

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

Magyarkeszi Község Önkormányzata Képviselő-testületének 1/2007. (II. 20.) sz. rendelete Magyarkeszi község helyi építési szabályozásáról

Magyarkeszi Község Önkormányzatának Képviselőtestülete az 1990. évi LXV. törvény 16.§. (1) bekezdésének, valamint az Épített környezet alakításáról és védelméről szóló, az 1999. évi CXV. törvénnyel módosított 1997. évi LXXVIII. törvény 7.§. (3) bekezdésének felhatalmazásával élve, - tekintettel az Országos településrendezési és építészeti követelményekről szóló 36/2002. (III.7.) kormányrendelettel módosított 253/1997. (XII. 20.) sz. kormányrendelet (a továbbiakban: OTÉK) előírásaira is – az alábbi rendeletet alkotja:

I. FEJEZET ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

1.§

A rendelet hatálya

- (1) Jelen rendelet csak az 1. mellékletében lévő belterületi és külterületi szabályozási tervlapjaival együtt érvényes, azzal együtt értelmezendő és alkalmazandó.¹
- (2) Jelen rendelet hatálya Magyarkeszi község közigazgatási területére terjed ki.
- (3) A szabályozási terven alkalmazott jelek az OTÉK 2. sz. mellékletében szereplő jelkulcsán alapulnak, az OTÉK vonatkozó előírásai és fogalom-meghatározásai szerint értelmezendők. A jelkulcsban szereplő jelek – az irányadó szabályozási elemek kivételével - kötelező érvényűek, ezek megváltoztatása csak a rendezési terv módosításával lehetséges.²
- (4) ³
- (5) Jelen rendeletben nem szabályozott kérdésekben az országos érvényű hatályos jogszabályok szerint kell eljárni.

2.§

Telekalakításra vonatkozó előírások

- (1) A település területén telekalakítás csak az adott övezetben illetve építési övezetben szereplő paraméterekkel lehetséges, kivéve a települési célokat szolgáló, önálló telket igénylő műtárgyak és köztárgyak telkét.
- (2) Kialakult telekállapotok esetén telekmegosztás csak az övezeti előírásokban szereplő legkisebb telekméreték biztosíthatósága esetén, telekösszevonás, illetve telek-bővítés azonban ennél kisebb telekméreték kialakulása esetén is engedélyezhető.
- (3) Telekalakítás csak úgy engedélyezhető, hogy ezáltal ne romoljanak a talajvédő gazdálkodás (vízelvezetés, megközelíthetőség, művelhetőség) feltételei.

¹ Mód: 11/2016. (XI. 10.) ÖR. Hatályos 2016. december 1-jétől.

² Mód.: 11/2016. (XI. 10.) ÖR. Hatályos 2016. december 1-jétől.

³ Hatályon kívül helyezve a 11/2016. (XI. 10.) önkormányzati rendelettel 2016. december 1-jétől.

3.§ Épületek elhelyezésére vonatkozó általános előírások

- (1) Új épületet elhelyezni és meglévő épületet bővíteni csak olyan telken lehet, amely:
 - gépjármű-közlekedésre alkalmas közvetlen út-kapcsolattal rendelkezik,
 - hálózati elektromos energiával ellátott,
 - belterületen hálózati vezetékes, külterületen a közegészségügyi hatóság által egészségesnek minősített ivóvízzel ellátott,
 - károkozás nélküli csapadékvíz-elvezető megoldással rendelkezik,
 - közműves szennyvízcsatornával ellátott területen szennyvíz-bekötéssel, egyéb esetben a környezetvédelmi és vízügyi szakhatóságok által elfogadott szakszerű közműpótlóval rendelkezik.

Fenti közművesítettségi feltételektől a nem huzamos emberi tartózkodásra szolgáló épületek esetében el lehet tekinteni, ha az épületben alkalmazni kívánt technológia a közművek meglétét egyébként nem teszi szükségessé.
- (2) Új létesítmények építéskor, vagy meglévők átalakításakor, bővítéskor, rendeltetésük megváltoztatásakor a vonatkozó tűzrendészeti jogszabály⁴ rendelkezéseit kell alkalmazni az átalakítás, bővítés, illetőleg a változtatás körében és mértékében.
- (3) Új épület építése csak a jogszabályban⁵ meghatározott gépjármű-várakozó- és tárolóhelyek biztosítása esetén engedélyezhető. A gépjármű tárolóhelyeket az építési telek területén belül, vagy közintézmények esetében az ingatlantól mért 300 m távolságon belül közterületen kell kialakítani.⁶
- (4) A tervezési területen állandó használatra szánt lakókocsi, konténer, és egyéb bódé jellegű építmény nem helyezhető el.
- (5) Mikrohullámú átjátszó torony nem helyezhető el belterületen és kertes mezőgazdasági területen, illetve ezek 500 m sugarú környezetében, valamint országos és helyi jelentőségű természetvédelem alatt álló területeken.
- (6) Szélerőmű nem helyezhető el az országos ökológiai hálózathoz tartozó területeken, valamint ezek 1000 m sugarú környezetében.
- (7) Utcai kerítés csak a szabályozási tervlapon jelölt szabályozási vonalra helyezhető.
- (8) Az adott övezeti előírásokban megengedettnél már nagyobb mértékben beépített telek beépítettsége tovább nem növelhető, azonban a meglévő épületek korszerűsíthetők, és a beépíttség további növelése nélkül a megengedett építménymagasság betartása mellett bővíthetők.
- (8) Kialakult beépítésű utcában az ingatlan fő funkcióját betöltő új épület utcai homlok-falát az utcában jellemzőnek tekinthető kialakult építési vonalhoz kell igazítani.
- (9) Gazdasági és különleges területeken – ha a szabályozási terv szigorúbban nem rendelkezik - az építési hely határvonala a telekhatártól mért 5 m, de portaépület az előkertben is elhelyezhető.
- (10) Szabályozási vonallal érintett (átszelt) meglévő épületnek a tervezett közterületbe eső része indokolt esetben felújítható, de ezen a telekrészen nem bővíthető.
- (11) Oldalhatáron álló beépítési mód esetén oldalkertben álló meglévő épület, vagy abba nyúló meglévő épületrész felújítása, bővítése csak akkor engedélyezhető, ha a tervi megoldással és alkalmazni kívánt szerkezetekkel az illetékes tűzoltóság egyetért.
- (12) Hátsókert mélysége – ahol a szabályozási terv ettől eltérően nem rendelkezik - legalább 6 m.

⁴ Jelenleg az Országos Tűzvédelmi Szabályzat kiadásáról szóló 35/1996. (XII. 29.) BM rendelet

⁵ Jelenleg az OTÉK 42.§.

⁶ Mód.: 11/2016. (XI. 10.) ÖR. Hatályos 2016. december 1-jétől

4.§

Épületek, építmények kialakítására vonatkozó általános előírások

- (1) Ipari terület kivételével minden egyéb építési övezetben és övezetben az ingatlan fő funkcióját képviselő épületet jellemzően 35-45° hajlású magas tetővel kell kialakítani. E területek épületein alkalmazható tető-héjazati anyag: a natúr égetett cserép színárnyalataival megegyező színű égetett cserép, betoncserep, égetett cserépfedést utánozó korszerű tetőfedő anyagok, vagy bitumenes zsindeley-héjazat. Nem alkalmazható azbesztet tartalmazó, illetve fokozott tűzterjedési fokozatba sorolt héjazati anyag. Nád-, zsúp- és faszindeley-fedés csak kivételesen, a tűzrendészeti hatóság egyedi hozzájárulása esetén alkalmazható.
- (2) Kialakult beépítésű utcában történő új építés esetén az ingatlan fő funkcióját betöltő épület tetőidomát az utcában jellemzően kialakult tetőidomokkal összhangban kell kialakítani.
- (3) Terepszint alatti építmények (alagsor, pince) az építési helyen belül, egy szint mélységben létesíthetők. Pincék építési engedélyezési tervét a talaj- és talajvíz-viszonyok, valamint a szomszédos épületek állékonyságának figyelembevételével kell elkészíteni.
- (4) A település területén csak az adott ingatlanon működő intézmény, vállalkozás reklámozását szolgáló reklámhordozó berendezés helyezhető el, ingatlanonként legfeljebb 3 m² reklám-felülettel. Termőföldön reklámhordozó berendezések nem helyezhetők el.
- (5) Az övezeti előírásokban megengedettnél nagyobb építménymagasságú meglévő épület – a benapozási és tűzvédelmi előírások teljesülése esetén - korszerűsíthető és bővíthető az építménymagasság további növelése nélkül.

5.§

Általános földtani és talajvédelmi követelmények

- (1) Építési engedélyezési eljárásokban a bányafelügyeleti hatáskörben eljáró megyei kormányhivatal állásfoglalása szükséges a jogszabályban meghatározott esetekben.⁷
- (2) A bányafelügyeleti hatáskörben eljáró megyei kormányhivatal⁸ megkeresése szükséges a földtani felépítéssel és morfológiai viszonyokkal összefüggést mutató események jelentkezésekor, továbbá a mérnökgeológiai adottságok eredményeként fellépett és az épített környezetre hatást gyakorlóan észlelt változások esetén.
- (3) Építési engedély esetén geotechnikai jelentést kell készíteni a jogszabályban meghatározott esetekben.⁹
- (4) A termőföld védelme érdekében minden építési, közműépítési és tereprendezési munka során gondoskodni kell a termőréteg (humuszos termőtalaj) megmentéséről és más termőföldön való hasznosításáról.
- (5) Építési, tereprendezési munkák során kitermelt ásványi nyersanyag deponálásához és elhelyezéséhez – amennyiben az értékesítésre kerül – a Bányakapitányság hozzájárulása szükséges.
- (6) ¹⁰

⁷ Mód.: 11/2016. (XI. 10.) ÖR. Hatályos: Hatályos 2016. december 1-jétől.

⁸ Mód.: 11/2016. (XI. 10.) ÖR. Hatályos: Hatályos 2016. december 1-jétől.

⁹ Mód.: 11/2016. (XI. 10.) ÖR. Hatályos: Hatályos 2016. december 1-jétől.

¹⁰ Hatályon kívül helyezve a 11/2016. (XI. 10.) önkormányzati rendelettel 2016. december 1-jétől

6.§

A települési környezet védelmének általános szabályai

- (1) A település területén csak olyan tevékenységek folytatása végezhető¹¹, amelynek szennyezőanyag-kibocsátása nem haladja meg a hatályos jogszabályokban megengedett határértékeket.
- (2) A szennyvízcsatornázással nem rendelkező területen keletkező szennyvizet szakszerűen kialakított közműpótlóban kell gyűjteni.¹²
- (3) A település területén keletkező, összegyűjtött kommunális szilárd és folyékony hulladékot csak közegészségügyi és környezetvédelmi hatóságok által engedélyezett lerakóhelyen szabad elhelyezni.
- (4) 50 kg-ot meghaladó állati tetemeket a szakhatóságok által elfogadott megsemmisítőhelyre kell elszállítani.
- (5) Jelentős zajkibocsátást okozó tevékenységek esetén be kell tartani a jogszabályban¹³ előírt zaj- és rezgésterhelési határértékeket.
- (6)¹⁴
- (7) Tisztítatlan szennyvíz nem helyezhető el termőföldön.¹⁵
- (8) Állattartó telepek üzemeltetése során a „jó mezőgazdasági gyakorlat” szabályait be kell tartani.
- (9) A csapadékvíz-elvezető hálózatban összegyűjtött csapadékvizet befogadóba kell vezetni, a csapadékvizek termőföldön történő elszikkasztása tilos. Szennyezett csapadékvizek csak tisztítás után vezethetők élővizekbe.
- (10) Kutakat csak engedéllyel lehet létesíteni.¹⁶

7.§

A természet védelmének általános szabályai

- (1) A település területén be kell tartani a természetvédelemre vonatkozó jogszabályok¹⁷ előírásait.
- (2) Természetközeli állapotú erdő, rét, legelő, gyepek, nádas területeken a természetes állapot megőrzésére kell törekedni.¹⁸
- (3) Egyedi tájértékek kataszterezésénél a vonatkozó szabvány szerint kell eljárni.¹⁹

II. FEJEZET

A TERVEZÉSI TERÜLET TERÜLETFELHASZNÁLÁSA

8.§

A település területének felhasználása

- (1) A beépítésre szánt területek az alábbi építési övezeteket tartalmazzák:

¹¹ Mód.: 11/2016. (XI. 10.) ÖR. Hatályos: Hatályos 2016. december 1-jétől.

¹² A szennyvízszikkasztást 500m³/év mennyiségig, valamint zárt tároló építést a jegyző engedélyezi, egyéb szennyvízkezelési megoldás vízjogi engedély köteles.

¹³ Jelenleg a 8/2002. (III. 22.) KöM-EüM együttes rendelet

¹⁴ Hatályon kívül helyezve a 11/2016. (XI. 10.) önkormányzati rendelettel 2016. december 1-jétől

¹⁵ Mód.: 11/2016. (XI. 10.) ÖR. Hatályos 2016. december 1-jétől

¹⁶ A háztartási célú talajvízkutakat 500 m³/év vízfelhasználásig a jegyző engedélyezi, efölött vízjogi engedélyköteles.

¹⁷ Jelenleg a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény

¹⁸ Mód.: 11/2016. (XI. 10.) ÖR. Hatályos 2016. december 1-jétől.

¹⁹ Jelenleg az MSZ 20381/1999

- falusias lakóterület;
 - kertvárosias lakóterület;
 - településközponti vegyes terület;
 - jelentős mértékben zavaró hatású ipari terület;
 - egyéb ipari terület;
 - különleges terület.
- (2) A beépítésre nem szánt területek az alábbi övezeteket tartalmazzák:
- zöldterület;
 - általános mezőgazdasági terület;
 - kertés mezőgazdasági terület;
 - gazdálkodási rendeltetésű erdőterület;
 - védelmi rendeltetésű erdőterület;
 - turisztikai rendeltetésű erdőterület;
 - közlekedési és közmű-elhelyezési terület;
 - vízgazdálkodási terület.

III. FEJEZET BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

9.§

Falusias lakóterületek szabályozása

- (1) Lf-1 jelű falusias lakóterület telkein az alábbi épületek és létesítmények helyezhetők el:
- Legfeljebb kétlakásos lakóépületek;
 - Mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény;
 - A helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület;
 - Szálláshely szolgáltató épület (legfeljebb 20 fh.);
 - A terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró kézműipari épület;
 - Helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület;
 - Sportépítmény;
 - Gépjárműtároló.
- (2) ²⁰
- (3) Az építési teleknek minősülő, az adott övezeti előírásoknál szűkebb paraméterekkel rendelkező, kialakult telken álló épület is szükség esetén felújítható, korszerűsíthető, és az övezeti előírások betartása mellett bővíthető.
- (4) Új telekalakításra és hatósági engedélyhez kötött építési tevékenységekre vonatkozó előírások:

Építési övezet	legkisebb telek-szélesség (m)	legkisebb telek-mélység (m)	legkisebb telek-terület (m ²)	a telek legnagyobb beépítettség %	a telek legkisebb beépítettség %	beépítési mód	legnagyobb építmény-magasság (m)
Lf-1	18	50	900	30*	50	oldalhatáron állós	

*A telek beépítettségének számításánál csak a hátsó építési vonalon belüli telekrész vehető számításba.

10.§

²⁰ Hatályon kívül helyezve a 11/2016. (XI. 10.) önkormányzati rendelettel 2016. december 1-jétől

Kertvárosias lakóterületek szabályozása

- (1) Lke-1 jelű kertvárosias lakóterület telkein az alábbi épületek és létesítmények helyezhetők el:
- Legfeljebb kétlakásos lakóépületek;
 - A helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület;
 - Szálláshely szolgáltató épület (legfeljebb 20 fh.);
 - Helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület;
 - Sportépítmény;
 - Gépjárműtároló.
- (2) ²¹
- (3) Új telekalakításra és hatósági engedélyhez kötött építési tevékenységekre vonatkozó előírások:

Építési övezet	legkisebb telek-szélesség (m)	legkisebb telek- % zöldfelület	legkisebb telek- mélység (m)	a telek legnagyobb magasság (m)	a telek legkisebb terület (m ²)	beépítési mód	legnagyobb építmény-beépítettség
Lke-1	18	30	550	30	50	oldalhatáron álló	5

11.§

Településközponti vegyes területek szabályozása

- (1) Vt-1 jelű településközponti vegyes területen csak egyházi épület (templom) helyezhető el.
- (2) Vt-2 jelű településközponti vegyes területen csak oktatási-nevelési épületek és ezekhez tartozó kiszolgáló létesítmények helyezhetők el.
- (3) Vt-3 jelű településközponti vegyes területen elhelyezhető létesítmények:
- lakóépület,
 - a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
 - szálláshely szolgáltató épület (legfeljebb 20 fh.)
 - helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális, művelődési épület,
 - sportépítmény,
 - gépjárműtároló.
- (4) ²²
- (5) Az építési teleknek minősülő, az adott övezeti előírásoknál szűkebb paraméterekkel rendelkező, kialakult telken álló épület is szükség esetén felújítható, korszerűsíthető, és az övezeti előírások betartása mellett bővíthető.
- (6) Új telekalakításra és hatósági engedélyhez kötött építési tevékenységekre vonatkozó előírások:

Építési övezet	legkisebb telek-szélesség (m)	legkisebb telek- % zöldfelület	legkisebb telek- mélység (m)	a telek legnagyobb magasság (m)	a telek legkisebb terület (m ²)	beépítési mód	legnagyobb építmény-beépítettség
Vt-1	40	60	3000	20	60	szabodonálló	15
Vt-2	25	50	2000	25	50	szabodonálló	9
Vt-3	18	25	500	40	20	szabodonálló	7,5

²¹ Hatályon kívül helyezve a 11/2016. (XI. 10.) önkormányzati rendelettel 2016. december 1-jétől

²² Hatályon kívül helyezve a 11/2016. (XI. 10.) önkormányzati rendelettel 2016. december 1-jétől

12.§ Gazdasági területek szabályozása

- (1) Gip-1 jelű egyéb ipari területen az alábbi épületek és létesítmények helyezhetők el:
- nem jelentős mértékben zavaró hatású tevékenység céljára szolgáló gazdasági építmény;
 - igazgatási és egyéb irodaépület;
 - gépjárműtároló.
- (2) Gip-2 jelű, jelentős mértékben zavaró hatású ipari területen az alábbi épületek és létesítmények helyezhetők el:
- bármilyen tevékenység céljára szolgáló gazdasági építmény;
 - igazgatási és egyéb irodaépület;
 - gépjárműtároló.
- (3) Új telekalakításra és hatósági engedélyhez kötött építési tevékenységekre vonatkozó előírások:

Építési övezet	legkisebb telek-		legkisebb telek-		a telek legnagyobb terület (m ²)	beépítési mód	legnagyobb építmény-beépítettség
	szélesség (m)	%	mélység (m)	magasság (m)			
Gip-1	30	50	2000	40	30	szabodonálló8*	
Gip-2	40	50	3000	30	40	szabodonálló8*	

* *Technológiai indokokkal igazolható esetben kivételesen ennél magasabb építménymagasság is engedélyezhető*

13.§ Különleges területek szabályozása

- (1) K-1 jelű különleges területen csak temető, és a temetőhöz tartozó kiszolgáló létesítmények helyezhetők el.
- (2) K-2 jelű különleges területen csak sportpályák, sportépítmények, és kiszolgáló létesítményeik helyezhetők el.
- (3) A különleges terület ingatlanai bekerítendő, és a kerítés mentén – ha a szabályozási terv másként nem rendelkezik – legalább 10 m szélességben beültetési kötelezettség előírásai szerint évelő növényzet telepítendő.
- (4) Új telekalakításra és hatósági engedélyhez kötött építési tevékenységekre vonatkozó előírások:

Építési övezet	legkisebb telek-		legkisebb telek-		a telek legnagyobb terület (m ²)	beépítési mód	legnagyobb építmény-beépítettség
	szélesség (m)	%	mélység (m)	magasság (m)			
K-1	30	50	2000	2	40	szabodonálló5	
K-2	50	100	5000	10	80	szabodonálló5	

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

14.§

Közlekedési és közműelhelyezési területek szabályozása

- (1) KÖu- jelű közlekedési (út) területen az alábbi épületek és létesítmények helyezhetők el:²³
- gépjármű-, gyalogos- és kerékpáros közlekedési pályák;
 - csapadékvíz-elvezető árkok;
 - utcafásítás;
 - utcabútorok, képzőművészeti alkotások;
 - közmű-vezetékek és műtárgyaik, közvilágítási berendezések;
 - forgalomirányító és tájékoztató táblák, jelzések;
 - közlekedési rendeltetésű épületek (buszvárók).
- (2) ²⁴
- (3) Az utak szabályozási szélességét legalább a szabályozási tervlapokon jelölt méretek szerint kell biztosítani.
- (4) Az utak besorolása:
- KÖu-1: országos főút;
 - KÖu-2: országos mellékút;
 - KÖu-3: helyi gyűjtőút;
 - KÖu-4: kiszolgáló út;
 - KÖu-5: mezőgazdasági vegyesforgalmú kiszolgáló út (dűlőút);
 - KÖu-6: gyalogút;

15.§

Vízgazdálkodási területek szabályozása

- (1) V-1 jelű vízgazdálkodási területen csak vízkárelhárítást és sporthorgászást szolgáló építmények helyezhetők el.²⁵
- (2) V-2 jelű vízgazdálkodási területen csak vízbeszerzést, kezelést és tárolást szolgáló létesítmények és kiszolgáló létesítményeik helyezhetők el.²⁶ A terület bekerítendő.

16.§

Zöldterületek szabályozása

- (1) Z- 1 jelű zöldterületen az alábbi épületek és létesítmények helyezhetők el:
- növényzet, sétányok;
 - utcabútorok, képzőművészeti alkotások;
 - közmű-vezetékek és műtárgyaik, közvilágítási berendezések;
 - játszótéri létesítmények.
- (2) Zöldterületek növénytelepítése csak kertépítészeti terv alapján végezhető.
- (3) Közművezetéseket és műtárgyaikat, közvilágítási berendezéseket úgy kell elhelyezni, hogy a meglévő fákat ne károsítsák.
- (4) ²⁷

²³ Mód.: 11/2016. (XI. 10.) ÖR. Hatályos 2016. december 1-jétől

²⁴ Hatályon kívül helyezve a 11/2016. (XI. 10.) önkormányzati rendelettel 2016. december 1-jétől

²⁵ Mód.: 11/2016. (XI. 10.) ÖR. Hatályos 2016. december 1-jétől.

²⁶ Mód.: 11/2016. (XI. 10.) ÖR. Hatályos 2016. december 1-jétől

²⁷ Hatályon kívül helyezve a 11/2016. (XI. 10.) önkormányzati rendelettel 2016. december 1-jétől

17.§ Erdőterületek szabályozása

- (1) ²⁸
- (2) Eg-1 jelű gazdasági rendeltetésű erdőterületen 10 hektárt meghaladó területnagyságú földrészleten a terület legfeljebb 0,5 %-os beépítettségével az erdő rendeltetésének megfelelő, legfeljebb 4,5 m építménymagasságú épületek helyezhetők el szabadonállóan.
- 7
- (3) Ev-1 jelű védelmi rendeltetésű erdőterületen épület nem helyezhető el.
- (4) Et-1 jelű túrisztikai rendeltetésű erdőterületen 10 hektárt meghaladó területnagyságú földrészleten a terület legfeljebb 2 %-os beépítettségével az erdő rendeltetésének megfelelő, legfeljebb 3,5 m építménymagasságú épületek helyezhetők el szabadonállóan.

18.§ Mezőgazdasági területek szabályozása

- (1) Mezőgazdasági területeken földművelési tevékenység csak a földművelésre vonatkozó jogszabályok betartása mellett folytatható.
- (2) Má-1 jelű általános mezőgazdasági területen:
- a) Telekalakítás esetén legalább 3000 m² területű, és legalább 30 m átlagos szélességű telek alakítható ki.
 - b) 1500 m²-nél nagyobb telken 3 %-os beépítettséggel, de egy földrészleten legfeljebb 400 m² beépített területtel mezőgazdasági rendeltetésű épületek helyezhetők el.
 - c) 10 000 m²-nél nagyobb telken a 3 %-os megengedett beépítettség felét, illetve 200 m² beépített területet meg nem haladó kiterjedéssel lakóépület is elhelyezhető.
 - d) Új épületet, építményt szabadonállóan kell elhelyezni, legalább 10 m előkert-mélységgel.
 - e) Megengedett építménymagasság: legfeljebb 4 m. Technológiai szükségszerűség esetén ennél magasabb gazdasági építmény is elhelyezhető.
 - f) A területen birtokközpontok is kialakíthatók.
- (3) Má-2 jelű védett általános mezőgazdasági területen:
- a) Telekalakítás esetén legalább 3000 m² területű, és legalább 30 m átlagos szélességű telek alakítható ki.
 - b) A területen épület nem helyezhető el.
- (4) Mk-1 övezeti jelű kertes mezőgazdasági területen:
- a) Telekalakítás esetén legalább 1500 m² területű, és legalább 14 m átlagos szélességű telek alakítható ki.
 - b) 1500 m²-nél nagyobb telken 3 %-os beépítettséggel mezőgazdasági rendeltetésű épületek helyezhetők el. A beépítés előfeltétele, hogy az ingatlan legalább 75 %-ban szőlő, gyümölcsös vagy kert műveléssel hasznosított legyen.
 - c) Új épületet, építményt szabadonállóan kell elhelyezni, legalább 5 m előkert-mélységgel.
 - d) Megengedett építménymagasság: legfeljebb 4 m.
 - e) A területen birtokközpontok nem alakíthatók ki.

V. FEJEZET

²⁸ Hatályon kívül helyezve a 11/2016. (XI. 10.) önkormányzati rendelettel 2016. december 1-jétől

KIEMELTEN KEZELT TERÜLETEK SZABÁLYOZÁSA

19.§.

Belterületi határ megállapítása

- (1) A település belterületi határvonala csak a szabályozási tervnek megfelelően változtatható meg.

20.§

Védőtávolságok szabályozása

- (1) Nagyfeszültségű elektromos vezetékek mentén a szabványban²⁹ előírt védőtávolságok betartandók.
- (2) Szénhidrogén termékvezeték és földgázvezetékek mentén a jogszabályban³⁰ előírt biztonsági övezetre vonatkozó előírások betartandók.
- (3) Országos közutak melletti telken építmény csak külön jogszabályok³¹ betartása mellett helyezhető el.
- (4) Természetes állapotú vízfolyások partvonalától mért 50 m, tavak partvonalától mért 100 m védőtávolságon belül épület, építmény nem helyezhető el.
- (5) Meglévő állattartó telep korszerűsítése, bővítése, vagy új állattartó telep létesítése esetén a külön jogszabályok³² szerinti védőtávolságok betartandók

VI. FEJEZET

A KULTURÁLIS ÖRÖKSÉG VÉDELMEINEK SZABÁLYOZÁSA

21.§

Az épített környezet védelmének szabályozása

- (1) A műemléki értéket érintő kérdésekben a központi közhiteles örökségvédelmi nyilvántartásban és a rendezési tervhez készített örökségvédelmi hatástanulmányban foglaltak együttesen irányadók.³³
- (2) Műemléki védettségű ingatlan területén (L. Függelék a. pontja) és a műemléki környezet területén (L. Függelék a. pontja) betartandók a hatályos jogszabályi előírások (L. Függelék c. pontja).³⁴
- (3) Régészeti érintettség esetén (L. Függelék b. pontja) a hatályos jogszabály alapján kell eljárni.³⁵
- (4) A régészeti örökséget érintő kérdésekben a központi közhiteles örökségvédelmi nyilvántartásban és a rendezési tervhez készített örökségvédelmi hatástanulmányban foglaltak együttesen irányadók.³⁶
- (5)³⁷

²⁹ Jelenleg az MSZ 151/5

³⁰ Jelenleg a bányászatról szóló 1993. évi XLVIII. törvény, valamint a 79/2005. (X. 11.) GKM rendelet. A Székesfehérvár-Dombóvár DN 300 PN63 termékvezeték biztonsági övezete a vezeték tengelyvonalától mért 13-13 m, az Adria DN 600 kőolajvezeték biztonsági övezete a vezeték tengelyvonalától mért 12-12 m vízszintes vetület

³¹ Jelenleg a Közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. tv. 42/a §.

³² Jelenleg a 21/2001. (II. 14.) Kormányrendelet 2. melléklet 7.2 előírásai

³³ Mód.: 11/2016. (XI. 10.) ÖR. Hatályos: Hatályos 2016. december 1-jétől.

³⁴ Mód.: 11/2016. (XI. 10.) ÖR. Hatályos: Hatályos 2016. december 1-jétől.

³⁵ Mód.: 11/2016. (XI. 10.) ÖR. Hatályos: Hatályos 2016. december 1-jétől.

³⁶ Mód.: 11/2016. (XI. 10.) ÖR. Hatályos: Hatályos 2016. december 1-jétől.

- (6)³⁸
- (7)³⁹
- (8)⁴⁰

22.§

A helyi védelem szabályozása

- (1) A helyi védelem irányítása az Önkormányzat Képviselőtestületének hatáskörébe tartozik. A védetté nyilvánításról illetve annak megszüntetéséről a Képviselőtestület rendelettel dönt. A döntésről tájékoztatni kell a védett érték tulajdonosait.
- (2) A helyi védelem alatt álló objektumok körét jelen rendelet 3. melléklete tartalmazza.
- (3) A helyi védetté nyilvánítás, illetve megszüntetés tényét az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyeztetni.
- (4) A helyi értékek védelmével kapcsolatos döntések és feladatok előkészítése és végrehajtásának szervezése a település jegyzőjének feladata.
- (5) A védendő értékek körének bővítésére épület és szobor esetén építészmérnök által készített építészeti értékvizsgálat, növény esetében tájépítész- és kertészmérnök által készített botanikai értékvizsgálat alapján lehet javaslatot tenni. Az előterjesztéshez ki kell kérni a megyei főépítész szakvéleményét is.
- (6) A védettség törlésére a tulajdonos kérelmére, épület és szobor esetében építészmérnök, növényállomány esetében kertészmérnök által készített szakvélemény alapján akkor kerülhet sor, ha a védett épület állaga miatt gazdaságosan már nem újítható fel, illetve ha a védett növény kiszáradt, balesetveszélyessé vált, vagy növényegészségügyi szempontból szükséges.
- (7) Ha a védettség megszűnik, a jegyző gondoskodik a védett épület felmérési dokumentációjának elkészítéséről és annak a Megyei Levéltárban történő elhelyezéséről; valamint a megmenthető értékes szerkezeti elemek, tárgyak megmentéséről és elhelyezéséről.

23.§

Helyi védett érték használata, fenntartása, átalakítása

- (1) A védett érték tulajdonosának kötelessége a védett érték rendeltetésszerű használatáról, jó állapotáról gondoskodni.
- (2) A használat a védett értéket nem veszélyeztetheti.
- (3) A védett érték fenntartásának költségei a tulajdonost terhelik.
- (4) Védett épületet eredeti (hagyományos) tömegében, tetőformájában kell megtartani, az eredeti homlokzati elemekkel (nyílások, tagozatok, díszek) együtt.
- (5) A védett épület belső korszerűsítését, átalakítását – hacsak a védelem nem terjed ki az épületbelső, vagy valamely belső részlet hangsúlyozott megtartására – illetve bővítését a védettség nem akadályozza.
- (6) Védett épület csak úgy bővíthető, hogy az eredeti épület tömegformája, homlokzati, utcaképi megjelenése ne változzon, illetve gondosan mérlegelt kompromisszum árán az a legkisebb kárt szenvedje, és a tervezett bővítés a régi épület formálásával, szerkezetével, anyaghasználatával összhangban legyen.

³⁷ Hatályon kívül helyezve a 11/2016. (XI. 10.) önkormányzati rendelettel 2016. december 1-jétől

³⁸ Hatályon kívül helyezve a 11/2016. (XI. 10.) önkormányzati rendelettel 2016. december 1-jétől

³⁹ Hatályon kívül helyezve a 11/2016. (XI. 10.) önkormányzati rendelettel 2016. december 1-jétől

⁴⁰ Hatályon kívül helyezve a 11/2016. (XI. 10.) önkormányzati rendelettel 2016. december 1-jétől

24.§

A helyi védelem önkormányzati támogatása

- (1) A védett érték megóvása, állagának megőrzése céljából a tulajdonos kérelmére pályázat útján önkormányzati támogatás adható.
- (2) A helyi védelem támogatására felhasználható összeget minden évben az Önkormányzat költségvetési rendeletében kell meghatározni.
- (3) A támogatás feltételeit, folyósításának, elszámolásának módját, az elvégzett munkák bizonylatolásának rendjét a támogatásban részesített tulajdonossal kötött szerződésben kell rögzíteni.

25.§⁴¹

VII. FEJEZET SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK

26.§

Kiszolgáló és lakóút céljára történő lejegyzés

- (1) Az Önkormányzat az ÉTV 27.§. értelmében kiszolgáló és lakóutak lejegyzésére kapott jogával a szabályozási tervlapokon szabályozási vonallal jelölt helyeken élni kíván. Ennek érvényesítésére jelen szabályzat módosítása nélkül, államigazgatási határozattal kerülhet sor.

27.§

Beültetési kötelezettség

- (1) A szabályozási tervlapokon beültetési kötelezettségre jelölt területeken 3 szintes növényzet telepítendő.
- (2) A beültetési kötelezettség teljesítése az érintett ingatlanon új épület használatbavételi engedély kiadásának feltétele.
- (3) Beültetési kötelezettségű területen épület nem helyezhető el.

28.§

Feltétel teljesítéséhez kötött építési tilalom

- (1) A szabályozási tervlapon feltétel teljesítéséhez kötött építési tilalommal érintett területen az építési engedély kiadásának előfeltétele a területre készített hidrogeológiai viszonyokat is tisztázó mérnökgeológiai szakvélemény, illetve az ebben javasolt intézkedések (feltöltés, vízrendezés) teljesülése.

VIII. FEJEZET ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

⁴¹ A 11/2008. (VIII. 27.) önkormányzati rendelettel hatályon kívül helyezve. Hatályos 2008. augusztus 28-tól.

29.§
Záró rendelkezések

- (1) Jelen rendelet a kihirdetés után 30 nappal lép hatályba.
(2) A rendelet kihirdetéséről a jegyző a helyben szokásos módon gondoskodik.

Magyarkeszi, 2007. február 19.

Kovács Erzsébet
polgármester

Csóti Zsuzsanna
jegyző

Kihirdetési záradék:

A rendelet kihirdetése a mai napon megtörtént.
Magyarkeszi, 2007. február 20.

Csóti Zsuzsanna
Jegyző

1. melléklet⁴²

SZ-1 JELŰ KÜLTERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVLAP
SZ-2 JELŰ BELTERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVLAP

2. melléklet:⁴³

3. melléklet: A település helyi védelem alatt álló ingatlanai⁴⁴

Sz. Cím (utca, házszám) Megnevezés Hrsz. A védettség tárgya

01.	Katolikus temető	feszület	69.	H1
02	Széchenyi utca 5.	Lakó- és melléképület, kerítés, szentély	87.	H1
03	Ady Endre utca	szobor	129.	H1
04	Hősök tere 6.	Szentély-kápolna	186.	H1
05	Hunyadi utca 27.	kereszt	316.	H1
06	Népköztársaság utca 38.	feszület	481.	H1
07	Vörösmarty utca 33.	feszület	700.	H1
08	Kossuth utca 8.	Épület, kápolna	977.	H1
09	Rózsa-Kossuth utca	feszület	983.	H1
10	Hősök tere	szobor	987/1	H1
11	Hősök tere	Szobor	987/3	H1
12	Hősök tere	szobor	989/2.	H1
13	Templom kert	Feszület, emlékmű, stációk, templom	992	H1
14	Rákóczi utca 7.	kereszt	1031,	H1
15	Külterület	Feszület	0115/2	H1
16	Külterület	Feszület	0359/2	H1
17	Hősök tere 13.	Régi Plébánia épülete	992	H1

Botanikai értékek:

0112/15 hrsz. - természeti érték – gyepek

0319/12-13 hrsz. - horgászterület

⁴² Mód.: 11/2016. (XI. 10.) ÖR. Hatályos 2016. december 1-jétől

⁴³ Hatályon kívül helyezve a 11/2016. (XI. 10.) önkormányzati rendelettel 2016. december 1-jétől.

⁴⁴ Mód.: 12/2011. (XI. 29.) ÖR.

a) A település műemlékei

1. Római katolikus templom, Hősök tere 13., 992 hrsz. törzsszám: M III 4239
Műemléki környezethez tartozó ingatlanok: 90; 91/1; 92/1; 980/1-2; 981; 982/1, 987/3, 988,
989/1-2; 987/1-2; 990/1, 990/2, 991; 993; 1109; 1110 hrsz.

b) A település ismert régészeti lelőhelyei

1. sz. lelőhely
Neolit telep
Hrsz.: 034/24, 034/25, 034/26, 034/34, 034/35,
2. sz. lelőhely
Középkori település
Hrsz.: 034/ 5, 034/10, 034/20
3. sz. lelőhely
Középkori település és templom
Hrsz.: 987/1, 987/2, 988, 991, 992
4. sz. lelőhely
Neolit telep
Hrsz.: 0216/1, 0216/2, 0216/3, 0219
5. sz. lelőhely
Őskori telep
Hrsz.: 0230/1, 0230/2, 0230/3, 0230/4, 0230/5, 0252/5, 0253
6. sz. lelőhely
Őskori telep
Hrsz.: 0235, 0237, 0238/2
7. sz. lelőhely
Őskori telep, középkori település
Hrsz.: 0233/3, 0235, 0237
8. sz. lelőhely
Koravaskori hamvasztásos sír
Hrsz.: 0204, 0205
9. sz. lelőhely
Középső bronzkori telep
Hrsz.: 0180, 0203
10. sz. lelőhely
Középkori Huszt falu, templom, temető
Hrsz.: 050/6, 051, 067/2, 067/4, 067/10, 072/9, 072/11, 072/14, 072/15, 072/16,
072/17,
11. sz. lelőhely
Őskori és Árpád-kori telep
Hrsz.: 079/23, 079/25, 079/36, 0112/11, 0112/12, 0112/13, 0112/40
12. sz. lelőhely
Avar temető
Hrsz.: 0122/1, 0122/2, 0175/21, 0175/22, 0175/28

13. sz. lelőhely

- Középső bronzkori telep
Hrsz.: 0191, 0194/18
14. sz. lelőhely
Középső bronzkori telep
Hrsz.: 0194/17, 0202
15. sz. lelőhely
Kora bronzkori és középső bronzkori telep
Hrsz.: 0194/17, 0202
16. sz. lelőhely
Római kori település
Hrsz.: 093/1, 095/4, 095/5
17. sz. lelőhely
Római és középkori település
Hrsz.: 0140/11, 0140/14, 0140/15
18. sz. lelőhely
Római kori telep
Hrsz.: 0151/8
19. sz. lelőhely
Őskori telep
Hrsz.: 050/5, 051, 0112/4, 0112/5, 0112/7, 0112/13, 0112/16
20. sz. lelőhely
Római település
Hrsz.: 0134/4, 0134/5, 0135
21. sz. lelőhely
Középkori Nyilas falu, Árpád-kori templom, temető
Hrsz.: 0221/1, 0221/4, 0222/3, 0222/4, 0222/5, 0222/6, 0222/7, 0222/8, 0222/9, 0224, 0225
22. sz. lelőhely
Kelta hamvasztásos urnasír
Hrsz.: 0164/1
23. sz. lelőhely
Őskori telep
Hrsz.: 0159/3
24. sz. lelőhely
Őskori telep
Hrsz.: 0159/3, 0162/4
25. sz. lelőhely
Őskori telep
Hrsz.: 0184/4
26. sz. lelőhely
Római kori település
Hrsz.: 0222/3, 0223, 0224, 0225, 0287/4
27. sz. lelőhely
Középkori Nyilas falu
Hrsz.: 0258/1, 0258/2, 0258/3, 0258/6, 0259/1, 0259/2
28. sz. lelőhely
Őskori és római kori település
Hrsz.: 0114/2, 0114/3

c) Örökségvédelmi tájékoztató

1. Műemlék telkén, műemléki környezetben, műemléki jelentőségű területen minden olyan építéssel, környezetalakítással, védett parkban növényzet-telepítéssel és eltávolítással járó tevékenység, amely építésügyi hatósági engedélyhez vagy az építésfelügyeleti hatóság tudomásulvételéhez nem kötött, a hatályos jogszabályok⁴⁵ szerint örökségvédelmi engedély vagy bejelentés alapján végezhető. Műemlék épületek építési ügyeiben az illetékes örökségvédelmi hatóság⁴⁶ építésügyi hatóságként jár el.
2. Azokban az esetekben, ahol felmerül az építmény műemlékké nyilvánításának szándéka, első lépésként kezdeményezni kell a nyilvántartott műemléki értékkelé nyilvánítását.⁴⁷
3. Régészeti érintettség esetén a hatályos jogszabály⁴⁸ alapján kell eljárni.
4. Nyilvántartott régészeti lelőhelyet érintő talajbolygatással járó tevékenység végzéséhez kapcsolódó eljárásban, amennyiben ezt jogszabály előírja, az illetékes örökségvédelmi hatóság szakhatóságként, illetve szakkérdés vizsgálatában vesz részt⁴⁹.
5. A védett régészeti lelőhelyen végzett 30 cm-t meghaladó földmunka örökségvédelmi engedély köteles tevékenység⁵⁰.
6. Minden olyan esetben, amikor régészeti lelet vagy annak tűnő tárgy, régészeti emlék vagy régészeti jelenség kerül elő, a területileg illetékes jegyzőt értesíteni kell, aki haladéktalanul tájékoztatja a Forster Gyula Nemzeti Örökségvédelmi és Vagyongazdálkodási Központot, a további intézkedésig a munkálatokat fel kell függeszteni, a terület őrzéséről a megtaláló köteles gondoskodni⁵¹.
7. A jogszabályban meghatározott nagyberuházások⁵² esetében a régészeti feladatok tartalma előzetes régészeti dokumentáció elkészítése után kerül meghatározásra, az előzetes régészeti dokumentáció elkészítésére, a jogszabályban meghatározott szerv jogosult.
8. Nagyberuházások esetén a földmunkával járó tevékenység engedélyezésére irányuló hatósági eljárásban, az adott beruházásra vonatkozó előzetes régészeti dokumentáció az eljáró hatósághoz benyújtott kérelem kötelező melléklete⁵³.
9. A régészeti örökséget és a műemléki értéket érintő kérdésekben a központi közhiteles örökségvédelmi nyilvántartásban⁵⁴ és a rendezési tervhez készített örökségvédelmi hatástanulmányban foglaltak együttesen irányadók.

45 Jelenleg a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény és a hozzá kapcsolódó kormányrendeletek és miniszteri rendeletek

46 A Tolna Megyei Kormányhivatal Szekszárdi Járási Hivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Osztálya

47 2001. évi LXIV. tv. 28/A. § - 29. §

48 Jelenleg a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény és a hozzá kapcsolódó kormányrendeletek és miniszteri rendeletek

49 A régészeti örökség és műemléki érték védelmével kapcsolatos szabályokról szóló 39/2015 (III. 11.) Korm. rendelet 63-65. §

50 39/2015 (III. 11.) Korm. rendelet 40. §

51 2001. évi LXIV. tv. 24. §

52 2001. évi LXIV. tv. 7. § 20. pontja, 39/2015 (III. 11.) Korm. rendelet 19. §

53 39/2015 (III. 11.) Korm. rendelet 22. § (6)

54 2001. évi LXIV. tv. 71. § (1); a régészeti lelőhely és a műemléki érték nyilvántartásának és védetté nyilvánításának, valamint a régészeti lelőhely és lelet megtalálójára anyagi elismerésének részletes szabályairól szóló 13/2015. (III. 11.) MvM rendelet 2. §