és lábon álló kerti tető sem építhető. Lakótelkenként legfeljebb 2 lakás helyezhető el. A lakóegységek csak egy épületben alakíthatóak ki.
- (2) Az övezet oldalhatáros beépítésű, az oldalkert szélessége legalább 6m. Az épületek a kialakult vagy a kedvezőtlenebb égtájú oldalhatáron építhetők. Az épületeket az építési oldalhatártól 1 m-es távolságra kell építeni.
- (3) Az előkert mérete kialakult utcák esetében legalább a kialakult előkerti méret vagy legfeljebb 5m. Új épület építése esetében az előkert mérete 5m. A hátsókert minimális mérete a szabályozási tervlapon nem beépíthető telekrészként feltüntetett terület, vagy ennek hiányában 6 m.
- (4) A telkek maximális beépítése 22%.
- (5) A legkisebb kialakítható telek nagysága 800 m².
- (6) A maximális építménymagasság 5,0 m.
- (7) A legkisebb kialakítható telekszélesség 15 m.
- (8) A minimális zöldfelületi arány 60%.
- (9) A tető minimális hajlásszöge 15°, maximális gerincmagassága 8m.
- (10) Az övezetben nyeles telek nem alakítható ki.
- (11) A maximális utcafronti épületszélesség 9 m. Ez alól a saroktelkek hosszabbik telekoldalai kivételt képeznek.

Lf5 jelű falusias lakóövezet

9. §

- (1) Az övezetben az OTÉK 14. §-ának megfelelő rendeltetésű épületek és építmények építhetők, kivéve az üzemanyagtöltőt. Előkertben az OTÉK 35§ (6)-ban előírtakon felül kerti víz és fürdőmedence, lugas és lábon álló kerti tető sem építhető. Lakótelkenként legfeljebb 2 lakás helyezhető el. A lakóegységek csak egy épületben alakíthatóak ki.
- (2) Az övezet oldalhatáros beépítésű, az oldalkert szélessége legalább 6m. Az épületek a kialakult vagy a kedvezőtlenebb égtájú oldalhatáron építhetők. Az épületeket az építési oldalhatártól 1 m-es távolságra kell építeni.
- (3) Az előkert mérete kialakult utcák esetében legalább a kialakult előkerti méret vagy legfeljebb 5m. Új épület építése esetében az előkert mérete 5m. A hátsókert minimális mérete a szabályozási tervlapon nem beépíthető telekrészként feltüntetett terület, vagy ennek hiányában 6m.
- (4) A telkek maximális beépítése 25%.
- (5) A legkisebb kialakítható telek nagysága 500 m².
- (6) A maximális építménymagasság 5,0 m.
- (7) A legkisebb kialakítható telekszélesség 14 m.
- (8) A minimális zöldfelületi arány 60%.
- (9) A tető minimális hajlásszöge 15°, maximális gerincmagassága 8 m.
- (10) Az építési telkeken elhelyezhető építmények összes bruttó földszinti alapterülete maximálisan 250 m² lehet.
- (11) Az övezetben nyeles telek nem alakítható ki.

- (12) A maximális utcafronti épületszélesség 8m. Ez alól a saroktelkek hosszabbik telekoldalai kivételt képeznek.

Lf6 jelű falusias lakóövezet

10.§

- (1) Az övezetben az OTÉK 14. §-ának megfelelő rendeltetésű épületek és építmények építhetők, kivéve az üzemanyagtöltőt. Előkertben az OTÉK 35§ (6)-ban előírtakon felül kerti víz és fürdőmedence, lugas és lábön álló kerti tető sem építhető. Lakótelkenként legfeljebb 2 lakás helyezhető el. A lakóegységek csak egy épületben alakíthatóak ki.
- (2) Az övezet oldalhatáros beépítésű, az oldalkert szélessége legalább 6m. Az épületek a kialakult vagy a kedvezőtlenebb égtájú oldalhatáron építhetők. Az épületeket az építési oldalhatártól 1 m-es távolságra kell építeni.
- (3) Az előkert mérete kialakult utcák esetében legalább a kialakult előkerti méret vagy legfeljebb 5m. Új épület építése esetében az előkert mérete 5m. A hátsókert minimális mérete a szabályozási tervlapon nem beépíthető telekrészként feltüntetett terület, vagy ennek hiányában 10m.
- (4) A telkek maximális beépítése 20%.
- (5) A legkisebb kialakítható telek nagysága 1200 m².
- (6) A maximális építménymagasság 5,0 m.
- (7) A legkisebb kialakítható telekszélesség 13 m.
- (8) A minimális zöldfelületi arány 70%.
- (9) A tető minimális hajlásszöge 15°, maximális gerincmagassága 8 m.
- (10) Az övezetben nyeles telek nem alakítható ki.
- (11) A maximális utcafronti épületszélesség 8m. Ez alól a saroktelkek hosszabbik telekoldalai kivételt képeznek.

Vt-0 jelű településközpont vegyes övezet

11.§

- (1) Az övezetben az OTÉK 16. §-ának megfelelő rendeltetésű épületek építhetők, kivéve a parkolóházat és üzemanyagtöltőt. Telkenként legfeljebb 1 lakás helyezhető el.
- (2) Az övezet szabadonálló beépítésű.
- (3) Az elő-, oldal- és hátsókert minimális mérete a szabályozási tervlapon nem beépíthető telekrészként feltüntetett terület, vagy ennek hiányában 10 m.
- (4) A telkek maximális beépítése 10%.
- (5) A legkisebb kialakítható telek nagysága 18 000 m².
- (6) A maximális építménymagasság 5,0 m.
- (7) A legkisebb kialakítható telekszélesség 30 m.
- (8) A minimális zöldfelületi arány 80%.
- (9) A tető minimális hajlásszöge 15°, maximális gerincmagassága 9,5 m.
- (10) Az övezetben nyeles telek nem alakítható ki.
- (11) Építési engedély csak táj- és kertépítészeti munkarészt is tartalmazó engedélyezési terv alapján adható ki.

Vt-1 jelű településközpont vegyes övezet

12. §

- (1) Az övezetben az OTÉK 16. §-ának megfelelő rendeltetésű épületek építhetők, kivéve a parkolóházat és üzemanyagtöltőt. Telkenként legfeljebb 1 lakás helyezhető el.
- (2) Az övezet szabadonálló beépítésű.
- (3) Az elő-, oldal- és hátsókert minimális mérete a szabályozási tervlapon nem beépíthető telekrészként feltüntetett terület, vagy ennek hiányában 5 m.
- (4) A telkek maximális beépítése 30%.
- (5) A legkisebb kialakítható telek nagysága 3 600 m².
- (6) A maximális építménymagasság 6,0 m.
- (7) A legkisebb kialakítható telekszélesség 25 m.
- (8) A minimális zöldfelületi arány 40%.
- (9) A tető minimális hajlásszöge 15°, maximális gerincmagassága 9,5 m.
- (10) Az övezetben nyeles telek nem alakítható ki.
- (11) Építési engedély csak táj- és kertépítészeti munkarészt is tartalmazó engedélyezési terv alapján adható ki.

Vt-2 jelű településközpont vegyes övezet

13. §

- (1) Az övezetben az OTÉK 16. §-ának megfelelő rendeltetésű épületek építhetők, kivéve a parkolóházat és az üzemanyagtöltőt. Előkertben az OTÉK 35§ (6)-ben előírtakon felül kerti víz és fürdőmedence, lugas és lábon álló kerti tető sem építhető. Telkenként legfeljebb 1 lakás helyezhető el.
- (2) Az övezet oldalhatáros beépítésű, az oldalkert szélessége legalább 6 m. Az épületek a kialakult vagy a kedvezőtlenebb égtájú oldalhatáron építhetők. Az épületeket az építési oldalhatártól legalább 1 m-es távolságra kell építeni.
- (3) Az előkert mérete kialakult utcák esetében legalább a kialakult előkerti méret vagy legfeljebb 5 m. Új épület építése esetében az előkert mérete 5m. A hátsókert minimális mérete a szabályozási tervlapon nem beépíthető telekrészként feltüntetett terület, vagy ennek hiányában 6m.
- (4) A telkek maximális beépítése 35%.
- (5) A legkisebb kialakítható telek nagysága 700 m².
- (6) A maximális építménymagasság 6,0 m.
- (7) A legkisebb kialakítható telekszélesség 15 m.
- (8) A minimális zöldfelületi arány 30%.
- (9) A tető minimális hajlásszöge 15°, maximális gerincmagassága 9,5 m.
- (10) Az övezetben nyeles telek nem alakítható ki.

Vt-3 jelű településközpont vegyes övezet

14. §

- (1) Az övezetben az OTÉK 16. §-ának megfelelő rendeltetésű épületek építhetők, kivéve a parkolóházat és az üzemanyagtöltőt. Előkertben az OTÉK 35§ (6)-ben előírtakon felül kerti víz és fürdőmedence, lugas és lábon álló kerti tető sem építhető. Telkenként legfeljebb 1 lakás helyezhető el.

- (2) Az övezet zárt sorú beépítésű.
- (3) A telkek maximális beépítése 35%.
- (4) A legkisebb kialakítható telek nagysága 600 m².
- (5) A maximális építménymagasság 6,0 m.
- (6) A legkisebb kialakítható telekszélesség 16 m.
- (7) A minimális zöldfelületi arány 30%.
- (8) A tető minimális hajlásszöge 15°, maximális gerincmagassága 9,5 m.
- (9) Az övezetben nyeles telek nem alakítható ki.

Vt-4 jelű településközpont vegyes övezet

15. §

- (1) Az övezetben az OTÉK 16. §-ának megfelelő rendeltetésű épületek építhetők, kivéve a parkolóházat és az üzemanyagtöltőt. Előkertben az OTÉK 35§ (6)-ben előírtakon felül kerti víz és fürdőmedence, lugas és lábbon álló kerti tető sem építhető. Telkenként legfeljebb 1 lakás helyezhető el.
- (2) Az övezet zárt sorú beépítésű.
- (3) A telkek maximális beépítése 50%.
- (4) A legkisebb kialakítható telek nagysága 500 m².
- (5) A maximális építménymagasság 6,5 m.
- (6) A legkisebb kialakítható telekszélesség 17 m.
- (7) A minimális zöldfelületi arány 30%.
- (8) A tető minimális hajlásszöge 15°, maximális gerincmagassága 9,5 m.
- (9) Az övezetben nyeles telek nem alakítható ki.

Gk jelű kereskedelmi-szolgáltató gazdasági övezet

16. §

- (1) Az övezetben az OTÉK 19. § szerinti nem jelenős zavaró hatású gazdasági tevékenység célú épületek elhelyezése lehetséges.
- (2) Az övezet szabadonálló beépítésű, az elő-, oldal-, hátsókert minimális szélessége 10 m.
- (3) A telkek maximális beépítése 40%.
- (4) A legkisebb kialakítható és beépíthető telek nagysága 3 000 m².
- (5) Az övezetben megengedett legnagyobb építménymagasság 6,0 m.
- (6) A legkisebb kialakítható telekszélesség 20 m.
- (7) A minimális zöldfelületi arány 30%
- (8) A tető legkisebb hajlásszöge 15°, a maximális gerincmagasság 9,5 m.
- (9) Az övezetben nyeles telek nem alakítható ki.

Gmg jelű mezőgazdasági-gazdasági övezet

17. §

- (1) Az övezetben a mezőgazdaság üzemi jellegű épületei és építményei valamint az OTÉK 19. § szerinti nem jelenős zavaró hatású gazdasági tevékenység célú épületek elhelyezése lehetséges.

- (2) Az övezet szabadonálló beépítésű, az elő-, oldal-, hátsókerth minimális szélessége 10 m.
- (3) A telkek maximális beépítése 30%.
- (4) A legkisebb kialakítható és beépíthető telek nagysága 10 000 m².
- (5) Az övezetben megengedett legnagyobb építménymagasság 6,0 m. Amennyiben a gazdasági tevékenységhez feltétlenül szükséges építmény magassága ezt meghaladja az építési hatóság, a tájvédelmi szakhatóság véleményét figyelembe véve, ettől eltérhet.
- (6) A legkisebb kialakítható telekszélesség 20 m.
- (7) A minimális zöldfelületi arány 30%
- (8) A tető legkisebb hajlásszöge 15°, a maximális gerincmagasság 9,5 m.

Gip jelű ipari-gazdasági övezet

18.§

- (1) Az övezetben az OTÉK 19. és 20. § szerinti gazdasági tevékenység célú, valamint a mezőgazdaság üzemi jellegű épületei és építményei elhelyezése lehetséges.
- (2) Az övezet szabadonálló beépítésű, az elő-, oldal-, hátsókerth minimális szélessége 10 m.
- (3) A telkek maximális beépítése 40%.
- (4) A legkisebb kialakítható és beépíthető telek nagysága 6 000 m².
- (5) Az övezetben megengedett legnagyobb építménymagasság 6,0 m. Amennyiben a gazdasági tevékenységhez feltétlenül szükséges építmény magassága ezt meghaladja az építési hatóság, a tájvédelmi szakhatóság véleményét figyelembe véve, ettől eltérhet.
- (6) A legkisebb kialakítható telekszélesség 20 m.
- (7) A minimális zöldfelületi arány 40%
- (8) A tető legkisebb hajlásszöge 15°.
- (9) Gazdasági területen létesítendő új épület használatbavételi engedélye csak a szabályozási tervlapon jelölt védőfásítás telepítését követően adható ki.

Kt jelű különleges temető övezet

19.§

- (1) Az övezetben az OTÉK 24. §-ának megfelelő, a temető funkcióhoz kapcsolódó épületek és építmények elhelyezése engedélyezhető.
- (2) Az övezet szabadonálló beépítésű, az elő-, oldal-, hátsókerth minimális szélessége 10 m.
- (3) A telkek maximális beépítése 1%. Ebbe a síremlékek területe nem számít bele.
- (4) A legkisebb kialakítható és beépíthető telek nagysága 9000 m².
- (5) Az övezetben megengedett legnagyobb építménymagasság 6,0 m.
- (6) A legkisebb kialakítható telekszélesség 30 m.
- (7) A minimális zöldfelületi arány 80%
- (8) Az épületek tetejének legkisebb hajlásszöge 15°, a maximális gerincmagasság 9,5 m. A síremlékek maximális magassága 2m
- (9) A területen épületre vonatkozó építési engedély csak kertépítészeti terv alapján adható ki.

Ksp jelű különleges sport-szabadidő övezet 20. §

- (1) Az övezetben az OTÉK 24. §-ának megfelelő, a sport-szabadidő funkcióhoz kapcsolódó épületek és építmények elhelyezése engedélyezhető.
- (2) Az övezet szabadonálló beépítésű, az elő-, oldal-, hátsókertr minimális szélessége 10 m.
- (3) A telkek maximális beépítése 2%.
- (4) A legkisebb kialakítható és beépíthető telek nagysága 9000 m².
- (5) Az övezetben megengedett legnagyobb építménymagasság 6,0 m.
- (6) A legkisebb kialakítható telekszélesség 30 m.
- (7) A minimális zöldfelületi arány 70%
- (8) A tető legkisebb hajlásszöge 15°, a maximális gerincmagasság 9,5 m.

Z jelű zöldterületi övezet 21. §

- (1) Az övezetben az OTÉK 27. §-ának megfelelő, épületek és építmények elhelyezése engedélyezhető.
- (2) Az övezet szabadonálló beépítésű, az elő-, oldal-, hátsókertr minimális szélessége 10 m.
- (3) A telkek maximális beépítése 1%.
- (4) A legkisebb kialakítható és beépíthető telek nagysága 6000 m².
- (5) Az övezetben megengedett legnagyobb építménymagasság 4,5 m.
- (6) A legkisebb kialakítható telekszélesség 30 m.
- (7) A minimális zöldfelületi arány 90%
- (8) A tető legkisebb hajlásszöge 15°, a maximális gerincmagasság 8m.
- (9) A területre építési engedély csak kertépítészeti terv alapján adható ki.

Ev jelű védelmi erdő övezet 22. §

- (1) Az övezetekben az OTÉK 28. §-ának védelmi-erdő rendeltetésnek megfelelően épületet elhelyezni nem lehet. Az övezetben csak az erdő védelmi rendeltetését nem zavaró, turisztikai-rekreációs célú építmények elhelyezése engedélyezhető, az erdészeti hatóság engedélye alapján.

Eg jelű gazdasági erdő övezet 23. §

- (1) Az övezetekben az OTÉK 28. §-ának gazdasági-erdő rendeltetésnek megfelelő épületek és építmények helyezhetők el, az erdészeti hatóság engedélye alapján.
- (2) A telkek maximális beépítése 0,5%.
- (3) A legkisebb kialakítható és beépíthető telek nagysága 100 000 m².
- (4) Az övezetben megengedett legnagyobb építménymagasság 4,5 m.
- (5) A legkisebb kialakítható telekszélesség 30 m.

- (6) A tető legkisebb hajlásszöge 15° , a maximális gerincmagasság 8 m.
- (7) A telkeken elhelyezhető építmények összes bruttó földszinti alapterülete maximálisan 300 m^2 lehet.

Má jelű általános mezőgazdasági övezet

24. §

- (2) Az övezetben az OTÉK 29.§ (1)-nek megfelelő épületek és építmények helyezhetőek. Az övezetben lakóépület elhelyezni csak az OTÉK 29§ szerinti birtokközpont esetében lehetséges.
- (3) Az övezet szabadonálló beépítésű, az elő-, oldal-, hátsókert minimális szélessége 10 m.
- (4) A telkek maximális beépítése 3%.
- (5) A legkisebb kialakítható és beépíthető telek nagysága:
 - szántó, gyep művelési ág esetén: $200\,000 \text{ m}^2$ (20ha)
 - gyümölcsös, kert, faiskola művelési ág esetén $50\,000 \text{ m}^2$ (5 ha).
- (6) Az övezetben megengedett legnagyobb építménymagasság 6,0 m. Amennyiben a gazdasági tevékenységhez feltétlenül szükséges építmény magassága ezt meghaladja az építési hatóság, a tájvédelmi szakhatóság véleményét figyelembe véve ettől eltérhet.
- (7) A legkisebb kialakítható telekszélesség 30 m.
- (8) A tető legkisebb hajlásszöge 15° , a maximális gerincmagasság 9,5 m.
- (9) Az övezet szabadonálló beépítésű, az elő-, oldal- hátsókert legkisebb mérete 10 m.
- (10) A telkeken elhelyezhető lakóépületek összes bruttó földszinti alapterülete maximálisan 300 m^2 lehet.
- (11) Az övezetben az OTÉK 29. § (5)-(8) bekezdések szerinti birtokközpont kialakítható. A birtokközponthoz legalább 50 ha (500 000) nagyságú birtoktest kell tartozzon. A birtokközpont telke legalább $10\,000 \text{ m}^2$ (1 ha)

Mk jelű korlátozott használatú mezőgazdasági övezet

(25) §

- (1) Az övezetbe a mezőgazdasági terület ökológiai-természetvédelmi, illetve vízvédelmi (környezetvédelmi) okokból sajátos helyzetű és használatú részei tartoznak. Az övezetben csak az állattartás épületei és építményei helyezhetőek el.
- (2) Az övezet szabadonálló beépítésű, az elő-, oldal-, hátsókert minimális szélessége 10 m.
- (3) A telkek maximális beépítése 3%.
- (4) A legkisebb kialakítható és beépíthető telek nagysága $200\,000 \text{ m}^2$ (20ha)
- (5) Az övezetben megengedett legnagyobb építménymagasság 6,0 m.
- (6) A legkisebb kialakítható telekszélesség 30 m.
- (7) A tető legkisebb hajlásszöge 15° , a maximális gerincmagasság 9,5 m.
- (8) Az övezetben az OTÉK 29. § (5)-(8) bekezdések szerinti birtokközpont kialakítható. A birtokközponthoz legalább 50 ha (500 000) nagyságú birtoktest kell tartozzon. A birtokközpont telke legalább $10\,000 \text{ m}^2$ (1 ha)

V jelű vízgazdálkodási övezet

(26) §

- (1) Az övezetbe az állandó és időszakos vízfolyások medre valamint parti sávja, valamint az állóvizek medre és parti sávja tartozik.
- (2) Az övezetben építményt elhelyezni csak a külön jogszabályokban foglaltak szerint lehet.

KÖ jelű Közlekedési övezet

(27) .§

- (3) Az övezet az országos és a helyi közutak, a kerékpárutak, a gépjármű várakozóhelyek (a közterületnek nem minősülő telkeken megvalósuló kivételével), a járdák és a gyalogutak, mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, a közforgalmú vasutak, továbbá a közművek és a hírközlési építmények elhelyezésére szolgál.
- (4) A Közlekedési övezeten belül elkülönítésre került a „KÖu” jelű közúti, és a „KÖk” jelű vasúti közlekedési terület.

III. fejezet EGYÉB ELŐÍRÁSOK

Közlekedési célú területek és építményei (28) §

- (1) A település területén közlekedési célra területet felhasználni, közlekedési létesítményt elhelyezni csak az OTÉK-nak, a hatályos jogszabályoknak, a szakági előírásoknak és jelen szabályozási előírásnak megfelelően szabad.
- (2) A közutak számára a szabályozási tervben meghatározott építési területet biztosítani kell.
- (3) Az szabályozási szélességen (ill. építési területen) belül csak a közút létesítményei és berendezései, közművek, valamint a közlekedést kiszolgáló építmények létesíthetők, ill. növényzet telepíthető.
- (4) A közúthálózat elemei számára a beépítésre szánt területek mentén az alábbi szélességű építési területeket ill. szabályozási szélességet kell biztosítani:

MEGNEVEZÉS	SZABÁLYOZÁSI SZÉLESSÉG	BESOROLÁS
Országos mellékutak		
6228 j. Dunaföldvár-seregélyesi összekötő út		B.IV.b-D*
Hantosi út. -Fő utca. u.-Seregélyesi út	min. 18,0 m, kialakult	
6209 j. Adony-kálózi összekötő út		B.V.b-D
Szabadegyházi út	kialakult, 17,0 m	
Dózsa út - Keresztúri út	min. 16,0 m, kialakult	
62315 j. Sárosd, vasútállomási hozzájáró út		
Perkátai út	kialakult, 17,0 m	B.V.c-D
Helyi gyűjtő- és feltáróutak		
Jókai utca	kialakult, 9,0 m	B.V.c-D
Dózsa út	kialakult, 13,5m	B.V.c-D
Dózsa út tervezett folytatása a horgásztó irányába	min.16,0 m,	B.V.c-D
Jakabi út	kialakult, 12,5 m	B.V.c-D
Sport utca - Erdősor utca vonala	kialakult, 18,0 m,	B.V.c-D
A tervezett K-NY-i irányú gyűjtőút az É-i lakóterületi fejlesztéshez kapcsolódóan, a Március 21. úton kialakítandó csomóponttal	min. 16,0 m	B.V.c-D
A fenti útra merőleges tervezett gyűjtőútak a Keresztúri útig	min. 16,0 m	B.V.c-D
Ságvári út-Zalka Máté út-D-i tervezett gyűjtőút vonala	min. 16,0 m	B.V.c-D
A 1190/1hrsz-ú Dülő út a horgásztó D-i megközelítésére	min. 16,0 m	B.V.c-D
Lakóutcák		
meglévő lakóutcák (szabályozási tervlap szerint)	min. 12,0 m, ill. kialakult	B.VI.d-D
tervezett lakóutcák	min. 16,0 m	B.VI.d-B

Önálló gyalogút		
a vasútállomás megközelítésére különszínű átvezetéssel a Vasút utca térségében	min. 12,0 m, kialakult	B.X.
* A nyomvonalak felsorolását követő karakterek a közutak tervezési osztályba sorolását jelentik az ÚT 2-1.201:2004 Útügyi Műszaki előírás alapján.		

- (5) Az országos mellékutak beépítésre nem szánt területet érintő szakaszai mentén az út tengelyétől számított 50–50 m védőtávolságot kell biztosítani.
A védőtávolságon belül építmény csak az út kezelőjének hozzájárulásával és az erre vonatkozó jogszabályoknak megfelelően helyezhető el
- (6) A beépítésre nem szánt terület mentén haladó feltáróutak, és egyéb közutak építési területe az út tengelytől számított 15-15 m, melyen belül létesítményt elhelyezni csak a szabályozási szélességre vonatkozó előírás szerint szabad.
- (7) A kerékpáros forgalom számára önálló nyomvonalakat kell kijelölni a településszerkezeti és szabályozási tervlapokon jelölt irányokban. A kétirányú kerékpárút hasznos burkolatszélessége min. 1,60 m kell legyen.
- (8) A gyalogos közlekedés számára a közlekedési területen belül a megfelelő gyalogjárdákat kell biztosítani.
- (9) Az országos közforgalmú vasút mentén a (az állomás esetében a szélső) vágánytól számított 50-50 m-es védőtávolságot kell figyelembe venni, amelyen belül építményt elhelyezni csak az erre vonatkozó jogszabályokban előírt feltételek mellett szabad.
- (10) A szerkezeti terven ábrázolt nagysebességű vasútvonal védőtávolsága a tengelytől számított 100-100 m. Ezen belül létesítményt elhelyezni csak az erre vonatkozó jogszabályokban előírt feltételek mellett szabad.
- (11) A Fő utca mentén az általános iskola és a Sárosd-seregélyesi vízfolyás fölötti híd közötti szakaszon a közút mindkét oldalán párhuzamos leállású fásított közterületi parkolók alakítandók ki.
- (12) A Hantosi út északi oldalán a Szabadság tértől az Aczél Béla utcáig terjedő szakaszon párhuzamos leállású fásított közterületi parkolók alakítandók ki..
- (13) Merőleges leállású közterületi parkolók alakítandók ki:
a Fő utcára merőlegesen a katolikus templom két oldalán,
az Önkormányzat épülete előtti téren,
a Szabadság tér orvosi rendelő-óvoda előtti részén.
- (14) Minden új beruházással egyidejűleg az OTÉK által előírt parkolóhelyeket a létesítmény saját telkén belül kell biztosítani.

Közműellátás, hírközlés

(29) §

- (1) A közműlétesítmények és közműhálózatok elhelyezésére vonatkozólag az OTÉK előírásai, a megfelelő ágazati szabványok és előírások mellett a készülő HÉSZ-ben rögzített szabályokat is figyelembe kell venni. Az ágazati előírásokban rögzített védőtávolságokat biztosítani kell. A védőtávolságon belül mindennemű tevékenység csak az illetékes üzemeltető, az érintett szakhatóság hozzájárulása esetén engedélyezhető.

- (2) A meglévő és a tervezett közcélú vízellátás, vízvezetés (szenny- és csapadékvíz), energiaellátás (villamosenergia ellátás, földgázellátás), valamint a vezetékes hírközlés hálózatai és létesítményei, továbbá azok ágazati előírások szerinti biztonsági övezetei számára közterületen kell helyet biztosítani. Ettől eltérő esetben (ha azt egyéb ágazati előírás nem tiltja) a közművek és biztonsági övezetük helyigényét a Földhivatalnál szolgálmi jog bejegyzésével kell fenntartani. Közművek számára új szolgálmi jogi bejegyzést csak olyan telekrészre szabad bejegyezni, ahol az építési korlátozást nem okoz. A már szolgálmi joggal terhelt telekrészen mindennemű építési tevékenység csak a szolgálmi joggal rendelkező érintett hozzájárulásával engedélyezhető.
- (3) Az utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezési lehetőségét kell figyelembe venni. A később megvalósuló közmű számára is a legkedvezőbb nyomvonal-fektetési helyet kell szabadon hagyni.
- (4) A településen építés, vagy használati mód megváltoztatásának engedélyezése akkor lehetséges, ha:
 - a) a központi belterületen, a beépített, illetve beépítésre szánt területeken, a Tükrös pusztán, valamint a belterület beépítésre nem szánt részein is, a teljes körű közműellátás rendelkezésre áll. Ez alól kivétel az Új major, a Jakabszállás és Daru major beépítésre szánt területét, amelyre a (4) pont b) bekezdésben leírtaknak megfelelő közműellátással is adható engedély;
 - b) a külterület beépítésre nem szánt részein, valamint az Új major, a Jakabszállás és Daru major beépítésre szánt területén az ÁNTSZ által is elfogadott egészséges ivóvízellátás és a villamosenergia ellátás biztosított valamint a keletkező szennyvizek összegyűjtésére zárt és ellenőrzöten üzemeltetett szennyvízgyűjtő medence épül, illetve a (6)-os bekezdésben leírtak teljesülnek.
- (5) A saját vízbázisról (Sárosd-Seregélyesi vízfolyás medre mentén létesített 3 db. rétegvizekre telepített fúrt kútról) történő vízellátásra tekintettel, a vízminőség megőrzése, javítása érdekében a vízmű kutak hidrogeológiai védőidomát ki kell jelölni és annak előírások szerinti védelmét biztosítani kell.
- (6) A talaj, a talajvíz és a rétegvizek védelme érdekében a szennyvizekkel a környezetet nem szabad szennyezni, ezért:
 - a) Új szikkasztó műtárgy nem létesíthető, a meglévők továbbra is használhatóak a közcsatornára való rákötésig.
 - b) Nyílt árokra, patakra, tóra, egyéb időszakos, vagy állandó vízfolyásba való szennyvízrákötéseket, valamint felhagyott kutakba történő szennyvíz bevezetéseket meg kell szüntetni.
- c) Beépítésre szánt területen új beépítésére csak akkor adható engedély, ha a telkeken létesítendő építmények a közcsatorna hálózatra közvetlenül, vagy a csatornahálózat továbbépítésével csatlakoztathatóak.
- d) A beépítésre nem szánt területén elhelyezhető építményben keletkező szennyvizeket ha :
 - a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg a 5 m³-t és a közcsatorna hálózathoz csatlakozni 100 m távolságon belül nem lehet, akkor a közcsatorna hálózat kiépítéséig, a szennyvizeket ellenőrzöten, zárt szennyvízgyűjtő medencébe kell összegyűjteni és szippantó kocsival a kijelölt lerakóhelyre szállítani. Ha a közcsatorna hálózat a területet 100 m távolságon belül megközelíti, akkor az érintett ingatlanokat egy éven belül kötelezni kell a közcsatornára való rákötésre.

- a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja a 5 m³-t, a közcsatorna hálózathoz csatlakozni 200 m távolságon belül nem lehet, megfelelő befogadó rendelkezésre áll továbbá egyéb előírások nem tiltják, valamint illetékes szakhatóságok (ÁNTSZ és a VIZIG) hozzájárulnak, akkor a keletkező szennyvizek tisztítására engedélyezhető helyben létesítendő szennyvíztisztító kisberendezés alkalmazása. A kisberendezés védőterület igénye nem nyúlhat túl a tárgyi telken. A tisztítóberendezéssel azt a tisztítási hatásfokot kell teljesíteni, amit a befogadóhoz igazítva az illetékes szakhatóság (VIZIG) meghatároz. Amennyiben a keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja a napi 5 m³-t, de bármelyik illetékes szakhatóság nem ad hozzájárulást, akkor helyi szennyvíztisztító kisberendezés létesítése nem engedélyezhető és ki kell építtetni a közcsatorna csatlakozást, különben építési engedély nem adható.
- (7) Bármely övezetben kibocsátott szennyvíz szennyezettségének meg kell felelnie a közcsatornára való rákötési előírásoknak. Az előírásokat meghaladó szennyezettségű vizeket telken belül létesítendő szennyvízkezeléssel, a szennyezettség megengedett mértékéig elő kell tisztítani és csak akkor lehet a közcsatornába vezetni. (Állattartással összefüggően keletkező szennyvíz kezelése-elhelyezése egyedi megoldást igényel, amelyhez a szakhatóságok (ÁNTSZ, VIZIG, KÖFE) engedélyének a beszerzése is szükséges.)
 - (8) Élővízbe közvetlenül vizet bevezetni csak a hatóságok által előírt megfelelő kezelés után és vízjogi létesítési engedéllyel - az abban előírtak betartásával - lehet.
 - (9) A vízfolyások partéleitől 6-6 m, az önkormányzati kezelésben lévő árkok partéleitől 3-3 m, a már elépített helyeken az árkok karbantartására az egyik oldalon legalább 3 m, a másik oldalon legalább 1 m, a tavak partélétől 10 m szélességű sávot a karbantartás számára szabadon kell hagyni.
 - (10) Vízgazdálkodási területként lejegyzett területet (árok, vízfolyás, stb.) egyéb célra hasznosítani, a medret érintő bármilyen korrekciót csinálni, új vízfelületet létesíteni csak vízjogi létesítési engedély alapján, az illetékes szakhatóság (VIZIG) engedélyével szabad.
 - (11) A csapadékvíz elvezetésére:
 - a) a már beépített területeken és az új beépítésre szánt területeken a vízelvezetési tanulmányterv elkészültét követően a szilárd burkolat kiépítésével, vagy rekonstrukciójával egyidejűleg zárt csapadékvíz csatornát kell kiépíteni. Ettől eltérni csak a készítendő vízelvezetési tanulmánytervben rögzített javaslat alapján lehet,
 - b) a település központban, az iskola épülete (hrs: 259) és az óvoda épülete (hrs: 61) között zárt csapadékvíz elvezető rendszert kell építeni;
 - c) a beépítésre nem szánt területeken legalább a nyílt árkos csapadékvíz elvezetési rendszert kell kiépíteni és annak zavarmentes üzemét folyamatos karbantartással kell biztosítani.
 - (12) A csapadékvíz élővízbe történő bevezetése előtt indokolt esetben hordalékfogó műtárgy elhelyezése kötelező.
 - (13) A csapadékvíz elvezetését biztosító rendszer szállítóképességét egészen a végbefogadóig ellenőrizni kell minden 0,5 ha-t meghaladó telekterületű beruházás, telekosztás engedélyezése esetén. A beruházásra építési engedély csak akkor adható, ha a többlet felszíni víz megfelelő biztonsággal továbbvezethető a befogadóig.

- (14) A 25, illetve annál több gépkocsit befogadó parkolókat kiemelt szegéllyel kell kivitelezni. Ezekről a parkoló felületekről és a gazdasági területek belső útjairól összegyűlő csapadékvíz csak hordalék és olajfogó műtárgyon keresztül vezethető a csatornahálózatba.
- (15) Mindenféle házi-kút létesítése engedélyköteles. (Amennyiben a tervezett kút házi vízszükséglet kielégítése céljából készül és a tervezett vízhasználat nem haladja meg az 500 m³/év mennyiséget, valamint a talajvíz réteget, illetve az első vízadó réteget csapolja meg, akkor az Önkormányzat jegyzője engedélyezi a kút létesítését. Minden egyéb esetben a VIZIG az engedélyező hatóság.)
- (16) A településre általánosan jellemző magas talajvízállásra tekintettel, a terepszint alatti építkezésnél a talaj és rétegvizek továbbvezetését meg kell oldani, a víz áramlási útját elzárni tilos. Terepszint alatti építményszint kialakítása talajmechanikai szakvélemény alapján lehet, az abban előírtak szigorú betartásával.
- (17) Új közművezeték létesíteni vagy közmű rekonstrukció során közművezeték építeni (közép-, kifeszültségű, valamint közvilágítási villamosenergia ellátási és vezetékes hírközlési hálózatokat) csak föld alatti elhelyezéssel szabad a belterületen, a beépítésre szánt területen.
- (18) A villamosenergia ellátás hálózatainak föld feletti vezetése külterületen, beépítésre nem szánt területen fennmaradhat. Területgazdálkodási okokból, valamint az utca fásítási és utca-bútorozás lehetőségének a biztosítására a villamosenergia elosztási, a közvilágítási és a hírközlési szabadvezetéseket közös egyoldali oszlopsorra kell fektetni, amelyre egyben a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetőek.
- (19) Gáznyomásszabályozó az épületek utcai homlokzatára nem helyezhető el, a berendezés csak a telkek előkertjében, udvarán, vagy az épület alárendeltebb homlokzatára szerelhető.

Környezetvédelem

(30) §

- (1) Az emissziós pontforrások környezet terhelési határértékeit a 21/2001 (II.14.) kormányrendelet (a levegő védelmével kapcsolatos egyes szabályokról) felhatalmazása alapján az illetékes szakhatóság (Közép-Dunántúli Környezetvédelmi Felügyelőség) állapítja meg, a 4/2002 (X. 7.) KvVM rendelet zónabeosztása és a 14/2001. (V. 9.) KöM-EüM-FVM együttes rendelet határértékeinek megfelelően.
- (2) A zaj és rezgés elleni védelem határértékeit a 8/2002 (III. 22.) KöM-EüM együttes rendelet (a zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról) szerint kell figyelembe venni.
- (3) A felszín alatti vizek minőségét érintő tevékenységekről szóló 33/2000. (III: 17.) kormányrendelet alapján Sárosd település „B” érzékenységi besorolású terület.
- (4) A talaj, a felszíni és felszín alatti vizek védelme érdekében a szennyvízkezelést illetően első sorban a jelen szabályzat 28§ (Közműellátás, hírközlés) 6-7-8, 12-13-14. bekezdései érvényesítendőek.
- (5) A felszíni vizek védelme tekintetében a 203/2001 (X. 26.) kormányrendelet előírásai (a felszíni vizek minősége védelmének egyes szabályairól) értelmében kell eljárni. A talaj és a felszínalatti vizek védelme érdekében veszélyes

- hulladékot, növényvédő szert, műtrágyát, útsózási anyagot csak fedett, szivárgásmentes, vízzáró szigetelésű, zárt tárolóban szabad elhelyezni.
- (6) Külterületen a tulajdonos köteles gondoskodni a telken keletkező szennyvíz, trágya, kommunális hulladék ártalommentes átmeneti tárolásáról és elszállíttatásáról.
 - (7) Nagylétszámú állattartó telep csak mezőgazdasági és gazdasági övezetben létesíthető az Állategészségügyi Szabályzat (41/1997. (V. 28.) FM rendelet) előírásainak megfelelő módon. Új nagylétszámú állattartó telep lakóterülethez, sport-szabadidő területekhez, temetőhöz 300 m-nél közelebb nem helyezhető el.
 - (8) A kislétszámú (háztáji) állattartás céljára szolgáló építmény csak a jelen rendelet előírásai valamint az Önkormányzat állattartási rendelete és az egyéb jogszabályok, hatósági előírások szerint lehetséges.
 - (9) A település hulladékgazdálkodásra a 15/2003. (XI. 7.) KvVM rendelet értelmében hatályba lépett Közép-dunántúli régióra vonatkozó Területi Hulladékgazdálkodási Terv vonatkozik.
 - (10) A felhagyott kommunális hulladéklerakók rekultivációja a tulajdonosok feladata.
 - (11) Veszélyes hulladék az üzemek és intézmények területén csak átmeneti jelleggel, a vonatkozó jogszabályok és hatósági előírások betartása mellett tárolható.
 - (12) Hulladékudvar létesítése csak általános mezőgazdasági és gazdasági területen engedélyezhető.
 - (13) Az egyes, elsősorban kereskedelmi, gazdasági, ipari, raktározási tevékenységeket illetően a tervezett tevékenységtől és nagyságrendtől függően figyelembe veendő a környezeti hatásvizsgálatról szóló 20/2001. (II. 14) Korm. rendelet is.
 - (14) Beruházások megkezdése előtt a termőföld letermeléséről és deponálásáról a talajvédelmi szakhatóság (Fejér Megyei Növény- és Talajvédelmi szolgálat) rendelkezéseinek megfelelően gondoskodni kell.
 - (15) A be nem épített telkeknek, illetve a telkek zöldfelületeinek allergiakeltő gyomnövényektől (különösen a parlagfűtől) való megóvása a tulajdonosok kötelessége.

Zöldfelületek

(31) §

- (1) A beépítésre szánt területek övezeteiben előírt minimális zöldfelületi arányok csak az OTÉK 25. §-ához fűzött alkalmazási jegyzet szerinti többszintes növényállomány alkalmazása esetén és az ott meghatározott mértékben csökkenthetők, az adott telek zöldfelületének (kertjének) létesítésére készített kertépítészeti terv alapján.
- (2) Gazdasági területen épületek használatbavételi engedélye csak a telekhatár mentén történő fásítás telepítését követően adható ki. A fásításokhoz egységes fajú és korú, legalább kétszer iskolázott faiskolai sorfa minőségű fákat kell telepíteni.
- (3) A *tervlepton* megjelölt telken belüli - környezetvédelmi és optikai elhatároló funkciót betöltő – fásításokat elsősorban lomblevelű fafajok felhasználásával kell megvalósítani. A fásításokhoz egységes fajú és korú, legalább kétszer

- iskolázott faiskolai sorfa minőségű fákat kell telepíteni. Területükre épület, vagy olyan építmény, amely a zöldsáv funkcióját ellehetetleníti, nem helyezhető el.
- (4) Közterületi parkolók kialakításakor legalább négy parkolóhelyneként legalább egy db, legalább kétszer iskolázott faiskolai sorfa minőségű fát kell telepíteni. A telepítésre kerülő fa egyedek egységes korúak és fajúak kell hogy legyenek.
 - (5) A zöldterületi és a különleges övezetekben létesülő épületek telkeire - az építési engedély részeként - minden esetben kertépítészeti tervet is kell készíteni, és a telek zöldfelületét/kertjét az alapján kell kialakítani.
 - (6) A lakóterületi utcák csapadék elvezetésének zárt csatornában történő kialakítása során - kertészeti szakterv alapján - fasorokat kell telepíteni. A 12 m szabályozási szélességű utakon legalább egyoldali, ennél nagyobb szabályozási szélességű utakon kétoldali utcai fasor létesítendő. A fasorokba egységes fajú és korú, legalább kétszer iskolázott faiskolai sorfa minőségű fákat kell telepíteni.

Kulturális örökség védelme

(32) §

- (1) A település országosan védett műemléki épületei az Esterházy kúria (hrs.: 53/1) és a római katolikus templom (hrs.: 262). Az országos védettségű műemléki ingatlanoknál az elsőfokú építéshatósági jogkört a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal gyakorolja. Az országos védettségű műemlékekkel határos ingatlanok, közterületrészek és a közterülettel határos ingatlanok műemléki környezetnek minősülnek, mely területet a tervlapon mint műemléki környezetet jelölünk. Műemléki környezetbe tartozó (a szabályozási tervlapon műemléki környezet) ingatlanok esetében az örökségvédelmi hatóság szakhatóságként vesz részt az építési engedélyezési eljárásban. (Felsorolás a IV. sz. függelékben)
- (2) A helyi védelemre érdemes épületek, Sallai László kovácmester műhelye, Jakabszállási régi víztorony és kúria épülete, az Esterházy kúria melletti régi uradalmi épületek, tömegformája, homlokzata védendő. A későbbi hozzáépítések és átalakítások az eredeti állapot szerint helyreállítandó. Egyéb változtatási igény esetén az építési hatóság a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal véleménye figyelembevételével kell döntenie.
- (3) Az épített örökség helyi védelemre érdemes zöldfelületi elemei esetében (Kápolnakert, Esterházy kúria kertje, Erzsébet fasor, felhagyott zsidó temető, Nagyerdő, Sárosd-seregélyesi vízfolyás belterületi része) építés illetve területük rendezése esetén kertépítészeti tervet kell készíteni, melyben az örökség védelmének, helyreállításának, bemutatásának kérdéseivel hangsúlyozottan kell foglalkozni.
- (4) A Seregélyesi út, Öreg utca, Fő utca és a Bem utca menti településész Sárosd település ősi magva, szerkezete ezért védendő.
- (5) A település területén lévő kőkeresztek a település egyedi tájértékei, melyek megőrzéséről gondoskodni kell.
- (6) Régészeti területet érintő építési beruházások engedélyezése a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal Székesfehérvári Regionális Irodája szakhatóságként működik közre. A tervlapon a régészeti területként jelölt területen belül csak olyan mezőgazdasági tevékenység folytatható, amely nem károsíthatja a

régészeti lelőhelyeket. (A régészeti lelőhellyel érintet területek helyrajzi számait az V. számú függelék tartalmazza.)

- (7) Régészeti területet érintő építési beruházások engedélyezése a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal Székesfehérvári Regionális Irodája szakhatóságként működik közre. A tervlapon a régészeti területként jelölt területen belül csak olyan mezőgazdasági tevékenység folytatható, amely nem károsíthatja a régészeti lelőhelyeket. A régészeti lelőhellyel érintet területek helyrajzi számait az V. számú függelék tartalmazza.

Táj- és természetvédelem

(33) §

- (1) A Sárosd-seregélyesi vízfolyás menti, az országos ökológiai hálózathoz tartozó területek a település helyi természetvédelemre érdemes elemei. Területükön építési engedély csak az illetékes természetvédelmi hatóság (Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság) szakhatósági állásfoglalásának megfelelően adható ki.
- (2) Az országos ökológiai hálózathoz tartozó területeken hirdetőberendezés, szélerőmű és hírközlési antenna nem helyezhető el.
- (3) A közigazgatási terület ökológiai hálózathoz nem tartozó külterületi részein csak olyan hirdetőberendezés helyezhető el, mely a vonatkozó szakhatósági előírásoknak megfelel, és nagysága maximum 10 m².
- (4) A közigazgatási terület ökológiai hálózathoz nem tartozó belterületi részein csak olyan önálló, épület homlokzathoz nem kapcsolódó hirdető berendezés helyezhető el, mely a vonatkozó szakhatósági előírásoknak megfelel, és nagysága maximum 4 m².
- (5) Szélerőmű csak a település belterületétől legalább 800 m-es távolságra helyezhető el.

Záró rendelkezések

24. §

- (1) E rendelet a kihirdetés napján lép hatályba.

.....
Lehotainé Kovács Klára
Polgármester
Sárosd Önkormányzata

.....
Dosztály Csaba
Jegyző
Sárosd Önkormányzata

**IV. fejezet
FÜGGELÉK**

I. A beépítésre szánt területek legfontosabb övezeti előírásai

Övezet jele	Beépítési mód	Max beépítés (%)	Min. telek nagyság (m ²)	Max. építmény magasság (m)	Min. telek szélesség (m)	Zöldfelület minimum (%)
Lf-0	Sz	12	3000	5,0	20	70
Lf-1	O	15	1700	5,0	18	70
Lf-2	O	20	1200	5,0	17	60
Lf-3	O	22	1000	5,0	16	60
Lf-4	O	22	800	5,0	15	60
Lf-5	O	25	500	5,0	14	60
Lf-6	O	20	1200	5,0	13	70
Vt-0	Sz	10	18 000	5,0	30	80
Vt-1	Sz	30	3 600	6,0	25	40
Vt-2	O	35	700	6,0	15	30
Vt-3	Z	35	600	6,0	16	30
Vt-4	Z	50	500	6,5	17	30
Gk	Sz	40	3000	6,0	20	30
Gmg	Sz	30	10000	6,0	20	30
Gip	Sz	40	6000	6,0	20	40
Kt	Sz	1	9000	6,0	30	80
Ksp	Sz	2	9000	6,0	30	70

II. A beépítésre nem szánt területek legfontosabb övezeti előírásai

Övezet jele	Beépítési mód	Max beépítés (%)	Min. telek nagyság (m ²)	Max. építmény magasság (m)	Min. telek szélesség (m)	Zöldfelület minimum (%)
Z	Sz	1	6000	4,5	-	90
Ev	-	-	-	-	-	-
Eg	Sz	0,5	100 000	4,5	-	-
Má	Sz	3	20-5 ha	6,0	-	-
Mk	Sz	3	20 ha	6,0	-	-
V	-	-	-	-	-	-
KÖu	-	-	-	-	-	-
KÖk	-	-	-	-	-	-

III. Az épített örökség helyi védelemre érdemes elemei

Megnevezés	Hrsz
<i>Épületek</i>	
Sallai László kovácsmester műhelye	48
Az Esterházy kúria melletti régi uradalom épületei	54/15
Jakabszállási kúria és a régi víztorony épülete	0312
<i>Egyedi tájértékek</i>	
Seregélyesi út menti keresztek	1/1 b
<i>Zöldfelületek</i>	
Kápolnakert	821/3
Esterházy kúria kertje	53/1
Felhagyott zsidó temető	200/8, 200/6
Erzsébet fasor	025
Nagyerdő	024/10, 024/13,
Sárosd-seregélyesi vízfolyás belterületi része	
<i>Településszerkezeti védelem</i>	
Seregélyesi út, Öreg utca, Fő utca és Bem utca menti településrész	

IV. A műemléki környezetbe tartozó ingatlanok helyrajzi számai

Római katolikus templom (hrsz. 262) műemléki környezetébe tartozó ingatlanok: hrsz. 45/2, 45/3, 45/4, 45/5, (46/1), 48, 261, 263/1, 263/2, 264, 265/1, 275, 276, 271, 277,

Az Esterházy kúria (hrsz. 53/1) műemléki környezetébe tartozó ingatlanok: hrsz (5), 53/2, 54/15, 54/16, 54/18, 54/19, 56/1, (56/3), 57, 820, 821/3, 821/4, 837, 1020/6

V. Régészeti lelőhellyel érintet telkek helyrajzi számai:

- 1.) 03/22–26, 04/1, 09/1.
- 2.) 035/4? [A kataszteri térképen nincs rajta az istállók telkének helyrajzi száma. A 035/4. csak kikövetkeztetett szám.]
- 3.) 016/5–6.
- 4.) 8.
- 5.) 0337, 181, 183.
- 6.) 45/4.
- 7.) 308.
- 8.) 551–552.
- 9.) 970/3–7.
- 10.) 0161/133, 0163, 0175/1.
- 11.) 0170, 0172.
- 12.) 0170, 0173.
- 13.) 0218/4, 6–10, 0226/7–9, 22, 0227, 0246.
- 14.) 0209/4–8.
- 15.) 0209/4–6.
- 16.) 0209/8–10.
- 17.) 0240.
- 18.) 0240.
- 19.) 0274/1.
- 20.) 0312/... [Az alrészlet szám ismeretlen, a kastély helyrajzi száma nincs rajta a kataszteri térképen.]
- 21.) 820, 821/3.

VI. Az építési tilalom alá eső telkek jegyzéke

hrsz: 258, 382, 391, 392, 409