



**SARKADKERESZTÚR KÖZSÉG
ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐTESTÜLETÉNEK**

**11/2004.(VII. 09.) számú rendelete
a település helyi építési szabályozásáról**



Sarkadkeresztúr Község Önkormányzata az 1990. évi LXV. tv. 8.§. (1) bekezdés szerinti feladatkörben, az 1990. évi LXV. tv. 16. (1) bekezdés szerinti jogkörben, az 1997. évi LXXVIII. tv. 7.§. (3) bekezdés szerinti hatáskörben eljárva, valamint a 36/2002. (III. 7.) Korm. rendelettel módosított 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet alapján a településrendezési terv megvalósítása érdekében a következőket rendeli el:

I. fejezet

ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

1.§.

- /1/** E rendelet hatálya Sarkadkeresztúr község teljes közigazgatási területére, valamint a közigazgatási területen végzett, jelen rendelet 1.§. /3/ bekezdésében részletezett tevékenységekre terjed ki.
- /2/** Jelen rendelet csak a település közigazgatási területére 2004. évben készített SZ-1 jelű, M=1:10000 és SZ-2 jelű, M=1:2000 méretarányú szabályozási tervekkel együtt alkalmazható.
- /3/** A település közigazgatási területén területet felhasználni, telket alakítani, beépíteni, utat és egyéb közlekedési létesítményt, közműhálózatot és bármely más épületet, építményt létesíteni, bővíteni, lebontani valamint ezekre hatósági engedélyt adni csak az országos érvényű szabályoknak, a területre készített szabályozási tervnek és jelen önkormányzati rendeletnek megfelelően szabad.
- /4/** A szabályozási terven jelölt szabályozási elemek kötelezőek, azokat csak az érvényes módosítási eljárási folyamat keretében lehet megváltoztatni. Az irányadó jelleggel meghatározott szabályozási elemek a szabályozás egy lehetséges változatára utalnak vagy továbbtervezést igényelnek, így:
- a)** részletes tervvel módosíthatóak ill. pontosíthatóak.
- /5/** Irányadó jellegűnek kell tekinteni:
- a)** a védő erdők határvonalát a védett területek felől; ebbe az irányba a védő erdők szükség szerint szélesíthetők,
- b)** az irányadó szabályozási vonalakat.

2.§.

- /1/** Az 1.§./3/ bekezdésben részletezett tevékenységeket e rendelet előírásain túl akkor lehet engedélyezni, ha:
- a)** az vészhelyzet elhárítását szolgálja,
- b)** karbantartásra, állagmegóvásra irányul,



- c) környezetvédelmi szempontok miatt válik szükségessé.
- /2/ Karbantartásnak, állagmegóvásnak minősül az az építési tevékenység, mely nem érinti az épületek, építmények szerkezetét és nem jár együtt azok korszerűsödésével, élettartamának meghosszabbodásával.
- /3/ Azokon a területeken, ahol a területfelhasználás vagy az övezeti besorolás megváltozik, a 2.§./1/ bekezdésben felsoroltakon túl építés akkor is engedélyezhető ideiglenes jelleggel, ha:
- a) az a szabályozási terv szerinti felhasználás megvalósulását nem akadályozza meg.
- /4/ Azokon a területeken, ahol az építés feltételei a területelőkészítés, vízrendezés, előközművesítés, stb. miatt nem biztosítottak, építési engedély csak akkor adható, ha:
- a) azok az engedély kiadása előtt elkészülnek, vagy
- b) legkésőbb a tárgyi beépítéssel egyidejűleg biztosíthatóak és a használatbavételig elkészülnek.
- /5/ Beépítési módok kötelező értelmezése a településen:
Oldalhatáron álló beépítési mód esetén az építési vonal azonos magával az oldalkerti telekhatárral.
Előkertes beépítés esetén az előkertek mérete:
- ha az építési vonalat adó telekhatár merőleges az utcai telekhatárra vagy attól a találkozási pontnál és azt követő legalább 13m-es hosszon legfeljebb +5°-kal tér el, az előkert kisebb mérete 3,0m
 - ha az építési vonalat adó telekhatár az utcai telekhatárral 90°-nál kisebb szöget zár be, az előkert kisebb mérete 1,5m, a nagyobb méret a bezárt szög és az épületszélesség függvényében alakul ki.
 - Az Szu jelű „szabadonálló” beépítési mód esetén az előkert mérete 0,0m.
- /6/ Az épületek tetőidomaira vonatkozó megkötések:
- a) Utcavonalra merőleges, mindkét oldalon azonos hajlásszögű / 38°-45° közötti hajlásszöggel/ nyeregtetős épületeket kell építeni:
1. a Vörösmarty úton a belterületi határtól a Hunyadi utcáig,
 2. a Rákóczi úton a Puskin utcáig,
 3. a Puskin, a Zöldfa, a Vasvári, az Akácos, a Keleti, az Ady, a Petőfi, a Kossuth Lajos utcákban,
 4. Varsányhely belterület jellegű, beépítésre szánt településrésze teljes területén.
- b) A település többi részén a nyeregtető irányát meghatározza: két-két szomszédos épület figyelembevételével az, amelyik a többséget alkotja.
- c) Helyileg védett épületek melletti két-két, az adott utcán levő szomszédos telken olyan módon kötelező a tetőidomot kialakítani, amilyen jellegű a védett épület.



- d) Lapostetős épületet a belterületen tilos elhelyezni; külterületen ez csak kivételes esetben, technológiai szükségszerűség miatt engedélyezhető.

II. fejezet

A TELEPÜLÉS TERÜLETÉNEK FELHASZNÁLÁSA

3.§.

- /1/ A település igazgatási területe – melynek határa kialakult, nem változik –
- külterületre és
 - belterületre tagozódik.
- /2/ Az igazgatási terület határa kialakult, módosítása nem szükséges. A belterületi határvonal bővítése szükséges:
- a központi belterületen a Puskin utcával és a Mérleg utca meghosszabbításával a 325 hrsz-ú telekig.
- /3/ A település mindenkori belterületi határán belül az önkormányzatot a jogszabályokban meghatározott ellátási kötelezettség terheli.
- /4/ A település területe építési használat szerint:
- beépítésre szánt és
 - beépítésre nem szánt területre tagozódik.

III. fejezet

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

4.§.

- /1/ A beépítésre szánt terület lehet:
- lakóterület,
 - vegyes terület,
 - gazdasági terület,
 - különleges terület.

Lakóterületek

5.§

- /1/ A lakóterületen elhelyezhető:
- lakóépület,
 - mezőgazdasági (üzemi) építmény,
 - alapfokú ellátást biztosító kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,



- d) szálláshely szolgáltató épület,
 - e) kézműipari épület,
 - f) helyi ellátást biztosító igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
 - g) sportépítmény.
- /2/ Jelen rendelet 5.§. /1/ b), c), d), e), f) és g) pontjaiban felsorolt létesítmények csak abban az esetben helyezhetők el, ha egyetlen építési ill. környezetterhelési kibocsátási paraméterük sem haladja meg a lakóterületre előírt határértékeket. Mezőgazdasági gép- és terménytároló épület építése esetén a tűztávolság meghatározása az I. fokú tűzvédelmi szakhatóság feladata.

Az egyes övezetekre vonatkozó előírások

6.§.

Lf jelű építési övezetek / falusias lakóövezetek /

- /1/ Az övezetek falusias lakóterületek. Az övezetekben valamennyi, jelen rendelet 5.§./1/ bekezdésében felsorolt épület elhelyezhető. Állattartó épületek esetén be kell tartani jelen rendelet 1. számú mellékletének előírásait; nagyállat tartására szolgáló épület csak az illetékes ÁNTSZ és Környezetvédelmi Felügyelőség eseti hozzájárulásával helyezhető el.
Vegyes terület 50 m-es környezetben mindenfajta állattartó épület létesítése tilos. 150m-es környezetében nagyállattartására szolgáló épületet tilos elhelyezni; e távolságon belül minden további állattartó épület esetében érdekelt szakhatóságnak kell tekinteni az illetékes ÁNTSZ-t és Környezetvédelmi Felügyelőséget.
- /2/ Beépítés esetén betartandó építési határértékek:
a) szintterületsűrűség max.: 0,4,
b) beépítettség max.: 30%,
c) zöldfelület min.: 40%.
A telekterületet, a beépítési módot és az építménymagasságot a szabályozási terv tartalmazza, tömbönként.
- /3/ Az **Lf1** jelű övezet a település jellemzően szabályos telekalakítású hagyományos falusias lakóövezete.
Új telket kialakítani ill. telket megosztani csak úgy lehet, ha a telkek minimális szélessége legalább 20,0m.
Telket összevonni csak úgy lehet, ha a kialakuló telkek szélessége nem több, mint a tömbben levő telkek átlagos szélességének kétszerese, területe nem haladja meg a tömbben levő telkek átlagos területének kétszeresét.

Telkenként egy lakóépület helyezhető el, melyben legfeljebb két lakás lehet.



60m-t meghaladó telekmélység esetén a hátsókert mérete az 50m-t meghaladó telekhossz teljes egészében; ezen belül épületet tilos elhelyezni!

- /4/ Az **Lf2** jelű övezet a település területileg helyileg védett területeinek hagyományos, oldalhatáron álló beépítésű nem szabályos telekosztású falusias lakóövezete.

Az övezetben tilos a telkek további megosztása, összevonni a terv elfogadásához viszonyított állapothoz képest legfeljebb két telket lehet abban az esetben, ha az közzintézmény elhelyezését szolgálja.

Egy telken legfeljebb egy lakóépület helyezhető el, melyben legfeljebb két lakás alakítható ki, ha lakásonként adott legalább 1500m² telekterület.

80m-t meghaladó telekmélység esetén a hátsókert mérete az 70m-t meghaladó telekhossz teljes egészében; ezen belül épületet tilos elhelyezni!

- /5/ Az **Lf3** jelű övezet a település területileg helyileg védett területeinek szabadonálló beépítésű nem szabályos telekosztású falusias lakóövezete.

Az övezetben tilos a telkek további megosztása, összevonása.

Egy telken legfeljebb egy lakóépület helyezhető el, melyben legfeljebb két lakás alakítható ki, ha lakásonként adott legalább 1000m² telekterület.

A Bartók Béla utcán levő övezetben a 60m-t meghaladó telekmélység esetén a hátsókert mérete az 50m-t meghaladó telekhossz teljes egészében; ezen belül épületet tilos elhelyezni!

- /6/ Az **Lf4** jelű övezet a település területileg helyileg védett területeinek kistelkes lakóövezete.

Az övezetben tilos a telkek további megosztása. Összevonni a terv elfogadásához viszonyított állapothoz képest legfeljebb négy telket lehet abban az esetben, ha az közzintézmény elhelyezését szolgálja.

a szabályozási terv tartalmazza, tömbönként.

Vegyes területek

7.§

- /1/ A településközponti vegyes terület elsősorban a település intézményeinek elhelyezésére szolgáló terület.

- /2/ Az övezetben elhelyezhető épületek:

- a) lakóépület,
- b) igazgatási épület,
- c) kereskedelmi, szolgáltató, szálláshely szolgáltató épület,
- d) vendéglátó épület,
- e) egyéb közösségi szórakoztató épület,
- f) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
- g) sportépítmény,



h) kivételesen az OTÉK 16.§. (3) bekezdésében felsorolt építmények, az OTÉK 31.§. (2) bekezdésének figyelembe vételével.

/4/ A Vt jelű övezet jellemzően a közösségi létesítmények elhelyezésére szolgál; új épületként önálló lakóépület csak akkor helyezhető el, ha a lebontásra kerülő épület funkciója is ez jelen rendelet érvénybelépésekor.

Beépítési paraméterek:

- megengedett legnagyobb szintterületsűrűség 1,5,
- minimális zöldterületi fedettség a 7. §. /2/ a), f), és g) pontjai esetén min. 30%, egyéb esetekben min. 15%,
- a telekterületet:
 - min. 400m²,
 - lakóépület építése esetén min. 600m²
- beépítettség:
 - iskola, óvoda esetén max. 25%,
 - lakóépület esetében max. 30%,
 - egyéb esetekben max. 60%
- beépítési mód:
 - lakóépület és hozzá kapcsolódó kiegészítő épület építése esetén oldalhatáron álló, előkertes,
 - intézményi épület esetén szabadonálló
- építménymagasság max. 7,0m.

Gazdasági területek

8.§

/1/ A gazdasági területek lehetnek:

- a) kereskedelmi, szolgáltató és
- b) ipari gazdasági területek.

9.§

Kereskedelmi, szolgáltató terület

/1/ Kereskedelmi, szolgáltató területen belül az OTÉK 19. § (2) bekezdése 1., 2., 3., 4. és 5. pontjában felsorolt épületek helyezhetők el.

/2/ Az övezet jele **Gksz.**

Betartandó paraméterek:

- szintterületsűrűség max. 1,0,
- zöldterületi fedettség min. 25% / a Vörösmarty út melletti tömbön belül a lakóterülethez közvetlenül kapcsolódó telkek esetén a zöldterület min. 70%-át telken belül a lakótelkek kapcsolódóan kell elhelyezni /
- a beépítési mód, beépítési %, minimális telekterület tömbönként szabályozott



10.§ Ipari gazdasági terület

- /1/ Az ipari terület olyan gazdasági célú ipari építmények elhelyezésére szolgál, amelyek más beépítésre szánt területen nem helyezhetők el.

Az egyes övezetekre vonatkozó előírások

- /2/ A **Gip-I.** jelű övezeten belül mezőgazdasági telephelyek helyezkednek el. Az övezeten belül állattartó telepek is létesíthetők. Állattartó telepen történő építkezés esetén az illetékes ÁNTSZ ill. Környezetvédelmi Felügyelőség minden esetben illetékes szakhatóságnak tekintendő.
- /5/ A **Gip-I.** jelű övezetre vonatkozó beépítési előírások:
- a) telekterület új telekalakítás esetén min 2000m²; a kialakult telkek e méret alatt is beépíthetők,
 - b) szintterületsűrűség max. 1,0,
 - c) legnagyobb beépítettség max. 30 %,
 - d) legkisebb zöldfelület min. 40 %,
 - e) legnagyobb építménymagasság max. 7,5 m, amely technológiai szükségyszerűség igazolása mellett elérheti a 15 métert,
 - f) beépítési mód szabadon álló, az épületek nyeregtetők lehetnek; ettől eltérni csak technológiai igény esetén lehet,
 - g) építési engedélyhez kötött tevékenység esetén kötelező az egyedi telkeket min. hármas fasorral körbevenni.
- /6/ A **Gip-II.** jelű övezeten belül kizárólag az ivóvíz ellátáshoz kapcsolódó létesítmények helyezhetők el.
A telekméreteket és a beépítési paramétereiket az általános előírásokon belül a technológiai igények határozzák meg; a kialakult telekméret csak csökkenthető a szomszédos közkert javára.
Engedélyhez kötött építési tevékenység esetén minden esetben illetékes szakhatóságnak kell tekinteni a Környezetvédelmi Felügyelőséget és a Vízügyi Igazgatóságot is.

Különleges területek 11.§.

- /1/ Különleges terület:
- a) **Kt** jelű, temető övezete,
 - b) **Kkp** jelű, kegyeleti park övezete,
 - c) **Ks** jelű, sportpályák övezete,
 - d) **Krkrp** jelű, kegyeleti és régészeti bemutatópark övezet,
 - e) **Kszp** jelű, a bemutatópark kiszolgáló övezete,



- f) **Ksz** jelű, hulladékudvar övezete,
- g) **Kszt** jelű, szennyvíztisztító övezete.

/2/ A **Kt** jelű övezet temető céljára használt és fenntartott terület, melyet más célra nem lehet igénybe venni.

A temető fejlesztése során fokozatosan gondoskodni kell az 1999. évi törvény valamint a végrehajtására kiadott 145/1999.(X.I.) Korm. rendelet előírásainak érvényre juttatásáról. A temetőt áttört kerítéssel kell körülvenni. A kerítés min.1,20m, max. 2,5m magas lehet. A kerítés építési engedély köteles. Kialakításánál használható anyagok:

- a) fa és, vagy
- b) kő és, vagy
- c) égetett agyag és, vagy
- d) kovácsoltvas.

A temetőn belül kápolna és kriptá épületek helyezhetők el. A beépítési paraméterek az OTÉK-ban meghatározottak lehetnek. A megengedett legnagyobb maximális építménymagasság 5,0 m, ebbe kápolnatornyot nem kell beszámítani.

/3/ A **Kkp** jelű övezet a kegyeleti park övezete. Az övezetben új épület, építmény csak a kegyeleti célokat kiszolgáló létesítmény lehet jelen rendelet 11.§. /2/ bekezdésének betartásával.

/4/ A **Krkp** jelű övezet a kegyeleti és régészeti bemutatópark övezete. Az övezeten belül a régészeti feltárást követően részletes terv alapján a régészethez kapcsolódó bemutató létesítményeket, valamint a területen levő sírok fenntartását szolgáló épületeket, építményeket szabad elhelyezni. A régészeti feltárásig a területen csak a sírok gondozhatóak, a szántással fel kell hagyni, a szántott terület kaszálása, nyírása megengedett. Az övezetben az engedélyezési eljárások során minden esetben illetékes szakhatóságnak kell tekinteni a Kulturális Örökségvédelmi Hivatalt. Az övezetben csak vezető tervezői jogosultsággal rendelkező személy végezhet tervezési munkát.

/5/ A **Kszp** jelű övezet a kegyeleti és régészeti bemutatópark kiszolgáló létesítményeinek elhelyezésére szolgáló övezet.

Az övezetben parkolók, vendéglátó létesítmények, nyilvános wc-k helyezhetők el.

Beépítési paraméterek:

- beépítettség: max. 15%,
- építménymagasság: 3,5-5,0m között,
- zöldterületi fedettség: min. 40%

/6/ A **Ksz** a hulladékudvar övezete. A komposztálható hulladékok, a bontási törmelékek, és az egyéb helyben kezelendő hulladékok / pl. hígrágya / kezelésére, a dögkamra elhelyezésére szolgáló terület. Kerítés, felügyelet és



ellenőrzés kialakítása ill. biztosítása szükséges. A telket min. 30m-es véderdősávval kell körbevenni.

- /7/ A **Kszt** a szennyvíztisztító övezete. Védőtávolsága lakott területektől biztosított, véderdő létesítése szükséges a telep teljes telekhatára mentén min.30m széles sávban. A területen a szennyvíztisztítókra vonatkozó általános előírásokat kell betartani.

IV. Fejezet

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

12. §

- /1/ A beépítésre nem szánt területek lehetnek:
- a) közlekedési és közműterületek,
 - b) zöldterületek,
 - c) erdőterületek,
 - d) mezőgazdasági területek és
 - e) vízgazdálkodási területek.

13. §

Közlekedési és közműterületek

- /1/ A közlekedési terület elsősorban a közutak és csomópontjainak elhelyezésére szolgál. Közlekedési területen belül csak a közlekedést kiszolgáló épületeket, valamint a közművek vonalas létesítményeit és a vonalas létesítményekhez közvetlenül kapcsolódó műtárgyakat szabad elhelyezni. Óriásreklám elhelyezését csak belterületi határon kívül lehet engedélyezni.
- /2/ Stabilizált ill. burkolt út kiépítésének feltétele az utat kísérő fasor telepítése.
- /3/ A közlekedési területek az alábbi övezetekre tagozódnak:
- a) **Köu-III.** jelű, országos mellékutak övezet, építési területük 30,0 m. Külterületen az út tengelyvonalához képest kerítést 25,0 m-nél, épületet 30,0 m-nél közelebb nem lehet elhelyezni.
 - b) **Köu-2.** jelű a helyi gyűjtőutak övezete, építési területük min.22,0 m,
 - c) **Köu-3.** jelű a lakóutak övezete, építési területük új utca nyitása esetén min. 14,0 m.
 - d) **Köu-5.** jelű a jelentősebb külterületi kiszolgáló utak övezete, építési területük min. 16,0 m.

Az út tengelyvonalához képest kerítést 15,0 m-nél, épületet 20,0 m-nél közelebb nem lehet elhelyezni.



- e) **Köu-6.** jelű, egyéb utak /gyalogos-kerékpáros, jelentősebb földutak, stb. / övezete. Építési területük belterületen min. 6,0 m, külterületen min.12,0 m. Külterületen az út tengelyvonalához képest kerítést 11,0 m-nél, épületet 16,0 m-nél közelebb nem lehet elhelyezni.

14.§ Zöldterületek

- /1/ Zöldterület a településen belül a közkertek övezete.
A közkertek övezeti jele **Zkk**.
- /2/ A területek továbbfejlesztésénél be kell tartani az OTÉK 27.§. (3) bekezdésének előírásait.
- /3/ A zöldterületeken a növényzeten kívül elhelyezhető ill. kialakítható:
a) sétaút, pihenőhely,
b) szabadtéri művészeti alkotás, emlékmű.

15.§ Erdőterületek

- /1/ Az erdőterület erdő céljára szolgáló terület. Az erdők területe az **Má-I.** és **Má-II.** jelű mezőgazdasági övezetek területének felhasználásával növelhető.
- /2/ Az erdőterület rendeltetése szerint:
a) gazdasági,
b) védelmi és
c) egészségügyi, turisztikai besorolású lehet.
- /3/ Az **Eg** övezeti jelű gazdasági rendeltetésű erdőterületen épületet elhelyezni az OTÉK 28.§-ának és az 1996. évi LIV. Tv. 65.-72. §-ainak betartásával lehet.
- /4/ Az **Ev1** övezeti jelű területek a védő erdők övezete. Az övezeten belül épületet tilos elhelyezni. A terület művelési ágát ill. rendeltetését csak akkor szabad megváltoztatni, ha a védendő funkció megszűnik.
- /5/ Az **Ev2** övezeti jelű területek a védett erdők övezete. Az övezeten belül épületet tilos elhelyezni.
A művelés módját a védelmet elrendelő szakhatóság határozza meg; ennek hiányában csak a szálaló művelés megengedett.
- /6/ Az **Ee** övezeti jelű területek az egészségügyi, turisztikai erdők övezete. Az övezeten belül elhelyezhetőek szabadidő eltöltésére szolgáló létesítmények /



sétautak, padok, tűzrakó helyek, esőbeállók, tájékoztató táblák, ivókutak, egyéb ivóvízvételi helyek, állatok bemutatására szolgáló épületek,... /, szabadtéri sportpályák.

A létesítményekkel elfoglalt területek együttesen nem haladhatják meg a terület 30%-át.

A Vágóhíd utca melletti övezeten belül mobiltelefon átjátszó antenna is elhelyezhető a lakóterülethez közvetlenül kapcsolódó területésávban.

16.§

Mezőgazdasági területek

- /1/** A mezőgazdasági rendeltetésű terület a település külterületének a növénytermesztés, az állattenyésztés és a halászat, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás céljára szolgáló része.
Állattartó épületek / nem állattartó telep! / létesítése esetén mezőgazdasági terület esetén is érvényesek jelen rendelet 1. számú mellékletének előírásai.
- /2/** A mezőgazdasági rendeltetésű területen:
- a)** az OTÉK 32.§-ában felsorolt létesítmények;
 - b)** a mezőgazdasági termeléssel kapcsolatos üzemi építmények (terménytároló, feldolgozó, mezőgazdasági gépjavító);
 - c)** növénytermesztés céljára szolgáló növényház (üvegház) és fóliasátor;
 - d)** prэшáz, mezőgazdasági terményfeldolgozó, állattartó, szerszám-, vegyszer-, kisgép-, terménytároló (továbbiakban gazdasági épület) és pince;
 - e)** biztonsági okokból szükséges őrház;
 - f)** valamint lakóépület helyezhető el.
- /3/** A telkek nagyságtól függően az alábbiak szerint építhetők be:
- a)** 720 m²-t el nem érő telken tilos építményt elhelyezni.
 - b)** 720 – 1500 m² nagyságú telken – a nádas, gyep, és szántó művelési ágban nyilvántartott kivételével – 3%-os beépítettséggel elsősorban a tárolás célját szolgáló gazdasági épület és pince helyezhető el egyetlen gazdasági épületként. Ezen épületek földszintesek lehetnek, építménymagasságuk legfeljebb 4,5m lehet. Az épületeket 30-45 lejtésű nyeregterővel kell fedni. A tetőtér beépíthető.
 - c)** 1500 m²-t meghaladó nagyságú telken 3%-os beépítettséggel jelen rendelet 16.§. /1/ bekezdésében felsorolt épületek helyezhetők el, kivéve az /1/ f) pontjában felsorolt épületet. Az épületek földszintesek lehetnek, építménymagasságuk legfeljebb 5,5m lehet. Az épületeket 30-45 lejtésű nyeregterővel kell fedni. A tetőtér beépíthető.



- /4/ Szőlő, gyümölcs és kert művelési ág esetén legalább 3000 m², egyéb művelési ág esetén legalább 6000 m² telekterület felett helyezhető el jelen rendelet 16.§. /1/ f) pontjában ismertetett lakóépület, ha:**
- a)** azt meglévő létesítmény védőterülete nem tiltja,
 - b)** a telek legalább magánútról megközelíthető,
 - c)** az infrastruktúra ellátása megoldott,
 - d)** a segélykérés lehetősége megoldott,
 - e)** a telek átlagos szélessége legalább 30m.
- A telek beépítettsége legfeljebb 3% lehet, ezen belül az önálló lakóépület legfeljebb a beépítettség 1,5%-át jelentheti.
- /5/ Mezőgazdasági területen több önálló telekből az OTÉK 29.§. (5) bekezdése szerinti birtoktest alakítható ki. A birtokközpont beépítését a 29.§. (5), (6), (7) és (8) bekezdései szabályozzák.**
- A birtokközponton az általános előírásokon túl lakóépület csak akkor építhető, ha teljesülnek jelen rendelet 17. §-ának előírásai is.

17.§.

Lakóépület építésére vonatkozó előírások

- /1/ Jelen rendelet 16.§. /4/ bekezdésének**
- b) pontja teljesül:**
ha a feltétel teljesülését az illetékes Földhivatal által kiadott helyszínrajz igazolja.
 - d) pontja teljesül:**
 - 1.** ha az egyes szolgáltatók ezt az építető részére kiadott nyilatkozataikban vállalják, vagy
 - 2.** az építető nyilatkozik, hogy a helyi villamos-energia ellátást megoldja, a keletkező hulladékot zárt edényzetben vagy zsákban rendszeresen elszállítja a kijelölt hulladékkezelő telepre, az ivóvízellátását legalább az ÁNTSZ által bevizsgált, engedélyezett fűtő kútról biztosítja, a keletkező szennyvizet zárt tárolóban gyűjti és annak elszállítását a megközelítő utak az év minden szakában lehetővé teszik.
/ Ha részletes talajmechanikai szakvélemény azt alátámasztja, szikkasztásos szennyvízelhelyezés is megengedett az illetékes Vízügyi Igazgatóság hozzájárulásával. /
 - e) pontja teljesül:**
 - 1.** ha a legközelebbi telefonfülke kerékpárral legalább 20 percen belül elérhető, vagy
 - 2.** az építető rádiótelefonnal rendelkezik.
- /2/ Önálló telken lakóépület építése esetén tanyaudvart kell kialakítani. A tanyaudvart művelés alól ki kell vonni. A tanyaudvar területe nem lehet kevesebb 400 m²-nél és nem lehet több 2000 m²-nél – kivéve a szérűskertet – .**



A tanyaudvart és a hozzá vezető bekötőutat fasorral kell szegélyezni; a fasor telepítése a használatbavételi engedély kiadásának feltétele.

- /3/** A tanyaudvaron jelen rendelet 16.§. általános, a teljes földrészletre vonatkozó előírásai egyidejű betartása mellett, a tanyaudvar 30%-ot meg nem haladó beépítettségével földszintes lakó- és gazdasági épületeket szabad elhelyezni. Az épületek építménymagassága az 5,50m-t, lakóépület esetében a 6,50m-t nem haladhatja meg. (Az 5,50m –t meghaladó építménymagasságú épületet csak akkor szabad elhelyezni, ha azt technológiai szükségszerűség indokolja.)
Az épületeket nyeregtetővel kell megépíteni. A lakóépületek tetőhajlásszöge 35°- 45° között lehet, fedésre cserép, nád, természetes pala és faszindely használható.
A lakóépületek padlószintje min. +0,70 m kell legyen a környező terepszinthez képest.
- /4/** A tanyaudvaron a beépítési mód lehet szabadonálló, oldalhatáron álló vagy körülépített udvaros, de:
- a)** épülettel, engedélyköteles építménnyel a szomszédos földrészlet határát 3m-nél jobban nem szabad megközelíteni, és
 - b)** az építési vonal az országos közúthálózat számozott útja mentén úttengelytől mérve min. 50,0m, melyre merőleges gerincvonallal kell elhelyezni a lakóépületet; állattartó épületek elhelyezésénél alkalmazni kell jelen rendelet 1.sz. mellékletének előírásait.
- /5/** Jelen rendelet érvénybelépésekor tanyahelyként nyilvántartott tanyahely fenntartása és beépítése akkor is megengedett, ha nem felelnek meg jelen rendelet előírásainak, kivéve, ha valamely létesítmény védőterülete vagy biztonsági sávja ezt nem engedi meg.
/ Fenntartás: meglévő épületek megtartása és korszerűsítése funkcióváltás és az épületek bővítése a beépítési % növelése nélkül; amennyiben a tanyahelyen jelenleg nincs épület, a telekterület nagyságától el lehet tekinteni, minden egyéb vonatkozó előírás betartandó. /

Az egyes övezetekre vonatkozó előírások

18.§.

Mk jelű övezet előírásai

/ kertes mezőgazdasági övezet /

- /1/** Az övezetben tilos épületet, építményt elhelyezni, kivéve a nyomvonal jellegű építmények és műtárgyaik, a külön jogszabályok keretei között.
- /2/** A területen művelési korlátozás nincs; a területen tilos erdősíteni.

19.§.



Má-I. jelű övezet előírásai
/ korlátozott használatú mezőgazdasági övezet /

- /1/** Az övezetben, ha azt biztonsági előírás ill. valamely létesítmény védőterülete nem tiltja, jelen rendelet 16.§. /2/ bekezdésében felsorolt valamennyi létesítményt el lehet helyezni, de:
- a)** a 16.§./3/ a) pontjában leírt 720m^2 helyett 1500m^2 ,
 - b)** a 16.§./3/ b) pontjában leírt $720\text{-}1500\text{m}^2$ helyett $1500\text{-}2500\text{m}^2$,
 - c)** a 16.§./3/ c) pontjában leírt 1500m^2 helyett 2500m^2 ,
 - d)** a 16.§./4/ bekezdésben leírt 3000m^2 helyett 4500m^2 , a 6000m^2 helyett 8000m^2 alkalmazandó.
- /2/** Az övezetben levő területeket $2/3$ területhányaddal lehet figyelembe venni birtokközpont kialakítása esetén.

20.§.

Má-II. jelű övezet előírásai
/ intenzív használatú mezőgazdasági területek övezete/

- /1/** Az övezetben, ha azt biztonsági előírás ill. valamely létesítmény védőterülete nem tiltja, jelen rendelet 16.§. /2/ bekezdésében felsorolt valamennyi létesítményt el lehet helyezni.
- /2/** Az övezet teljes területe beszámítható birtoktest kialakításába, birtokközpont az általános és jelen rendelet előírásainak betartása mellett létesíthető.

21.§.

Má-III. jelű övezet előírásai
/ rétek, gyepek övezete /

- /1/** Az övezetben tilos a művelési ág megváltoztatása; épületet, építményt csak a gyepgazdálkodáshoz kapcsolódóan lehet elhelyezni.
- /2/** Az övezetben, ha azt biztonsági előírás ill. valamely létesítmény védőterülete nem tiltja, jelen rendelet 16.§. /2/ bekezdésében felsorolt valamennyi létesítményt el lehet helyezni, de:
- e)** a 16.§./3/ a) pontjában leírt 720m^2 helyett 2000m^2 ,
 - f)** a 16.§./3/ b) pontjában leírt $720\text{-}1500\text{m}^2$ helyett $2000\text{-}3000\text{m}^2$,
 - g)** a 16.§./3/ c) pontjában leírt 1500m^2 helyett 3000m^2 ,
 - h)** a 16.§./4/ bekezdésben leírt 3000m^2 helyett 5000m^2 , a 6000m^2 helyett 9000m^2 alkalmazandó.



- /3/ Az övezetben levő területeket 50% területhányaddal lehet figyelembe venni birtokközpont kialakítása esetén.

22.§.

Má-IV. jelű övezet előírásai / természetvédelem miatt korlátozott használatú mezőgazdasági területek övezete /

- /1/ Az övezetben a művelés, a művelési ág megváltoztatása és bármilyen építési tevékenység csak a Körös-Maros Nemzeti Park Igazgatóságának hozzájárulásával engedélyezhető.
- /2/ Az övezetben levő területeket 50% területhányaddal lehet figyelembe venni birtokközpont kialakítása esetén.

23.§.

Má-V. jelű övezet előírásai / visszagyepesítendő területek övezete /

- /1/ Az övezet területeit a szántó művelési ágból vissza kell gyepesíteni.
- /2/ Épületek, építmények elhelyezésénél alkalmazni kell jelen rendelet 21.§-ának előírásait.

Vízgazdálkodási területek

24.§.

- /1/ A vízgazdálkodással összefüggő területek:
1. közcélú nyílt csatornák medre és parti sávja,
 2. vízállásos, nádas területek.
- A vízgazdálkodási övezeteken belül bármilyen létesítményt csak a vízügyi jogszabályok betartásával ill. az illetékes vízügyi igazgatóság hozzájárulásával szabad elhelyezni.

Az egyes övezetekre vonatkozó előírások

- /2/ A **V1** jelű övezet a KÖVIZIG kezelésű főcsatornák övezete; maga a vízfelület. A **V1g** jelű övezet a KÖVIZIG kezelésű főcsatornák gyep alövezete, a **V1e** jelű övezet a KÖVIZIG kezelésű főcsatornák erdő alövezete. Az alövezetek művelési ágát csak vízügyi érdekből lehet megváltoztatni.
- /3/ A **V2** jelű övezet a társulati kezelésű csatornák övezete.



- A **V2n** jelű övezet a társulati kezelésű csatornák nádas alövezete, a **V2g** jelű övezet a társulati kezelésű csatornák gyeplalövezete. Az alövezetek művelési ágát csak vízügyi érdekből lehet megváltoztatni.
- /4/** A **V3** jelű övezet az egyéb kezelésű csatornák övezete.
A **V3n** jelű övezet a társulati kezelésű csatornák nádas alövezete. Az alövezetek művelési ágát csak vízügyi érdekből lehet megváltoztatni.
- /5/** A **Vn** jelű övezet az önálló nádasok övezete. Tilos a felhasználás megváltoztatása, a terület feltöltése, ott épület, építmény elhelyezése.

V. fejezet

KÖRNYEZET- ÉS TERMÉSZETVÉDELME MŰVI ÉRTÉKEK VÉDELME

25.§.

Művi értékek védelme

- /1/** A település külterületén az általános előírásokon túl minden szántási mélységet meghaladó földmunkával járó építkezésnél az engedélyezési eljárás során szakhatóságnak kell tekinteni a Kulturális Örökségvédelmi Hivatalt is. Alkalmazni kell továbbá a 2001. évi LXIV. tv. előírásait valamennyi földmunkával járó tevékenység esetén a település teljes igazgatási területén.
- /2/** A régészeti érdekeltégű területeken minden építési engedélyezési eljárásban érdekelt félnek kell tekinteni a Kulturális Örökségvédelmi Hivatalt.
- /3/** A helyi területi védelem alatt levő területen tilos az utcák szabályozási vonalának minden további megváltoztatása, kivéve a jelenlegi szabályozási tervben rögzítette.
A jelenlegi állapothoz képest legfeljebb két-két telket lehet összevonni, ha az közintézmény felépítése miatt szükséges. Minden további telekhatár módosítás csak a jelenlegi telekhatárok vonalában levő 0,3-0,3m-es sávjaiban lehetséges és úgy, hogy a telkek területének nagysága max. 5%-kal változhat.
- /5/** Helyi védelem alá kerül:
1. cím: Rákóczi út 87.
hrsz: 714
funkciója: malom
 2. cím: Rákóczi út 70.
hrsz: 539
funkciója: lakóház



3. cím: Kossuth Lajos utca 55.
 hrsz: 581
 funkciója: lakóház
4. cím: Vasvári utca 11.
 hrsz: 455
 funkciója: lakóház
5. cím: Vasvári utca 9.
 hrsz: 456
 funkciója: lakóház
6. cím: Akácos út 10.
 hrsz: 462.
 funkciója: lakóház
7. cím: Gárdonyi utca 3.
 hrsz: 427
 funkciója: görögkeleti templom
8. cím: Rákóczi út 1.
 hrsz: 2
 funkciója: református templom
9. cím: Fürst Sándor 24.
 hrsz: 300
 funkciója: lakóház
10. cím: Bartók Béla utca 24.
 hrsz: 125
 funkciója: raktár
11. cím: Vörösmarty út 109.
 hrsz: 175
 funkciója: lakóház

A védelem kiterjed:

- az utcai ill. az utcáról látható homlokzatok,
- a tömegkontúrok megtartására, valamint az örökségvédelmi hatástanulmányban leírt védelmi intézkedésekre.

Helyileg védett épületet csak akkor szabad lebontani, ha az életveszélyessé válik. Ez esetben az épületről teljes műszaki felmérési dokumentációt kell készíteni, fényképmelléklettel kiegészítve.

26.§.

Környezetvédelem

- /1/ Tilos a település területén a hígtrágyás állattartás, az állattartás során keletkező trágyát zárt tárolóban kell tárolni. A keletkező hígtrágya elhelyezésére a települési szennyvíztelep mellett központi elhelyező-telepet kell létesíteni.
- /2/ Zaj- és rezgésterhelésnél a 8/2002. (III. 22.) Köm-EüM együttes rendelet határértékeit kell betartani.



Levegőtisztasági szempontból a település teljes területére a 21/2001. (II.14.) Korm. rendelet előírásai érvényesek.

A felszíni vizek védelménél a 203/2001. (II. 7.) Korm. rendelet előírásait kell betartani.

A szennyvízhálózat elkészültéig építésre kijelölt területen szennyvíz csak zárt tárolóban gyűjthető; a vonatkozó előírásoknak megfelelően ürítés csak a szennyvíztelepen történhet.

A földtani közeget, felszín alatti vizet veszélyeztető tevékenység esetén a 33/2000. (III. 7.) Korm. rend. Előírásait kell betartani. A település és a terület besorolása: kevésbé érzékeny terület. Intézkedési szennyezettségi határérték: $C_i=C_3$.

- /3/ Környezeti hatásvizsgálatra kötelezett tevékenység esetén építési engedélyezési eljárás csak jogerős környezetvédelmi engedély birtokában indítható. A környezeti hatásvizsgálatot a 20/2001. (II. 14.) Korm. rendelet előírásai szerint kell elvégezni.
- /4/ Ipari létesítmények engedélyezési eljárása keretén belül meg kell oldani mind a kommunális jellegű, mind az ipari jellegű, de nem veszélyes hulladékok ártalmatlanítását és gyűjtését. A veszélyes hulladékokra vonatkozóan betartandók a 98/2001. (XI. 14.) Korm. rendelet előírásai.
A kommunális hulladékok gyűjtéséről és elszállításáról gondoskodni kell a település igazgatási területén kívül levő hulladéklerakóba.

27.§.

Természetvédelem

- /1/ A potenciális természeti területeken tilos a művelési ág megváltoztatása, kivéve, ha azzal a Körös-Maros Nemzeti Park Igazgatósága is egyetért.
- /2/ Helyi védettség alá kerülő természeti értékek:
- az okányi út közelében található 6 db idős kocsányos tölgyből (*Quercus robur*) álló fasor,
 - a Varsányhelyi településrész előtt található 4 db idős fehérfűzből (*Salix alba*) álló facsoport az út két oldalán.

28.§.

Általános biztonsági előírások

Közlekedési létesítmények védőterületei

- /1/ Az országos közúthálózat számozott útjainak külterületi szakaszán tengelyétől mérve 40-40m-en belül tilos lakó-, oktatási-, egészségügyi rendeltetésű épületet



elhelyezni. Az illetékes Közlekedési Felügyelet és Közútkezelő Kht hozzájárulása esetén az 40 m-en belül elhelyezhető kereskedelmi, vendéglátási létesítmény, ha azt egyéb előírás nem tiltja.

Valamennyi közút területén belül létesítményt elhelyezni csak a közút kezelőjének hozzájárulásával lehet.

Közmű és energiaszállító vezetékek és létesítmények védőterületei

- /2/** A vízműtelepek és vezetékek védőterületeire a 11/1961. (Eü.K.7) EüM-OVF együttes utasítás előírásait kell alkalmazni. 2007. szeptember 1-ig a 123/1997. (VII.18.) Korm rendelet alapján ki kell jelölni a hidrogeológiai védőidomot. A hidrogeológiai védőidomra vonatkozó előírásokat a kijelölést követően alkalmazni kell.
- /3/** Csapadékvíz csatornába, csapadékvíz-elvezető árokba vizet bevezetni csak a 4/1981. (IV.4.) OVH rendelkezéshez kiadott Országos Vízgazdálkodási Szabályzat előírásainak betartásával lehet.
- /4/** Meglevő és létesítendő közművezetésekre az MSZ 7487/2. és az MSZ 7048/3-83 előírásait kell betartani.
- /5/** Gázvezetésekre az alábbi szabványok tartandók be:
- 1969. évi VII. törvény a gázenergiáról
 - Gáz-és Olajipari Műszaki Szabályzat V. fejezete (10/1970. OBF utasítás)
 - Gázelosztó Vezetékek Műszaki Biztonsági Szabályzata (17/1977. NIM.E.25. utasítás)
 - MSZ 7048/1-3 szabványsorozat
- /6/** Villamos berendezések biztonsági övezete:
- a)** föld feletti nyomvonalas létesítménynél:
- 120 kV feszültségen 13m; nyomvonaltengelytől 15m
 - 1 – 20kV közép feszültségen 5,0m; nyomvonaltengelytől 7m.
- A biztonsági övezetekre vonatkozóan a 11/1984. (VIII.22.) Ip.M. rendelet 4.§-ának, 9 – 10§-ainak és a 12 – 15§-ainak előírásait kell betartani.
- Hírközlési hálózatok létesítésének engedélyezése során a vonatkozó 29/1999.(X.6.) sz. KHVM rendelet előírásait be kell tartani.

Vízügyi érdekek védelme

- /7/** A vízelvezető és öntözőcsatornák működőképességét – függetlenül azok tulajdonosaitól ill. kezelőitől – fenn kell tartani.
- A medrek megközelítésére, fenntartására vonatkozóan az 1995. évi LVII. tv. előírásait kell betartani.
- Építési tilalmi területek:
- a)** csatornák mentén 6 méter.



Bányászati érdekek

- /8/ A bányatelken épület, építmény csak a bányatelek jogosultjának és az illetékes bányakapitányság hozzájárulásának beszerzésével lehetséges.

VI. fejezet

ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

29.§.

- /1/ Jelen rendeletben nem szabályozott esetekben az országos érvényű előírásokat kell alkalmazni.
- /2/ A rendelet 2004. július 16-án lép hatályba. Jelen rendelet hatályba lépésével hatályát veszti Sarkadkeresztúr Község Önkormányzata Képviselőtestületének 1/1985.(XII. 27.) rendelete.
Jelen rendelet előírásait a folyamatban levő ügyek elbírálásánál is alkalmazni kell.

Sarkadkeresztúr, 2004. július 09.

polgármester

jegyző



1. sz. melléklet



Állattartó létesítmények védőtávolságai

1. A kis haszonállatok ketrece, ólja, kifutója ásott kúttól min. 10,0m, fúrt kúttól min. 5,0m távolságra helyezhető el.
2. A nagy haszonállatok istállója, kifutója, komposztáló, siló, szemétgyűjtő, almostrágya és trágyalé gyűjtő ásott kúttól min. 15,0m, fúrt kúttól min. 10,0m, csatlakozó vízvezetékétől min. 2,0m, vízvezetéki „kerti csaptól” min. 3,0m távolságra legyen.
3. Zárt trágyatároló, zárt trágyalégyűjtő és az állattartó épület között nem kell védőtávolságot tartani, ha:
 - a) az vízzáró kivitelű és csatornaszellőzővel ellátott zárt fedlappal készült és
 - b) az épület állékonyságát nem veszélyezteti.
4. Méheket egészségügyi, oktatási és nevelési intézmény telekhatárától 250m-en belül tilos tartani.

A haszonállattartást szolgáló új épületek és építmények (kifutó, trágyatároló, trágyalégyűjtő) elhelyezési távolsága lakóépülettől (a távolság méterben):

Az állatok darabszáma	kis haszonállat			nagy haszonállat		
	baromfi	liba-kacsa	egyéb	szarvasmarha	ló	egyéb
2-ig	6	6	6	10	10	10
2-5	6	6	6	15	10	15
5-15	6	6	6	ke	ke	ke
15-25	6	6	6	ke	ke	ke
25-50	8	10	10	tilos tartani	tilos tartani	ke
50-100	10	ke	ke	tilos tartani	tilos tartani	tilos tartani
100-200	ke	ke	ke	tilos tartani	tilos tartani	tilos tartani
200 fölött	ke	ke	ke	tilos tartani	tilos tartani	tilos tartani

ke: külön engedély alapján ÁNTSZ, környezetvédelmi és állategészségügyi szakvélemény figyelembevételével

kis haszonállat: baromfi, nyúl, galamb,...

nagy haszonállat: szarvasmarha, ló, szamár, bivaly, kecske, juh, sertés



Létesítéskor az alábbiakat is figyelembe kell venni a belterületi határhoz 300m-nél közelebbi állattartás esetén:

- Az egyidejűleg tartható állatok száma az 50 számos állatot nem haladhatja meg.
- A trágyatárolók és az ólak csurgalékvizét, és a tartás során keletkező hígtrágyát zárt, fedett műtárgyakban kell gyűjteni. Sertéstartás esetén, az almos trágya számára is fedett tárolót kell kialakítani.
- A telek állattartásra szolgáló részét a lakóháztól elkülönítetten kell kialakítani, az állattartási rendeletben előírt védőtávolságok megtartása mellett, és a telekrész körül fasor telepítése javasolt.