

SÁROSD NAGYKÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV



2004. SZEPTEMBER

TERVEZŐK:

ÍV STÚDIÓ KFT –

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

ZÖLDFÁCSKA KFT.

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

Felelős tervező: Makrai Sándor TT1 01-1486/01

Településtervezés: Makrai Sándor

M Dúl Éva TT2 011478/04

Gábor Péter 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

**Sárosd Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének
229/2004 (IX. 02.) Kt. számú
H a t á r o z a t a**

Sárosd Nagyközség településszerkezeti tervének jóváhagyásáról

- 1.) Sárosd Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete az Ív Stúdió Kft és a Zöldfácska Kft által dokumentált és a jelen határozat mellékletét képező:
 - településszerkezeti terv leírását,
 - Sárosd Nagyközség közigazgatási területének szerkezeti tervlapját,
 - Sárosd Nagyközség települési területének szerkezeti tervlapját elfogadja.
- 2.) A képviselő-testület felhívja a tisztségviselők figyelmét, hogy a településen folyó fejlesztési, rendezési tevékenységet hangolják össze a jelen határozattal jóváhagyott településszerkezeti tervvel.

Felelős: Lehotainé Kovács Klára polgármester

Határidő: folyamatos

**Sárosd Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének
149/2005 (IX. 22.) Kt. számú
H a t á r o z a t a**

A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSÁRÓL

Sárosd Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete a 0258/33 Hrsz-ú ingatlan tulajdonosa kérelmére a Beniczky Építésziroda Bt. javaslata alapján a Nagyközség településszerkezeti tervét módosítja és a szóban forgó ingatlan terület felhasználási besorolását zöldterületből település vegyes kategóriába átsorolja. A településszerkezeti terv módosítását az teszi lehetővé, hogy a Sárosd-Seregélyesi vízfolyás melletti ökológiai folyosó a szóban forgó terület igénybevétele nélkül is kialakítható.

Utasítják a jegyzőt, hogy a módosított tervlapot az eredeti terv fedvényeként azzal együtt alkalmazza.

Felelős: Dosztály Csaba jegyző

Határidő: folyamatos

SÁROSD NAGYKÖZSÉG TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK LEÍRÁSA

- (1) Sárosd településszerkezeti terve az 1997. év LXXVIII. törvény (az épített környezet alakításáról és védelméről) valamint a 253/1997. (XII. 20) kormányrendelet (az országos településrendezési és építési követelményekről) felhatalmazása, azok előírásai szerint készül.
- (2) A szerkezeti terv Sárosd Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének 141/2002 (IX. 12.) Kt. számú határozattal elfogadott településfejlesztési koncepciójának figyelembevételével készül.
- (3) A településszerkezeti terv igazodik a 2003. évi XXVI. törvény (az Országos Területrendezési Tervről) célkitűzéseire.

1. A településszerkezeti terv hatálya és részei

- (1) A határozat hatálya Sárosd Nagyközség közigazgatási területére terjed ki.
- (2) A határozat részét képezik a település közigazgatási területét ábrázoló valamint a települési területet ábrázoló szerkezeti tervlapok.

2. A szerkezeti terv koncepcionális elhatárolásai

- (1) Sárosd településszerkezeti tervének célja a település fenntartható fejlesztésének hátterének a megteremtése.
- (2) A tervnek hozzá kell járulnia a lakókörnyezet minőségének javításához.
- (3) A település táji és természeti adottságai valamint kulturális öröksége olyan érték, melyet meg kell őrizni a felnövekvő generációk számára.
- (4) A tervnek elő kell segítenie a település turisztikai vonzerejének javulását.
- (5) A tervnek teret kell biztosítani a település fokozatos fejlődésének, így a lakó és a gazdasági funkciók bővülésének.
- (6) Gondoskodni kell a terület kivételes adottságú termőterületeinek a mező- és erdőgazdálkodás számára való megtartásáról.
- (7) A település jelentősebb környezetterhelésektől mentes állapota olyan adottság mely a további fejlődés alapjául szolgál, és melyet ezért védeni kell.

3. A településszerkezet, területhasználat

- (1) A település igazgatási területe jogi állapottól függően belterületre és külterületre oszlik.
- (2) A település igazgatási területe építési szempontból beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területre oszlik.
- (3) A belterület és a beépített terület nagysága csak a belterülettel határos beépítésre szánt területek tényleges használatba vételnek megfelelően, ütemezetten növelhető.
- (4) A településszerkezeti tervlap elemei:
 - a) közigazgatási határ,
 - b) belterület határ,
 - c) az Országos Területrendezési Tervben jelölt gyorsvasút elhelyezésének területe,
 - d) az Országos Területrendezési Terv ökológiai hálózati övezete,
 - e) területfelhasználási egységek területi meghatározása,
 - f) a közlekedési hálózat elemei közül a fő- és gyűjtőutak, vasútvonal, regionális kerékpárút,
 - g) a közmű és a hírközlési hálózat szerkezeti jelentőségű elemei,
 - h) régészeti területek,
 - i) az épített környezet védendő elemei,
 - j) védendő természeti területek.

3.1. Lakóterületek

- (1) A település közigazgatási területén (úgy bel- mint külterületen) található lakóterületek – a településközpont vegyes területen lévő lakótelkek kivételével – az OTÉK 14§ szerinti falusias lakóterületbe sorolandóak.
- (2) Újonnan létesítendő lakóterület (a szerkezeti tervlapon jelölt kialakításban):
 - a) a Temető u. folytatásában lévő 0336/... hrsz-ú mezőgazdasági telkek területe
 - b) a Fél utca jelenleg mezőgazdasági hasznosítású 0267/4 hrsz-ú oldala,
 - c) a Dózsa utca folytatásánál lévő 0258/6-15 hrsz-ú telkek valamint részben a 0258/5 és /28 hrsz-ú telkek területei.
 - d) Nem fejlesztendő lakóterületté a Táncsics Mihály utca menti terület (1346-1418 hrsz),

melyet a korábbi rendezési tervben feltételesen (közműhálózat kiépülése és a vízrendezés megoldása esetén) lehetséges lakóterületi fejlesztési területként jelölt.

3.2. Vegyes területek

- (1) A település központi részein, ahol a kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, igazgatási, oktatási, egészségügyi, egyházi funkciók dominálnak, vagy ahol a terület központi szerepének fejlesztése szükséges, a szabályozási terv az OTÉK 16§ szerinti településközponti vegyes területet jelöl ki.
- (2) Ezeken a területeken a központi funkciók a lakó funkcióval keverve jelennek meg.
- (3) Településközponti vegyes területek (a szerkezeti tervlapon jelöltek szerint):
 - a) a Fő utcai tradicionális településközpont,
 - b) a Dózsa utca Sárosdi vízfolyás felé eső oldalának a tradicionális központtal határos része,
 - c) a vízfolyás keleti oldalán Perkátai út és a Hantosi út csatlakozási szakasza,
 - d) a Hantosi út sportpálya melletti sávja,
 - e) a szociális otthon (Esterházy kúria), az óvoda és az orvosi rendelő, és az ezzel határos magtár terület (53/1, 54/15 hrsz).

3.3. Gazdasági területek

- (1) A szabályozás terv részben a meglévő területhasználatokhoz igazodva, részben a gazdasági fejlesztések, munkahelyteremtések számára való terület biztosítása érdekében az OTÉK 18§ szerinti gazdasági területeket jelöl ki.
- (2) A település tradicionális majorsági területein (Jakabszállás, Új-major, Darumajor) a mezőgazdasági tevékenységekhez kapcsolódó üzemi és egyéb funkciók elhelyezését biztosító mezőgazdasági-gazdasági területet kerül kijelölésre.
- (3) A jelenleg alulhasznosított Tükrös major területén, valamint a tükrös-majori vasúti átkelő melletti 0123/2 hrsz-ú területen ipari-gazdasági területet kerül kijelölésre.
- (4) A Nagyerdő területén lévő 024/9 hrsz-ú telephely kereskedelmi-szolgáltató területként kerül kijelölésre.

3.4. Különleges területek

- (1) A település nem közparki használatú sportterületeit, valamint az jelenleg használatban lévő temető területe, mint az OTÉK 24§ szerinti különleges terület kerül jelölésre.

3.5. Zöldterületek

- (1) Sáros települési környezetének minőségi javítása érdekében a szerkezeti terv közhasználatú zöldterületeket jelöl az OTÉK 27§ szerint.
- (2) A Sárosd-Seregélyesi vízfolyás a település területén végighúzódó értékes ökológiai és zöldfelületi tengely, melynek a zöldterületi fejlesztése a település hosszú távú fejlesztésnek alapja. A szerkezeti terv a vízfolyás települési területen lévő szakaszán zöldterületet jelöl ki. Ez a vízfolyás menti zöldfelület részben jelenleg mezőgazdasági területeket, részben lakóterületeknek a hátsókerti részeit részben a szociális otthon (Esterházy kúria) vízfolyás menti területeit veszi igénybe.
- (3) A szerkezeti terv további zöldterületeket jelöl ki (a szerkezeti tervlapnak megfelelően):
 - a) a Békás-tó területén (1044/31 hrsz),
 - b) a Kápolna kert területén (821/3 hrsz),
 - c) a Mártír u. mellett lévő vízállásos területen (319 hrsz),
 - d) valamint a települési terület felhagyott temetőinek helyén.

3.6. Erdőterületek

- (1) A földhivatali nyilvántartásban erdőterületként jelölt illetve az erdészeti hatóságnál erdőterületként nyilvántartott területeken a szerkezeti terv az OTÉK 28§ szerinti erdőterületet jelöl. Az erdőterületek a település értékes természeti és zöldfelületi adottságai. Területük ezért nem csökkenthető.
- (2) Az erdőterületek természetközeli kezelését valamint bővítését az Önkormányzat támogatja.
- (3) Az Országos Területrendezés Terv ökológiai hálózat övezetébe eső erdőterületeket, a Nagyerdő területét, a belterületi erdőfoltokat valamint a kisebb kiterjedésű külterületi erdőket a szerkezeti terv a szerkezeti terv védelmi erdőbe sorolja.

- (4) A település egyéb erdei gazdasági erdőterületbe sorolandóak.

3.7. Mezőgazdasági területek

- (1) Sárosd kiemelkedően jó minőségű termőterületei értékes természeti erőforrást jelentenek, valamint a táj karakterének is meghatározói. Védelmükről gondoskodni kell.
- (2) A szerkezeti terv a mezőgazdasági területeket az OTÉK 29§ szerinti általános és korlátozott funkciójú mezőgazdasági területekre osztja.
- (3) Korlátozott funkciójú mezőgazdasági területet jelöl ki a szerkezeti terv az Országos Területrendezés Terv ökológiai hálózat övezetébe eső mezőgazdasági területeken, a rét-legelő művelési ágba tartozó mezőgazdasági területeken, a vízgazdálkodási területek 50 m-es távolságába eső mezőgazdasági területeken.
- (4) Általános mezőgazdasági területek a település igazgatási területén lévő egyéb mezőgazdasági területei.

3.8. Vízgazdálkodási területek

- (1) A szerkezeti terv vízgazdálkodási területekbe sorolja a közigazgatási terület természetes illetve természetközeli felszíni vízfolyásait, valamint a 0213/3, 0205/3 hrsz-ú területeken kialakított halastavat.
- (2) A felszíni vízfolyások a térség ökológiai hálózatának vázát alkotják, a település belterületén pedig egyúttal a zöldfelületi rendszer tengelyét képezik.
- (3) Az Önkormányzat támogatja a vízgazdálkodási területek ökológiai célú, belterületen pedig egyúttal a zöldterületi célú fejlesztését/rehabilitációját.

4. Települési érték védelem

- (1) Sárosd hagyományos építészeti karaktere védendő érték. Különösen értékes, és ezért kiemelten védendő a település tradicionális központi, a Fő utca menti terület.
- (2) A település kulturális örökségének kiemelkedően fontos és ezért megőrzendő értékei, melyek megőrzését az önkormányzat céljának tekinti és támogatja:
 - a) az egykori Esterházy kúria,
 - b) a kúria melletti volt uradalom régi épületei,
 - c) a római katolikus templom,

- d) Sallai László kovácsmester műhelye,
 - e) Jakabszállási kúria és a régi víztorony épülete,
 - f) a Kápolnakertben lévő és a Fő utca menti keresztek,
 - g) az Erzsébet fasor,
 - h) a Kápolna kert,
 - i) a felhagyott zsidó temető.
- (3) A település közigazgatási területén lévő régészeti lelőhelyek a kulturális örökség értékes részét képezik. Ezeknek – az érintett szakhatóságokkal egyeztetett módon történő – védelmét illetve szükség szerinti feltárását az Önkormányzat támogatja.

5. Táj- és természetvédelem

- (1) A település természetes és természetközeli élőhelyeinek védelme a település fenntartható, hosszú távú fejlesztésének alapját jelenti.
- (2) Különösen értékes természeti területei a településnek:
- a) a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatósága által kijelölt természeti területek
 - b) a Nagyerdő területe.
- (3) A település valamennyi erdőterülete védendő érték. Bennük – az erdészeti hatósággal egyeztetett módon történő – természetközeli gazdálkodás folytatását, rekreációs célokra való feltárásukat, területük bővítését az Önkormányzat támogatja.
- (4) Az Önkormányzat támogatja a vízfolyások rehabilitációját, természetközeli védelmét. A Sárosd-Seregélyesi vízfolyás belterületi szakaszán, az ökológiai szempontok mellett, a terület zöldfelületi fejlesztése egyaránt prioritást élvez.
- (5) Az Önkormányzat támogatja a település táji-, településképi- és környezeti állapotának javítását egyaránt szolgáló fásítások megvalósítását, így:
- a) az utcafásítást,
 - b) külterületi utak fásítását,
 - c) mezőfásítást,
 - d) majorsági területek fásítását.

6. Környezetvédelem

- (1) A település számottevő környezetterheléstől mentes, jelenlegi állapota olyan érték, mely a hosszú távú településfejlesztés alapja. Ezért a környezet jó

- minőségét védeni kell, illetve a környezetre ható terhelések további mérséklése szüksége.
- (2) Gazdasági területen az önkormányzat nem engedélyez a környezet minőségét veszélyeztető tevékenységet.
 - (3) Lakóterületen illetve annak szomszédságában az önkormányzat nem engedélyez a lakó funkciót zavaró tevékenységet.
 - (4) Az Önkormányzat célja, a település területén a kommunális csatornahálózatra rá nem kötött épületek számának csökkentése.
 - (5) Az Önkormányzat támogatja a területén lévő tájsebek rekultivációját.
 - (6) A termőföld védelme érdekében az Önkormányzat támogatja a 4/2004. (I. 13.) FVM rendelet szerinti „Helyes Mezőgazdasági és Környezeti Állapot” illetve a „Helyes Gazdálkodási Gyakorlat” gazdálkodók általi megvalósítását.

7. Közlekedés

- (1) Országos mellékutak
 - a) 6228 j. Dunaföldvár-seregélyesi összekötő út (Hantosi út-Március 21. u.- Seregélyesi út) - K.V.A, ill. B.IV.b-D*
 - b) 6209 j. Adony-kálózi összekötő út (Szabadegyházi út-Dózsa út- Keresztúri út) – K.V.A, ill. B.V.b-D
 - c) 62315 j. Sárosd, vasútállomási hozzájáró út (Perkátai út) – B.V.c-D
- (2) Helyi gyűjtő- és feltáróutak
 - a) Jókai utca - B.V.c-D
 - b) Dózsa út és a tervezett folytatása a horgásztó irányába - B.V.c-D, ill. K.VIII.A
 - c) Jakabi út- B.V.c-D
 - d) Sport utca - Erdősor utca vonala - B.V.c-D
 - e) A tervezett K-NY-i irányú gyűjtőút az É-i lakóterületi fejlesztéshez kapcsolódóan, a Március 21. úton kialakítandó csomóponttal- B.V.c-D
 - f) A fenti útra merőleges tervezett gyűjtőút a Keresztúri útig - B.V.c-D

*A nyomvonalak felsorolását követő karakterek a közutak tervezési osztályba sorolását jelentik az ÚT 2-1.201:2004 Útügyi Műszaki előírás alapján.

- g) A Sárosdi vízfolyás által elválasztott két településrész kapcsolatainak javítása és az új lakóterületek ellátása a Széchenyi u. és a Deák u. folytatásában két lakóutcai kapcsolat kialakítása
 - h) Ságvári út-Zalka Máté út-D-i tervezett gyűjtőút vonala - B.V.c-D
 - i) A 1190/1 hrsz-ú Dűlő út a horgasztó D-i megközelítésére- B.V.c-D
 - j) Tükrös majori bekötőút - K.VIII.A
 - k) Jakabszállási bekötőút - K.VIII.A
 - l) Daru majori bekötőút – K.VIII.A
 - m) Az erdészethez vezető, 024/11 hrsz. út K.VIII.C
- (3) Országos közforgalmú vasútvonal
- a) nagysebességű vasútvonal
 - b) a Budapest–Dombóvár–Gyékényes (E71) nemzetközi törzshálózati vasúti fővonal kétvágányúsítása – A1 kat.
- (4) Regionális jelentőségű kerékpárút
- a) a Velencei-tó–Seregélyes–Dunaföldvár kerékpárút a 6228 j. összekötő út mentén – B.IX.
- (5) Önálló gyalogút
- a) a vasútállomás megközelítésére különszínű átvezetéssel a Vasút utca térségében – B.X.

8. Közmű, hírközlés

- (1) A település koncepcionális céljainak elérése érdekében a közművesítés mértékének teljesítendő célkitűzése:
- a) a beépített, illetve beépítésre szánt területeken a területfejlesztés számára a teljes körű közműellátás elérése;
 - b) a külterület beépítésre nem szánt részein az ÁNTSZ által is elfogadott egészséges ivóvízellátás és a villamosenergia ellátás biztosítása, valamint a keletkező szennyvizek környezetszennyezés mentes összegyűjtésének-elhelyezésének megoldása.
- (2) A település környezetterhelésének csökkentés érdekében:
- a) a szennyvizek szikkasztását a település teljes közigazgatási területén nem szabad megengedni,

- b) nem szabad nyílt árokra, patakra, tóra, egyéb időszakos, vagy állandó vízfolyásba, valamint felhagyott kutakba szennyvizet bevezetni,
 - c) beépítésre szánt területen a területfejlesztést és a közcsatorna hálózatfejlesztést össze kell hangolni,
- (3) A közművesítés műszaki megvalósításával (csapadékvíz elvezetés módja, hálózatok föld alatti elhelyezése) hozzá kell járulni a beépített, beépítésre szánt környezet minőségi javításához.