

S Á R S Z E N T M I H Á L Y

**TELEPÜLÉSRENDEZÉSI
ESZKÖZEI**

**TELEPÜLÉSSZERKEZETI
TERV**

LEÍRÁS

1. MELLÉKLET

**A SÁRSZENTMIHÁLY KÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT
KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
185/2015. (VII. 09.) ÖNKORMÁNYZATI HATÁROZATÁHOZ**

egységes szerkezetbe foglalva a 280/2018.(XII.10.) határozat szerinti
módosításokkal

SÁRSZENTMIHÁLY TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK LEÍRÁSA

I. TÉRSÉGI ELHELYEZKEDÉS

Sárszentmihály Székesfehérvár megyeszékhellyel szomszédos Fejér megyei település. A székesfehérvári kistérség és járás része.

A kistérséget 18 település alkotja, Székesfehérvár központtal.

Szomszédos települések: Székesfehérvár (megyeszékhely), Szabadbattyán, Úrhida, Kőszárhegy, Sárkeszi, Csór.

A település hagyományosan erősen kötődik Székesfehérvárhoz, Úrhidához és Sárkeszihez. Az északi kapcsolatok kiépülését a település közigazgatás területének közel harmadát kitevő Sárrét gátolta.

A település közúti és vasúti kapcsolattal kiszolgált.

A vasúti kapcsolatok használhatóságát erősen korlátozza, hogy a vasútállomás a lakott területektől távol fekszik, és a jövőben megszüntetése tervezett. Ezzel a település elveszíti a kötött pályás tömegközlekedés kiépítésének még a lehetőségét is.

Az országos főúthálózathoz a 7201 és a 7202 számú országos mellékutakkal kapcsolódik. A közigazgatási területen haladó 8-as számú főútnak nincs a településen csomópontja, így az országos főút- és gyorsforgalmi úthálózatot csak más településeken keresztül lehet elérni.

II. 1. A TELEPÜLÉSSZERKEZET ALAKÍTÁSÁNAK ELVEI

Sárszentmihály településszerkezetét a táji adottságok és az ennek megfelelő, a történelem során kialakult birtokviszonyok és tájhasználat alapvetően határozza meg.

A mai település a Malom csatornától nyugatra emelkedő dombokon fekvő Zichy birtok, Sárszentmihály, és a Nádor csatornától keletre Székesfehérvár határáig húzódó Széchenyi birtok, Sárpentele, valamint a korábban művelésre alkalmatlan Sárrét területét egyesíti.

A falun és a birtokközpontokon kívül jelentős területű majorságok alakultak ki: Lívia, Szent Pál és Hermina puszták.

Két malom épült a Malom-csatornán; az Alsó- (Úrhidai) és a Felső malom.

A település külterületét erősen tagolják a Malom és a Nádor csatornák, amelyeken összesen 3-3 közúti híd van, valamint a Gaja patak, 1 híddal, és a Székesfehérvár-Boba vasúti fővonal, amelyen 3 szintbeni átjáró létesült.

A településfejlődés során így 2 belterületi fekvésű településrész és több külterületi, gazdasági tevékenységnek helyt adó települt létre. A tagoltságnak megfelelően a településnek 4 temetője van.

Az alapvető szerkezet a közelmúltig közel 150 éve nem változott. A második világháborút követő évtizedekben elindult a szőlőhegy lassú beépítése, először csak a főúthoz és a kastélyhoz közeli részeken tervezetten, majd a rendszerváltást követően a spontán folyamatoknak teret engedve.

Az ezredforduló tájékán a belterülethez kapcsolódóan indult meg az új iparterület kialakítása.

Az térstruktúrát alapvetően befolyásoló elemként épült meg az elmúlt évtizedben a Székesfehérvárt elkerülő főút, amely „levágta” a település keleti oldalának egy közelítőleg 350 m széles sávját. A főúton csomópont nincs, 1 országos közúti felüljáró és 2, az út alatt áthaladó földút biztosítja a kapcsolatot az elszakadt településrészrel és Székesfehérvárral.

A településrendezés ennek a meghatározó örökségnek a figyelembe vételével lehetséges. A korábbi, hasonló alapokon nyugvó, 2002-ben elhatározott fejlesztések nem valósultak meg, mai napig időszerűek. Az akkori elképzelések beépültek Fejér Megye Területrendezési Tervébe is.

II. 2. A TELEPÜLÉSSZERKEZET ALAKÍTÁSÁNAK SZEMPONTJAI

Sárszentmihályon az alapvető infrastruktúra kialakult.

A legfontosabb települési feladat a népesség életminőségének javítása, ezzel a település vonzerejének megtartása, a lakosság korösszetételének megőrzése vagy javítása, melyek eszközei:

- **egészséges lakókörnyezet** megőrzése, az infrastruktúra minőségi fejlesztése (utcák burkolása, csapadékvizek kezelése), zöldterület-fejlesztés, intézményhálózat bővítése és színvonalának emelése

tervi elem: új településközponti és intézményterület, közpark kijelölése

- **munkahely, illetve megélhetési lehetőségek** megteremtése, részben a **mobilitási lehetőségek** szélesítésével, részben a **helyi és betelepülő vállalkozások** támogatásával, új gazdasági területek kialakításával, a munkavállalók képzettségének növelésével

tervi elem: korábban kijelölt gazdasági területek, kerékpárutak

- **kulturális, közösségi és sportélet** magas színvonalának biztosításával, a helyszínek és lehetőségek fejlesztésével.

tervi elem: közpark, településközponti területek kijelölése, kerékpárutak

A település népességmegtartó képességének fokozása mellett elengedhetetlen, hogy a település **saját gazdasági forrásokra tudjon támaszkodni**. Ennek alapját az adóbevételekből lehet tervezni, amelyek részben a lakosság, részben a betelepülő vállalkozások adójából keletkezhetnek. Ezért a népesség képzettségének növelése és a megfelelő mennyiségű, és sokszínű gazdasági terület-kínálat fenntartása, új területek kialakítása a település pénzügyi egyensúlyának megtartása érdekében is szükséges.

Sárszentmihály Településszerkezeti Tervében meghatározásra kerülnek azok a területek, amelyeken távlatban valamilyen fejlesztés történhet.

A fenntartható és környezetbarát településüzemeltetésnek nincsenek jelentős területi igényei. A kijelölt területek folyamatos beépülése, a közterületek burkolásából származó többlet csapadékvizek miatt záportározók kialakítása válhat szükségessé.

A településnek nincsen vendéglátó hagyománya. Pedig a megfelelően megválasztott jellegű idegenforgalom (kerékpáros, lovas, horgász, természetjáró-, sportrepülő, stb.) alapjai a települési és táji adottságokra alapozva, esetenként a szomszédos településekkel közösen, megteremthetők. Ezt szolgáló tervi elem a bányató melletti, korábban kijelölt különleges rekreációs terület és a kerékpárút-fejlesztési javaslat. Livia puszta idegenforgalmi hasznosítása javasolt.

A településszerkezeti tervben megjelennek a Fejér Megye Területrendezési Tervében megfogalmazott megyei elvárásoknak megfelelő, erdőtelepítésekre javasolt területek is. Az erdőtelepítések javíthatják a település környezeti állapotát, mérsékelhetik a rendszeresen belvízjárta szántóterületek arányát és szerepet kaphatnak a szabadidős idegenforgalom, a későbbiekben az erdőgazdálkodás területén is.

II. 3. A TERVEZETT TELEPÜLÉSSZERKEZET VÁLTOZÁSAI

II.3. 1. Önkormányzati területen kialakításra kerül, egy majdani megnövekedett népességszámot is ellátni képes intézményközpont. Ide épült a bölcsőde, és ide kerül majd az óvoda.

II. 3. 2. Az országos vasúti fővonal nyomvonala a korszerűsítés során kismértékben változik, délre tolódik. Megszűnik a pentelei vasúti megállóhely és a vasútállomás, és ezekkel a kötőpályás tömegközlekedési közvetlen kapcsolat is. Ennek következtében a vasútállomási bekötőút kezelése önkormányzativá válik. Az országos fejlesztésre a településnek ráhatása nincs.

II. 3. 3. A megye területrendezési tervében meghatározott regionális jelentőségű kerékpárút nyomvonala pontosításra került a jelenlegi úthálózat és az elkerülő út alatt meglévő átjárók felhasználásával.

II. 3. 4. A megyei tervnek megfelelő mértékű erdősítés javasolt helyei lehatárolásra kerültek.

II. 3. 5. A belterület beépítésre szánt területeinek felhasználása a 2002-ben készült tervhez képest a tényleges jellegnek megfelelőre módosul, a kertvárosiasból falusias lakóterület, a település központjában településközpont terület válik.

II.3. 6. A 2002-ben kijelölt gazdasági területek közül megszűnnek azok az ipari területek, amelyek felhasználására nem állnak rendelkezésre a források, megvalósításuk nem reális a terv távlatában (10 év).

III. A TELEPÜLÉS TERÜLETFELHASZNÁLÁSÁNAK TAGOZÓDÁSA

Sárszentmihály község területe a Településszerkezeti terven ábrázoltaknak megfelelően beépítésre szánt, illetve beépítésre nem szánt területekre tagolódnak.

A település igazgatási területének beépítésre szánt területei az építési használatuk általános jellege, valamint sajátos építési használatuk szerint az alábbi területfelhasználási egységekre tagolódnak:

- Lakóterületek, ezen belül
 - (Lf)** Falusias lakóterületek,
- Vegyes terület, ezen belül
 - (Vt)** Településközpont vegyes területek,
 - (Vi)** Intézményi vegyes terület,
- Gazdasági területek,
 - (Gksz)** Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület
 - (Gip)** Ipari gazdasági terület,
- Különleges terület, ezen belül
 - (K-Mü)** Mezőgazdasági üzemi terület
 - (K-R)** Rekreációs és turisztikai terület
 - (K-Rept)** sportrepülőter területe

A beépítésre nem szánt területek az alábbiak:

- Közlekedési terület
 - (KÖu)** Az állami úthálózathoz tartozó közutak, települési gyűjtőút területe
 - (KÖk)** Országos vasúti fővonal területe, tervezett és rekultiválendő területe

- Zöldterület
 - (Zkk)** közkert
 - (Zkp)** közpark
- erdőterületek
 - (Ev)** Védett erdőterületek
 - (Eg)** Gazdasági erdőterületek
 - (Ek)** Közjóléti erdőterületek, parkerdő
- Mezőgazdasági területek, ezen belül
 - (Má)** Általános mezőgazdasági területek
 - (Mk)** Kertes, zártkerti fekvésű mezőgazdasági területek
- vízgazdálkodási terület,
 - (V)** a közhasználatú csatornák medre és parti sávja, valamint a bányaművelés következtében kialakult állóvizek
- Különleges területek, ezen belül
 - (Kb-T)** Temető területe
 - (Kb-K)** Műemlék kastély és parkja
 - (Kb-ft)** fásított köztér jellegű terület

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETI EGYSÉGEK JELLEMZŐ FELHASZNÁLÁSA

Lakóterületek

- Falusias lakóterület

A település összes lakóterülete a falusias lakóterületbe tartozik. A falusias lakóterület a legfeljebb 4,5 m beépítési magasságú, általában oldalhatáron álló lakóépületek, mező- és erdőgazdasági építmények, valamint a helyi lakosságot szolgáló nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, kézműipari és egyéb – nem nagyüzemi – gazdasági tevékenység céljára szolgáló építmények elhelyezésére szolgál.

A településen kialakult telekstruktúrából következően a nagyobb méretű lakótelkeken mezőgazdasági termelés is folyik, illetve folyhat. A lakóházakhoz tartozó telkeken a kertművelés és az állattartás az egyes családok létfeltételeinek biztosításához is hatékonyan járulhatnak hozzá.

A lakóterület fogadni tudja a környezetéhez építészetében és nagyságrendjében illeszkedni tudó szálláshely-szolgáltató és sportlétesítményeket is.

A lakóterületen nem helyezhető el üzemanyagtöltő állomás, nagyüzemi állattartó telep építményei.

Vegyes terület

- Településközpont vegyes terület

A településközpont vegyes terület ott került kijelölésre, ahol jelenlegi vagy a tervezett távlati funkció túlnyomóan nem lakó. A Településszerkezeti Terv ezeken a területeken kívánja elősegíteni a településszintű igazgatási és a kisebb területigényű, a lakó funkciót nem zavaró, a településen élők vállalkozásainak is helyt adó egészségügyi, kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató, stb. létesítmények kialakítását, a település központjába koncentrálni.

– Intézményterület

A település távlati népességszámát figyelembe véve meghatározott intézményterület, ahol a létszámból és az életszínvonal növekedéséből fakadó igényeket ki lehet elégíteni. Tervezett rendeltetések: települési és magasabb szintű egészségügyi szolgáltatások, oktatás, kultúra, sport, kereskedelem stb.

Gazdasági területek

– Kereskedelmi, szolgáltató terület

Gazdasági területek Sárszentmihályon hagyományosan a külterületen települtek meg, és elsősorban a mezőgazdasági termények feldolgozásával, állattartással foglalkoztak, illetve foglalkoznak ma is. Ezek a mai jogszabályi keretek között nem gazdasági, hanem különleges területek, viszont a két malom és Sárpentele néhány épülete gazdasági rendeltetést kapott. A kialakult telekméreteket és a területek elhelyezkedése a nem környezetszennyező, helyi vagy kistérségi kis-, és középvállalkozások számára nyújt telephely-építési lehetőséget.

Az egymástól távol elhelyezkedő területeken nincs lehetőség nagyobb területi bővítésre.

– Ipari terület

A település belterületének dél-keleti határán a 7202-es út és a Malom csatorna között az 1990-es években kezdtek el Sárszentmihály új iparterületének kialakítását. A már beépült rész bővítése akadozik. A településen nincs máshol olyan hely, ami megfelelne a már megtelepült és bővülni kívánó vállalkozásnak. Ezt figyelembe véve, és azt a tényt is, hogy a kijelölt területen önkormányzati tulajdonú telkek is vannak, az iparterületet a település továbbra is a kialakult telephely szomszédágában tervezi bővíteni.

Beépítésre szánt különleges területek

– Mezőgazdasági üzemi terület

A településen meglévő állattartó telepek, majorok övezete. Fontos, hogy az itt folyó tevékenységen kívül más, az állattartást nem zavaró funkciók is helyet kaphassanak. A képzetlen munkaerőn alapuló és a megújuló energiát használó vagy termelő tevékenységeknek kell prioritást élvezniük.

Bármelyik major, de leginkább Livia pusztá alkalmassá tehető a falusi és a lovas turizmus befogadására.

– Sportrepülőtér területe

A repülőtér érvényes engedélyekkel rendelkező sportrepülőtér az úrhidai határon. Területi bővítése nem tervezett. A zajgátló védőövezet kijelölésére nem volt szükség, a 60 dB-es izofon görbe a repülőtér területén belül marad. A repülőteret kiszolgáló épületek megépültek, a szolgáltatás magas színvonalának elősegítésére a beépítettség kismértékű növelése válhat szükségessé.

– Különleges, rekreációs és turisztikai rendeltetésű terület

Védett természeti területekkel körülvett, igen degradált terület. A hajdani Hermina-major területét felhasználva a tőzegrányászat idején itt álltak a bányaműveléshez kapcsolódó épületek, és ezt a területet használták a meddőhányó deponálására. A tevékenység megszűnését követően a területet magára hagyták. Minden további felhasználásnak a feltétele a terület és környezete rendezése, amelyhez állami és közösségi támogatásra lehet szükség. Ezt követően a természetvédelem követelményeit szem előtt tartva, a környezet értékeire támaszkodva lehet a területet hasznosítani, elsősorban a pihenés, a horgászat és a természetjáró turizmus, vagy más, a természetvédelemmel összefüggő célokra.

A terület hasznosításának tervezésekor figyelembe kell venni, hogy a közművek közül csak a villamos energia áll rendelkezésre.

BÉÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEGYSÉGEK JELLEMZŐ FELHASZNÁLÁSA

Közlekedési terület

- az állami úthálózathoz tartozó közlekedési – közút területek

Új közúti közlekedési terület nincs tervezve. Meglévő közlekedési terület a települési összekötő út, a település belterületén gyűjtőút feladatkörrel. Az út területe kialakult, a tervezett forgalomtechnikai fejlesztések miatt kisebb korrekciót igényel. A meglévő útterület általában elégséges a tervezett kerékpárút kialakításához is.

- vasúti területek

Elkészültek a Székesfehérvár-Boba vasúti fővonal tervei. Ezek a vasúti pálya nyomvonal-korrekcióját tartalmazzák. A jelenlegi, az átépítés után felszabaduló területek is a kötöttpályás közlekedési terület részei. Ide tartoznak még a felszámolásra tervezett vasútállomás épületei. A településnek alapvető érdeke, hogy a felszámolt vasúti területek rekultivációja megtörténjen.

A vasúti rekultivációval érintettek azok a magánterületek is, amelyek a még a bányaművelés befejezése előtt megszüntetett iparvasút el nem bontott elemeivel szennyezettek.

Zöldterület

- Közkertek

A település belterületén 2 reprezentációs-kegyeleti rendeltetésű közkert van: a kitelepítésre váró orosz katonai temető, és a világháborús emlékmű. Ezek felhasználása a jövőben is reprezentációs célú lesz.

A 2002-ben készült településrendezési tervhez képest megszűnik néhány kisebb, magánterületre tervezett közkert. Átalakul az Polgármesteri Hivatal épülete mellett tervezett zöldterület, mert közintézmény zöldfelületeként jobban hasznosítható. Változatlanul szerepel a tervekben a református templom mögötti terület közkert jellegű használata.

A szőlőhegyen önkormányzati telken kerül kijelölésre egy 1000 m² területű közkert, melynek javasolt rendeltetése játszótér.

- Közpark

A településnek nincs közparkja.

A kastély parkjából kihalászott önkormányzati tulajdonú telek korábban disznóhizlalda volt, ezért a 2002-ben készült tervben gazdasági használatra szánták. Az elmúlt 2 évtizedben a terület részben beerdősült, fennmaradó része gyep. Itt van évente egyszer a Teréz napi búcsú.

Gazdasági használatra a nehéz megközelíthetőség, a lakóterületi szomszédság, és különösen a műemlékvédelem szempontjaira tekintettel a terület nem alkalmas.

Adottságainál és elhelyezkedésénél fogva az országos ökológiai hálózat egyes részeinek lehatárolása során magterületbe került. A műemlék kastély műemléki környezetének része.

A jelenlegi használatát (gyepes rendezvénytér) és a természetbeni adottságokat, valamint a fennálló védelmeket figyelembe véve a közparki besorolás indokolt. Az igények oldaláról nézve, a lakókörnyezettel szemben támasztott elvárások és a népességszám növekedésével hosszú távon a településnek szüksége lesz egy színvonalas közparkra.

Mezőgazdasági területek

A mezőgazdasági terület a növénytermesztés és az állattenyésztés, ill. az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás- és tárolás építményeinek elhelyezését szolgáló terület. Sárszentmihályon jelenleg 2.731 ha, a település területének kb. 73%-a áll mezőgazdasági művelés alatt.

A település magasabban fekvő részein uralkodó művelés a szántó, a Malomcsatornától nyugatra fekvő településrészen találjuk a legjobb minőségű termőföldeket. Az alacsonyabban fekvő, és egyben védett területek uralkodó használata legelő. Gyümölcsösök elszórtan vannak, szőlőt ma már csak a zártkertekben találunk.

A természetvédelmi vagy más korlátozás alá nem eső mezőgazdasági területeken az általános szabályok szerint több, egymáshoz területileg nem illeszkedő, de használat szempontjából egymáshoz rendelhető telkekből alkotott birtoktest esetén, a birtoktest kiválasztott, legalább 1 ha terület nagyságú telken, legfeljebb 25 %-os beépítettség mellett, a mezőgazdasági üzemi területhez, majorhoz hasonló megjelenésű és funkciójú birtokközpont is létrehozható a településrendezési terv módosítása nélkül.

Erdőterületek

A településen 331 Ha területű erdőtervezett erdő van.

A Sárre hagyományosan nem jellemzőek az erdőterületek.

A település első erdeje nem egészen 100 éves múltra tekint vissza; a sárpentelei birtok parkjaként telepítették. Az erdőterület szélén még felfedezhető a második világháborúban elpusztult kúriába vezető fasorok maradványa. A parkerdő a székesfehérváriak kedvelt kirándulóhelye. A településrendezés szerinti besorolása közjóléti erdő.

Ezen kívül csak mozaikosan telepítettek kisebb-nagyobb erdőket, védősávokat, amelyeknek településrendezési szempontú besorolása az erdészeti besorolást követi, kivéve ott, ahol az erdőnek tájképi jelentősége van. A tájképi jelentőségű erdők településrendezési besorolása védett erdő.

Fejér Megye Területrendezési Tervével összhangban új tervezett erdőterületek kerültek lehatárolásra.

Vízgazdálkodási terület

A területhez a vízgazdálkodással kapcsolatos területek tartoznak, amihez a jelentősebb, önállóan nyilvántartott nyílt csapadék- és belvízcsatornák medre és parti sávja tartozik, valamint ide tartoznak a bányaművelés során kialakult állóvizek is.

Beépítésre nem szánt különleges területek

Sárszentmihály környezeti adottságaihoz illeszkedő, annak jellegzetességeinek megfelelő, általában nagy zöldfelület aránnyal rendelkező, sajátos rendeltetésű területek.

Ezek beépítésre nem szántak:

- Különleges – temető terület, meglévő temetők, bővítés nélkül

Sárszentmihálynak 4 temetője van. A temetőket a Római Katolikus Egyház (a Fő út mellett Sárkeszi felé eső településrészen), a Református Egyház (a Líviai út mellett) és a települési önkormányzat (Sárpentelén) tartja fenn. Nem használják az úrhidai út melletti több száz éves kis temetőt.

- Különleges – kastély és parkja

A kastélypark zárt magánterület. Telkének közhasználatú részén találjuk a település egyetlen futball pályáját. A pályához öltözők is tartoznak. A terület beépíthetőségét úgy kell meghatározni, hogy a természetvédelem és az örökségvédelem érdekei ne sérülhessenek.

– Különleges –fásított köztér jellegű terület

A bányató melletti volt iparvasút területe, amely kiszolgálja a bányató környékét. Lehetővé kell tenni, hogy a horgászathoz, természetjáráshoz kapcsolható infrastruktúra kialakuljon.

IV. VÉDŐ, VÉDETT ÉS VÉDELEMRE TERVEZETT TERÜLETEK

ÉPÍTETT ÖRÖKSÉG

Országos védettségek

Műemlék: A Zichy-Szterényi kastély és parkja és a református templom.

A régészeti örökség a külterület felhasználását illetően meghatározó. A településen nagy számú nyilvántartott lelőhely található. Ezekben a lelőhelyeken új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki. A már kijelölt területeken építeni az általános szabályoknak megfelelően lehet.

Helyi védelem

A településre értékleltár nem készült, helyi védelmi rendelet nincs.

TERMÉSZETI VÉDETTTSÉGEK

Országos Ökológiai Hálózat

Sárszentmihály község igazgatási területét érinti az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. Törvény (OTrT) által kihirdetett országos ökológiai hálózat övezete.

Országos jelentőségű és helyi jelentőségű természetvédelmi terület

Országos jelentőségű természetvédelmi terület a Sárrét tájvédelmi körzet területe, és ex lege a tájvédelmi körzeten belül a lápok.

Helyi természetvédelmi terület a község területén nincs. A korábban védett Zichy-Szterényi kastély parkjának helyi védettsége megszűnt.

Európai közösségi jelentőségű NATURA 2000 terület

A település területét érinti az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről szóló 275/2004. (X.8.) Korm. rendelet (N2000 Kr.) által kihirdetett Natura 2000 hálózathoz tartozó, HUDI 20044 kóddal, Sárrét néven jelölt kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület. A Natura 2000 hálózatra vonatkozó előírásokat miniszteri rendelet szabályozza, ezzel kapcsolatban helyi szabályok megalkotása nem szükséges.

VÉDŐ TERÜLETEK

A védőterület kiterjedését, felhasználásának és beépítésének lehetőségét, módját és feltételeit a vonatkozó jogszabályok, nemzeti szabványok, – ezek hiányában az illetékes hatóságok előírásai – alapján kell meghatározni.

Területhasználati korlátozást jelent az általános szabályok szerint külterületen a települési összekötő út védőtávolsága (50 m), és a főút, valamint az országos vasúti fővonal védőtávolsága (100 m), amely távolságokon belül építmény, növényzet elhelyezéséhez a közút kezelőjének hozzájárulása szükséges.

A meglévő temetőnek védőtávolsága nincs, a kerítések mellett fákból és cserjékből kialakított vizuálisan takaró növényzét telepítése kívánatos. A lakóterülettel határos részeken koporsós temetkezésre a telekhatártól számított 15 m széles sáv nem javasolt.

Takaró növényzét telepítése biztosíthatja a gazdasági területek településképi illeszkedését.

Határértéket meghaladó zajterhelés főút tengelyétől számított 250 m-es sávon belül valószínűsíthető, ezért ebben a sávban lakóépület, állattartó épület, tanya elhelyezése nem megengedett.

A repülőtérrel összefüggésben zajgátló védőövezet nem került kijelölésre.

V. INFRASTRUKTÚRA

Úthálózat

A 8-as számú I. rendű főút Székesfehérvár elkerülő szakasza érinti Sárszentmihály területét. A keresztező 7201-es országos mellékúttal nincs csomópontja. A csomópont kialakítását az országos ágazati tervek nem tartalmazzák, kialakítására a településnek ráhatása nincs.

A település másik országos mellékútja a 7202-es számú út.

Körforgalmi kialakítás tervezett a 7201 és 7202 számú összekötő utak csomópontjában a Magyar Közút távlati fejlesztésében.

A település központjában, a Kossuth Lajos utca és a Fő út csomópontjában javasolt belterületi paraméterekkel kialakított körforgalmi kialakítás, mely a településközpontban a biztonságosabb forgalmi lebonyolódást szolgálja.

A település megszűnő vasúti megállóhelyhez ma a 72301 j. vasútállomási bekötőút vezet, melynek kezelője a Magyar Közút Kht. A vasútállomás megszűnésével a közút kezelése átkerül a helyi Önkormányzathoz.

Sárpentele és a központi belterület kapcsolata: Sárpentele településrészre a 72103 jelű bekötőút vezet be a 7201 j. összekötő útról. Sárpentele és Sárszentmihály központja között az Önkormányzat kezelésében lévő burkolt (mezőgazdasági) összekötő út található. Az összekötő út külterületi kiépítettséggel, külterületen vezet, mely kedvező kapcsolatot teremt az országos közút elkerülésével egy közvetlen kapcsolat kialakítására mind személygépkocsi mind kerékpáros forgalom szempontjából.

A belterületen az országos út fűzi fel a lakóutcákat, és a tömegközlekedés is az országos úthálózatot használja.

A lakóterületen kiemelt szerepű kiszolgáló út a Dózsa György út.

A külterületi önkormányzati tulajdonú kiszolgáló utak két helyen keresztezik az elkerülő utat, csomópont nélkül. Ezek közül az északabra eső a Gaját kísérő földút, a természeti védettségeket is figyelembe véve kerékpárúttá fejlesztése javasolt. A délebbi földút szintén önkormányzati tulajdon, Sárpentelet köti össze a székesfehérvári lakóterületekkel. A földút kerékpárúttá fejlesztése a településközi kapcsolatot erősítését szolgálhatja.

A 7201 és 7202 jelű utak tervezett körforgalmi csomópontjától a település belterületéig az élénk településközi forgalom segítésére önálló kerékpárút építése javasolt. A kerékpárút része a tervezett

térségi kerékpárút-hálózatnak. A kerékpárút-hálózat megvalósulása, kiegészülve a település szerkezetét hagyományosan tagoló külterületi utakkal, a település rekreációs lehetőségeit is növeli.

Az úrhidai határ és a meglévő kerékpárút között a 7201 jelű út mentén javasolt hivatásforgalmú kerékpárút több település környezetbarát közlekedési alternatíváját teremti meg.

Közművek, hírközlés

A településen nagyobb volumenű, esetleg a településszerkezetet is érintő közmű- vagy hírközlési fejlesztés nem tervezett.

A belterületen az utak burkolásával egyidejűleg kell kiépíteni a közterületeken kialakított zárt vagy nyitott csapadékvíz-elvezető hálózatot. A település szerkezeti tervében jelölt helyen záportározó elhelyezésének lehetőségét fenn kell tartani.

Külterületen, az iparterületen a nagyobb burkolt felületeken és tetőkön jelentkező csapadékvíz tározásával, vagy késleltetett elvezetésével lehet az elöntéseket megelőzni. A csapadékvizek befogadója a Malom és a Nádor-csatorna lehet.

VI. SZABÁLYOZÁSI KÖVETELMÉNYEK

A megállapított területfelhasználási egységeket övezetekre, építési övezetekre kell tagolni.

A Településszerkezeti Terven feltüntetett védőterületeknek, védőtávolságoknak és védősávoknak, valamint a szomszédos területfelhasználási egységeknek az érintett területfelhasználásra gyakorolt hatásait az építési övezetek kialakításánál figyelembe kell venni.

Beépítésre szánt területen, a mezőgazdasági üzemi különleges területeket kivéve, az építés feltétele a teljes közművesítettség.

Külterületen a közművesítettség elvárt kiépítettsége a használat függvénye, az általános szabályok keretein belül.

A beépítésre szánt területfelhasználási egységek jellemzői, amelyeket az építési övezetek képzésénél figyelembe kell venni:

	Területfelhasználási egység	Megengedett beépítési sűrűség	Telek tervezett legnagyobb beépítettsége %	Tervezett legkisebb zöldfelületi arány %
Lke	Lakóterület, kertvárosias	0,5	20	60
Lf	Lakóterület, falusias	0,5	30	60
Vt	Településközpont vegyes terület	1	30	40
Vi	Intézmény vegyes terület	1,5	50	25
Gksz	Gazdasági, kereskedelmi, szolgáltató	1,5	50	25
Gip	Gazdasági, egyéb ipari	1,5	50	25
KMü	Mezőgazdasági üzemi terület	1	30	40
K-R	Különleges rekreációs	0,2	15	60
K-rept	Sportrepülőtér területe	0,2	10	60

A mezőgazdasági területek általánostól eltérő szabályozási követelményei

Sárszentmihály egyes részein megfelelő feltételrendszer meghatározásával a külterületi építéseket meg lehet engedni, de a természeti védettségek és a tájképi értékek megőrzése érdekében szükséges az általános (országos) szabályoknál szigorúbb szabályozást érvényesíteni.

Nem lehet megengedni birtokközpontok, állattartó épületek építését:

- az ökológiai hálózat területén
- a rendszeresen belvízjárta területen és az ártéri öblözetben
- a belterület és a kertes területek szomszédságában
- a tájképvédelem szempontjából kitett helyeken
- az országos főút tengelyétől számított 250 m, egyéb országos út tengelyétől 50 m távolságon belül

Egyes védett területeken a lakóépületek építését is tiltani kell.

VII. VÁLTOZÁSOK, TERÜLETI MÉRLEG ÉS ÜTEMEZÉS

1. A tervezett változtatások közül azonnali és önkormányzati beavatkozást igényel:

a gazdasági felhasználásra szánt önkormányzati telek tervezett felhasználásának intézményire változtatása annak érdekében, hogy a település óvodáját ide lehessen áthelyezni, és a megépült bölcsőde is intézményi építési övezetbe kerüljön.

2. Új területhasználat tervezett:

a) a település távlati intézményi ellátottságának területi igényeinek kielégítése céljából a kijelölt iparterület egy része intézményi területfelhasználásává válik

b) a hatályos szabályok szerint a megye települései településrendezési eszközei összhangban kell legyenek Fejér megye területrendezési tervével, ezért Sárszentmihályon jelentős mezőgazdasági területeket kell erdő területfelhasználására módosítani.

3. Továbbra is szabályozott fejlesztési terület marad a Masterplast telephelyéhez csatlakozó kijelölt, de még be nem épült iparterület, és a bányató (horgásztó) környékén kijelölt rekreációs - turisztikai terület.

A fejlesztési területek nagysága, a megváltozó területfelhasználás:

	terület (Ha)	területhasználat	módosított ter. h.
bölcsőde, óvoda területe	2,2	Gip	Vi
fejlesztendő intézményterület	19,5	Gip	Vi
tervezett erdők	75	Má	E
iparterület fejlesztés	10,2	Gip	nem változik
Felső Malom melletti gazdasági terület fejlesztés	2,8	Gksz	
Livia major bővítési területe	3,7	KMü	

Beépítésre szántból beépítésre nem szántra változik:

	terület (Ha)	területhasználat	módosított ter. h.
Körtefai dűlő	37,5	Gip	Má
Pál major bővítési területe	8,8	KMü	E

A belterületen a kertvárosias lakó területek falusias lakó területre módosulnak. Megszűnnek a magánterületen kijelölt közparkok, helyettük önkormányzati tulajdonú telkeken kell zöldterületet kijelölni.

Megszűnnek a lakó- és vegyes területek közé ékelt kereskedelmi szolgáltató területek.

Sárszentmihály község településszerkezeti tervének módosításáról szóló 280/2018.(XII.10.) határozat alapján megváltozó területfelhasználások és területük:

MÓDOSÍTÁS JELE	településszerkezeti terv szerinti területhasználat	tervezett terület-használat módosítás	terület mértéke (m ²)
I.	kertes mezőgazdasági	kertvárosias lakó	10.604
II.	kertes mezőgazdasági	kertvárosias lakó	16.481
III.a.	általános mezőgazdasági	ipari	24.572
III.b.	ipari	védett és védőerdő	17.000
IV	közkert	falusias lakó	743

VIII. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ÉS A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK ÖSSZHANGJA

A településrendezési tervben az összhang érdekében lehatárolásra kerültek azok az erdőterületek, amelyek a Fejér Megye Területrendezési Tervének való megfelelést szolgálják.

Az előzetes egyeztetéseknek megfelelően a településrendezési tervek nem tartalmazzák azokat a vízgazdálkodási térségeket, amelyek korábban a Tájvédelmi Körzet lápjainak és természetes állapotú rétjeinek a lecsapolását szolgáló árkok területei voltak.

FMT rT térség	terület (m ²)	előírás min %	településszerkezeti tervben a területfelhasználási egység területe (m ²)		övezet / térség (%)
települési					
vidéki	4.296.821				
városias	199.391				
összesen	4.496.212				
erdő	4.696.615	85	meglévő	3.312.818	87
			tervezett	768.957	
			összesen	4.081.775	
mező- gazdasági	26.063.537	85	26.501.676		102
vízgaz- dálkodási	2.143.636	90	2.085.456		97
összesen	37.400.000				

Sárszentmihály településszerkezeti terve tehát megfelel a vonatkozó területrendezési tervek követelményeinek.

6. A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK VÁLTOZÁSA

A területhasználatok változásából számított biológiai aktivitásérték jelentősen nő, a változás 519.

(A megváltozó területek jelenlegi aktivitásértéke 644, a változás után 1163.)

Sárszentmihály község településszerkezeti tervének módosításáról szóló 280/2018.(XII.10.) határozat alapján megváltozó területfelhasználások következtében a biológiai aktivitásérték nem változik.