

## **Nemeskeresztúr Község Önkormányzatának Képviselő-testülete**

### **a 10/2008. (X.22.) számú rendelettel módosított**

### **11/2003. (IX.05.) sz. rendelete**

### **A község helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről**

Nemeskeresztúr Község Képviselő Testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvényben, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 36/2002. (III.7.) Korm. rendelettel módosított 253/1997.(XII.20.) Kormányrendeletben (továbbiakban OTÉK) foglaltak alapján, valamint a helyi önkormányzatokról szóló többször módosított 1990. évi LXV. tv. 8. §. (1) bekezdésében és a 16. §. (1) bekezdésében biztosított feladat- és jogkörében eljárva a következő rendeletet alkotja:

#### **I. RÉSZ**

#### **ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK**

##### **1. §**

- (1) A 35/2002. (III.7.) Korm. rendelettel módosított 253/1997.(XII.20.) kormányrendelettel megállapított országos településrendezési és építési követelményekkel (a továbbiakban OTÉK) összhangban készített Nemeskeresztúr község Helyi Építési Szabályzatát (továbbiakban HÉSZ) megállapítja, a község Szabályozási Tervét jóváhagyja és ezek együttes alkalmazását elrendeli.
- (2) A Helyi Építési Szabályzat (továbbiakban: HÉSZ) az országos szabályoknak megfelelően, illetve az azokban megengedett eltérésekkel a település közigazgatási területének felhasználásával, beépítésével, továbbá a környezet természeti, táji és épített értékeinek védelmével kapcsolatos, a telkekhez fűződő sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket rögzíti.
- (3) A HÉSZ alkalmazásánál a fentiekén túl (a tervezés, a kivitelezés, az építés, a felújítás, az átalakítás, korszerűsítés, bővítés és elbontás, mindezek engedélyezése) a telekhasználat során a közérdeket és a szomszéd jogos érdekeit is figyelembe kell venni.
- (4) A község közigazgatási területén területet felhasználni, építési telket és területet kialakítani, épületet, továbbá műtárgyat és más építményt tervezni, kivitelezni, építeni, felújítani, helyreállítani, átalakítani, korszerűsíteni, bővíteni és elbontani, valamint mindezekre hatósági engedélyt adni:
  - az Altus Savaria Tervező Iroda Kft. 433 törzsszám alatt, 2003. augusztus 25-én kiadott Szabályozási Tervének szabályozási elemei (SZT-1, SZT-2 tervlap), illetve előírásai, valamint:

- a Helyi Építési Szabályzatban foglaltak szerint szabad.

## 2. §

- (1) Jelen rendelet, valamint a szabályozási terv és jelmagyarázata a (2)-(3) bekezdésben kötelező, a (4) bekezdésben irányadó szabályozási elemeket tartalmaz.
- (2) I. rendű szabályozási elemek:
  - a) beépítésre szánt építési övezetek és beépítésre nem szánt övezetek területének lehatárolása;
  - b) a szabályozási vonalak (forgalmi és gyűjtőutak, helyi utak és közforgalom előtt megnyitott magánutak szabályozási területének határai);
  - c) a területfelhasználási módok határa, egyben kötelező telekhatár (beépítésre szánt és – nem szánt területek határa, ha az nem szabályozási vonal);
  - d) az övezetek és az építési övezetek határai és a hozzájuk rendelt előírások;
  - e) az építési hely határa;
  - f) belterületi határvonal.
- (3) II. rendű szabályozási elemek:
  - a) védőterület, védősáv határa.
- (4) Irányadó szabályozási elemek:
  - a) irányadó telekhatár vonala (ha az nem kötelező telekhatár is egyben).
- (5) Kötelező elemek:
  - a) az I. rendű kötelező szabályozási elemek módosítása csak a szabályozási terv és a HÉSZ felülvizsgálatával és módosításával lehetséges;
  - b) a II. rendű kötelező szabályozási elemek módosítása az érdekelt államigazgatási szerv(ek) vagy közműszolgáltató szervezet(ek) felmentésének birtokában a felmentés mértékéig a HÉSZ és a szabályozási terv módosítása nélkül lehetséges.
- (6) Az irányadó szabályozási elemek csak tájékoztató jellegűek, módosításuk a szabályozási terv és a HÉSZ módosítása nélkül is lehetséges.

## II. RÉSZ

### ÁLTALÁNOS ÉPÍTÉSI ELŐÍRÁSOK A BEÉPÍTÉSRE SZÁNT ÉS A BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEKRE

## 3. §

- (1) A szabályozási terv beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területeket határol le az alábbiak szerint:

*Beépítésre szánt építési övezetek:*

Lf	falusias lakóövezet;
Vt	településközponti vegyes terület;
Gk	kereskedelmi, szolgáltató gazdasági építési övezet;
Gi	nem zavaró hatású ipari gazdasági építési övezet;
Gm	mezőgazdasági, élelmiszeripari építési övezet;
Te	köztemető területe;

*Beépítésre nem szánt övezetek:*

Ku	közlekedési és közműterület;
Kk	kötőpályás közlekedési terület (vasútterület);
Zk	közpark, közkert;
Zs	sportpálya területe;
E, Ev	gazdasági-, védőerdő illetve védett erdőterület;
M, Mv	mezőgazdasági terület, mezőgazdasági védő terület;
Gy	mezőgazdasági gyepterület;
Vf, Vá	vízgazdálkodási terület.

#### 4. §

### **Környezetvédelem**

#### *Zöldfelületi értékvédelem*

- (1) Az építésre kijelölt területeken a település jellegének megfelelő hagyományos zöldfelület kialakítására kell törekedni. A meglévő őshonos növényzet egyedeit általánosan védeni kell. A védelem módját, mértékét a magasabb rendű jogszabályok és a helyi értékvédelemről szóló rendelet együttesen határozza meg.
- (2) A közterületek területhasználati egységek előírt zöldfelületi elemeit (gyep-pótló, gyep, cserje, facsoport, fasor, zöldtető stb.) érintő beavatkozások közül a létesítés és megszüntetés csak kertépítészeti terv alapján, a felújítás legalább kertészeti szakvélemény alapján végezhető.
- (3) E rendelet hatálya alá eső területeken fa kivágása - d=50 cm átmérő felett - nem közterületen (telken belül) is csak előzetes engedély alapján történhet.
- (4) A vízfolyások természetes ártéri növényállománya helyi értékvédelemben részesül. A vízfolyások vízmedrének területén belül és a vízmedrével érintkező földrészleteken tájidegen növényzetet (pl.: örökzöldet) telepíteni tilos.
- (5) A községi utak mentén, a zöldterületi sávban kialakult hagyományos gyümölcsfa-sorok (meggy, gesztenye, dió, hárs, stb.) védelmet élveznek. Új növénykiültetés vagy -pótlás esetén a védett fajták valamelyikét kell választani.
- (6) Az közúttal határos ingatlanok közterületről látható, be nem épített területein hagyományos növénypopuláció telepítendő és gondozandó (pl.: virágoskert, szőlőlugas, zöldséges kert stb.). A telek ezen részén tájidegen örökzöldet telepíteni tilos.



burkolt felületen ideiglenesen sem helyezhető el. A területek feltöltése csak szennyződésmntes anyaggal történhet.

- (17) Épületek, utak, egyéb létesítmények kivitelezésekor az érintett területen lévő termőföld, humuszos termőréteg védelméről, újrahasznosításáról gondoskodni kell. Külszíni anyagnyerő hely, bányaterületét az anyagnyerés megszüntetése után a tulajdonos, üzemeltető a vonatkozó jogszabályoknak megfelelően köteles újrahasznosításra előkészíteni.
- (18) A terepszint alatt létesülő építmények, berendezések (pl. tartályok, vezetékek, stb.) építése esetén azokat úgy kell kialakítani, hogy azok sem az építés idején, sem a későbbi működés során ne okozzanak talaj és felszín alatti vízszennyezést.
- (19) Az építési törmelékot, valamint a kikerülő föld-felesleget a kommunális hulladéktól elkülönítve kell deponálni.
- (20) Külterületen a telek tulajdonosa köteles gondoskodni a keletkező szennyvíz, trágya, kommunális hulladék és egyéb hulladék ártalommentes átmeneti tárolásáról és a kijelölt telepekre szállításáról.

#### *Élővizek védelme*

- (21) Minden forrás természeti védelem alatt áll. A források 100 méteres környezete védő terület, építésre nem vehető igénybe. Kivételesen, a védőtávolságon belül is elhelyezhető a forrás használatával összefüggő kútház, esőbeálló, tájékoztatótábla, stb. építmény. Magánterületen eredő források közhasználatát a tulajdonos biztosítani köteles.
- (22) Vízfolyások, csatornák, vízvezető árkok, védőgátak folyamatos karbantartásáról, tisztításáról a kezelő, üzemeltető köteles gondoskodni.
- (23) A talaj és a felszíni, ill. felszín alatti vizek védelme érdekében veszélyes hulladékot, növényvédő szert, műtrágyát, útszórásanyagot csak fedett, szivárgásmentes, vízzáró szigetelésű, zárt tárolóban szabad elhelyezni.
- (24) Élővízfolyásokba, csapadékcatornába, felhagyott kutakba bármely hulladékot, szennyvizet, szennyezett csapadékvizet vezetni tilos, a meglévő szennyvízbekötéseket a jelen rendelet hatályba lépését követő egy éven belül meg kell szüntetni.
- (25) A talaj- és talajvíz védelme érdekében kommunális szennyvíz belterületen csak közcsatornába vezethető, annak kiépítéséig zárt tárolóban gyűjthető vagy szabványos, egyedi szennyvíztisztító berendezés létesítésével kezelendő. Külterületen, ha a szennyvíz közcsatornába nem vezethető, csak zárt szennyvíztároló műtárgyban helyezhető el vagy szabványos, egyedi szennyvíztisztító berendezés létesítésével kezelendő. Ez utóbbihoz a VÍZIG és a Környezetvédelmi Felügyelőség hozzájárulását be kell szerezni.

#### *Az állattartás szabályai*

- (26) A település teljes igazgatási területén állattartó építmény elhelyezése csak az állattartás szabályozásáról szóló rendelet, a jelen előírások és a vonatkozó egyéb jogszabályok, hatósági előírások együttes figyelembevételével engedélyezhető. Az állattartási épületek elhelyezésének

alapvető szabályait *A helyi környezetvédelemről, a közterületek és ingatlanok rendjéről, a település tisztaságáról és az állatok tartásáról* szóló 7/2001. (IV.27.) számú önkormányzati rendelet tartalmazza.

- (27) A település igazgatási területén, ahol állattartó telepek létesítése és üzemeltetése a vonatkozó szabályozás szerint lehetséges, csak olyan állattartó telepet szabad üzemeltetni, ahol a keletkező trágya kezelése, ártalmatlanítása megoldott.

## **5. §**

### **A közművek elhelyezésének általános előírásai**

- (1) Új út építésénél, útrekonstrukciónál a tervezett közművek egyidejű kiépítéséről, a csapadékvizek elvezetéséről és a meglévő közművek szükséges egyidejű rekonstrukciójáról gondoskodni kell.
- (2) A közművezetékek telepítésénél (átépítéskor és új vezeték létesítésekor) a gazdaságos területhasználatra figyelmet kell fordítani. Utak alatt bármely közmű építését a távlati összes közmű elhelyezési lehetőségét biztosítva kell megvalósítani. A közművek elrendezésénél az utcák fásítási igényét is figyelembe kell venni, különös tekintettel a védett fasorokra.
- (3) Mindennemű építési tevékenységnél gondoskodni kell a meglévő és a megmaradó közművezetékek, közműlétesítmények védelméről, az érintett építési terület helyreállításáról.
- (4) Közművezetékek, járulékos közműlétesítmények elhelyezésénél a hagyományos faluképre és a falusi arányrendszerhez való illeszkedésre, a környezetvédelmi (zaj, rezgés, szag) és az esztétikai követelmények betartására is figyelemmel kell lenni.

## **6. §**

### **Közművek elhelyezésének ágazatonkénti előírásai**

#### *Ívóvízellátás*

- (1) Lakás, kereskedelmi, vendéglátási célú és szállásjellegű új épület építése vagy meglévő épület felsorolt célra történő átalakítása csak az ÁNTSZ által is elfogadott egészséges ivóvízellátás megléte esetén engedélyezhető.
- (2) A felszíni víz védőtávolságon belül építmény elhelyezése nem engedélyezhető

#### *Szennyvízkezelés, elhelyezés*

- (3) A szennyvízcsatorna megépítése után az érintett fogyasztókat kötelezni kell a csatornára való rákötésre, kivéve ha a szennyvíz gyűjtése, ártalmatlanítása alternatív (ún. környezettudatos) technológiával megoldott.
- (4) Szennyvízcsatorna és tisztítórendszer létesítése esetén a szennyvízátemelő műtárgy védőtávolsága és technológiája a környezetvédelmi és terület-fejlesztési miniszter 8001/1994.

(K.Ép.Ért.11.) KTM tájékoztatójában előírtaknak feleljen meg. A központi szennyvíztisztító telep védőtávolsága a technológia függvényében határozandó meg.

- (5) Ipari tevékenység során keletkező szennyvizet a közcatornába csak megfelelő előtisztítás után szabad bevezetni. A szükséges előtisztítást és a keletkezést telken belül, a hatóságok által előírt mértékben kell elvégezni.
- (6) A parkolók felületéről indokolt esetben, de 40 parkoló felett mindenképpen a csapadékvizet csak homok- és olajfogón átvezetve lehet közcatornába engedni.
- (7) Élővízfolyásba ipari eredetű tevékenységből származó szennyvíz csak a hatóságok által előírt kezelést követően engedhető be.
- (8) A közcatornába vezetett szennyvizek minőségének meg kell felelnie a 4/1984. (II.7.) OVH sz. rendelkezés mellékletében megállapított határértékeknek.

#### *Árvíz-, és belvízvédelem*

- (9) Vízfolyások mentén mindennemű tevékenység, műszaki infrastruktúra létesítése csak az illetékes vízügyi hatóság hozzájárulásával végezhető.
- (10) A vizek természetes lefolyását, illetve áramlását csak a vízügyi hatóság engedélyével, az abban foglalt előírások megtartása mellett szabad megváltoztatni.
- (11) A VÍZIG kezelésében lévő vízfolyások árvízvédelmi töltéseinek lábától 10-10 m, a társulati kezelésű vízfolyások partélétől 6-6 m és az önkormányzati kezelésben lévő vízfolyások, árkok partélétől 3-3 m szélességű sáv karbantartás számára szabadon hagyandó. A nyílt árkok karbantartására az egyik oldalon legalább 3 m, a másik oldalon legalább 1,0 m sáv biztosítandó karbantartási célra.
- (12) Az SZT-1 szabályozási tervlapon “árvízi előntési terület határa” vonallal jelzett területen belül épület, építmény padlóvonalának szintjét 0,5 méterrel ki kell emelni a Nyugat-Dunántúli Vízügyi Igazgatóság által meghatározott, aktualizált árvízszintje fölé. A kiemelés rézsüvel vagy növényzettel takart támfalrendszerrel a természeti környezetbe illeszkedő módon kell megvalósítani.  
A kiemelés a beruházó vagy tulajdonos kockázatvállalása mellett elhagyható.

#### *Villamosenergia-ellátás*

- (13) A villamos művek biztonsági övezetét a 11/1984. (VIII.22.) IpM számú rendelet szerint kell biztosítani. A védőtávolságot a föld feletti vezeték mindkét oldalán a szélső, nyugalomban levő áramvezetőtől vízszintesen kell mérni. Azokon a helyeken ahol a belterület felett nagyfeszültségű légvezeték helyezkedik el, azok áthelyezéséről gondoskodni kell.
- (14) Nagyfeszültségű föld feletti vezeték esetén a védőtávolság:  
- 20 kV-ig: 15-15 m;

- 20 kV felett, beépítésre szánt területen: 1-1 m/minden megkezdett kW;
- 20 kV felett, beépítésre nem szánt területen: 30-30 m.
- Kisfeszültségű föld feletti vezeték esetén: 6-6 m.

- (15) Földben elhelyezett vezeték biztonsági övezete mindkét oldalon
- 35 kV-ig 1-1 m;
  - 35 kV-120 kV között 1,5-1,5 m.

A szabadtéri villamos alállomások biztonsági övezetét 120-400 kV-ig, a létesítmény kerítésétől, ill. a kisajátított terület szélétől vízszintesen mért 10 m-es sáv.

Azokon a területeken, ahol a hálózatok föld felett vezethető, a hálózatokat közös oszlopsorra kell elhelyezni, lehetőleg a közvilágítási lámpatesteket tartó oszlopokra.

- (16) Falukép védelmi szempontból a villamos közép-kisfeszültségű és közvilágítási, valamint a kábeltelevízió hálózatokat - amennyiben az föld alá nem helyezhető - közös oszlopsorra kell elhelyezni.
- (17) Lf, Vt valamint a Te építési övezet 100 méteres körzetében trafóállomás csak mészhabarcsba rakott téglá építményben elhelyezve létesíthető. Köré három oldalról - a kezelhetőség megtartására ügyelve - fűzfa kiültetés telepítendő.  
Templom, imaház vagy egyéb liturgiába vont hely (pl.: temetőkert, kálvária, stb.) 250 méteres körzetében nagyfeszültségű légkábel nem létesíthető, illetve a meglévő műtárgy áthelyezéséről a szolgáltató gondoskodni köteles.

#### *Földgáz-ellátás*

- (18) A gázátadó állomások biztonsági övezete a létesítmény telkétől vízszintesen mért 15 m vagy az átadó borítható szerelvényeitől mért 26 m védőtávolság által kijelölt területek közül a nagyobb érték. A nagynyomású földgázvezeték biztonsági sávja a földgázvezeték tengelyétől mért 23-23 m.
- (19) A középnyomású gázelosztó vezetékek védőtávolsága D110 és e felett 5-56 m, D90 és ez alatt 4-4 m.  
A középnyomású földgázellátású területeken a nyomásszabályozókat az előkertben, lehetőleg a telekhatártól mért 1 m-en belül kell elhelyezni.
- (20) A biztonsági sávon, ill. védőterületen belül épület, építmény elhelyezése nem engedélyezhető.

#### *Hírközlés*

- (21) Falukép-védelmi szempontból távközlési hálózatokat lehetőleg földbe fektetve, vagy alépítménybe helyezve szabad létesíteni.
- (22) Azokon a területeken, ahol a távközlési hálózatok föld felett létesülnek, a közvilágítási és a távközlési szabadvezetéseket közös oszlopsoron kell vezetni.
- (23) A mikrohullámú összeköttetés biztosítása érdekében összekötő sávokban az előírt magassági korlátozás betartandó.



## 7. §

### Reklámfelületek kialakítása

- (1) <sup>1</sup>
- (2) A lakosság általános tájékoztatását szolgáló útbaigazító tábla, térkép vagy más jelzés közterületen szabadon elhelyezhető. Kialakítása, anyaghasználata, formavilága a helyi hagyományokhoz alkalmazkodjon. Elhelyezése a táj- és településképet, utcaképet nem bonthatja meg, jogos érdeket nem sérthet, közforgalmat nem akadályozhat és a közbiztonságot nem veszélyeztetheti.
- (3) A helyi termelő, szolgáltató, vendéglátó egységek tevékenységük hirdetésére saját ingatlanukon belül cégereket, becsalगतó táblákat, feliratokat stb. (továbbiakban reklámot) helyezhetnek el, illetve más ingatlanon belül ilyeneket - a tulajdonos beleegyezésével - kialakíthatnak.
- Reklám csak: -kerítés,  
-kapuzat,  
-épület/építmény
- homlokzatának szerves (építészetileg megkomponált) részeként kerülhet kialakításra. Megvilágítása hideg színhőmérsékletű fényforrással (neon, halogén, lézer fény) nem engedélyezhető, vibráló, pulzáló fényjelenség nem alkalmazható.
- (4) Amennyiben a község helyi értékvédelemről alkotott rendelete a reklám elhelyezésére is kitér, úgy a két szabályozást együttesen kell alkalmazni.

## 8. §

### Tűzvédelem

- (1) A tűzoltási és a műszaki mentési feladatok ellátását a működési körzet szerinti hivatásos önkormányzati tűzoltóság látja el.
- (2) Az éjjeli-nappali tűzjelzés lehetősége a nyilvános telefonállomásokról biztosított.
- (3) Az újonnan kijelölt belterületi lakóterületeken a tűzivíz biztosításról az önkormányzat köteles gondoskodni.
- (4) Az épületek közötti tűztávolság és a legkisebb távolság biztosításáról az épületek építésének engedélyezésekor gondoskodni kell.
- (5) Az új építési területeken biztosítani kell a tűzoltógépjárművek számára, az akadálytalan közlekedést.

---

<sup>1</sup> A bekezdés szövegét hatályon kívül helyezte a 10/2008. (X.22.) rendelet.

### III. RÉSZ

## A BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK ÉPÍTÉSI ELŐÍRÁSAI

### 9. §

#### Általános előírások

##### *Az építési övezetek lehatárolása, beépíthetősége*

- (1) Nemeskeresztúr község beépítésre szánt területe az ingatlanyilvántartás szerint a rendeltetésének megfelelő használatra alkalmas egyedi telkekre oszlik. A beépítésre szánt terület egyes építési övezeteiben épületet, építményt, műtárgyat elhelyezni csak egyedi építési telken lehet.
- (2) A telkek rendeltetészerű használatához a megközelíthetőséget közúti kapcsolattal vagy közforgalom előtt megnyitott magánúttal biztosítani kell.  
Az építési telken épületet, építményt, műtárgyat elhelyezni az OTÉK 33. §-ban előírt feltételek teljesítésével lehet. Fenti feltételek megteremtésére külterületen az önkormányzat nem kötelezhető.  
Az Országos Tűzvédelmi Szabályzat (továbbiakban: OTSZ), valamint az érvényben lévő ágazati jogszabályokat együttesen kell alkalmazni.
- (3) Az építési övezetek lehatárolása a beépítésre szánt területeken szabályozási vonallal, beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területeket elválasztó határvonallal (ha ezek nem szabályozási vonalak is egyben) és az egyes építési övezeteket elválasztó határvonallal (építési övezeteket egymástól való lehatárolása) valósul meg. Az SZT-1 szabályozási terven az építési övezeteket ezen határvonalakon túl az egyes területrészek jelkulcs szerinti sraffozása és színe/árnyalata, valamint az "építési övezet jele" hivatkozó tábla is megkülönbözteti.  
A természetben ezek a határok általában élővízfolyás, közút, valamint közforgalom előtt megnyitott magánút formájában jelentkeznek.
- (4) Ha az egyedi építési telek területe belterületen belül az építési övezeten belüli új telekalakítására előírt legkisebb telekterületet 50%-nál nagyobb mértékben meghaladja, a beépítettség számításánál a 50% feletti terület-többletet figyelmen kívül kell hagyni.
- (5) Az építési telek terepszint alatti építményeinek, épületrészeinek alapterülete együttesen nem haladhatja meg a telek legnagyobb beépítettségére számított területértéket.

##### *Az építési hely*

- (6) Az egyes építési övezeteken belül "építési hely határa" vonallal lehatárolt ún. építési helyek lettek kijelölve. Az építési telken belül épületet elhelyezni csak ezen az építési helyen belül szabad. Az építési hely azon része, amely védőtávolságon belül helyezkedik el, csak a II. rendű korlátozás megszűnését követően vehető építési helyként figyelembe.

- (7) Az építési hely határa az egyes építési övezetekben az SZT-1 tervlap szerint rögzített. Elhelyezkedésük, méretük – hasonlóan a többi I. rendű szabályozási eleméhez – csak a szabályozási terv és a HÉSZ együttes módosításával változtatható meg.  
Mivel a hiteles földhivatali térkép és annak ágazati előírások szerint feldolgozott digitális állományának mérettűrése is csak néhány dm-es pontosságot garantál, az egyes építési helyek méreteinek megállapításánál elfogadható gyakorlat az, ha a méreteket a jogalkalmazásban érintett hatóság(ok) a SZT-1-es szabályozási tervlap legalább 1:2000-es léptékű, eredetiben előállított (plottolt) példányáról léptékvonalzós mérésrel állapítja(‘k) meg.
- (8) Az építési hely feltárási úttal (egyéb közterülettel vagy közforgalom előtt megnyitott magánúttal) határos homlokvonala egyben építési vonal is. A falusias lakóterületek (Lf) építési helyein belül huzamos emberi tartózkodásra szolgáló épület csak az így definiált építési vonalra kerülhet. Az egyéb rendeltetésű épületek, építmények az illeszkedés szabályát is figyelembevéve az építési hely egyéb részein is létesülhetnek a HÉSZ és más vonatkozó jogszabályok egyidejű betartásával.  
(Ebből az előírásból következik, hogy a falusias lakóterület egyes építési telkein két vagy több lakóépület csak akkor helyezhető el, ha a telek, ezen belül is az építési hely szélessége – a vonatkozó egyéb előírások betartása mellett is – azt lehetővé teszi.)
- (9) Nemeskeresztúr község kialakult utcaképének jellegzetessége az ún. “nyárikonyhás” beépítés. Ennek lényege, hogy az oldalhatáron álló lakóépülettel átellenben, a másik oldalhatáron kisebb tömegű építmény áll. Ennek a jellegzetes építési módnak a megőrzése céljából jelen rendelet az SZT-1 szabályozási tervlapon megjelölt szakaszain MINTA-beépítési terv szerinti beépítést is megenged az alábbi feltételekkel:
- Az építési hely sraffozással kiegészített területe csak az SZT-1 lapon feltüntetett minta-beépítés alkalmazása mellett építhető be. Ebben az esetben a szomszéd a beépítési módot túrni köteles.
  - Amennyiben az építető nem kíván a minta-beépítés lehetőségével élni, úgy az általános szabályokat köteles betartani.
  - Minta-beépítés alkalmazása esetén az előkert sraffozott (“nyárikonyhás” részébe) kerülő épület funkciója az alábbi lehet:
    - szolgáltató vagy kiskereskedelmi üzlet;
    - iroda, műterem, kiállítóter;
    - gépkocsitároló, kerti szerszámtároló, terménytároló.
  - A c) pontban meghatározott funkciójú épületet a helyben kialakult tömeg és homlokzatarányokkal, felületképzéssel szín- és anyaghasználattal kell megvalósítani. A szomszédos telekhatár felőli határoló szerkezeteken nyílás nem létesíthető. Az utcai homlokzaton egyenként legfeljebb 2,5 m<sup>2</sup>, míg együttesen legfeljebb 4 m<sup>2</sup> összterületű nyílás(ok) engedélyezhető(k). Garázs létesítés esetén a gépkocsi bejárást az udvar felől kell biztosítani.
  - A minta-beépítés alapján épített lakóház oldalhatáron álló falában az utca felől számított 5 méteres szakaszon nyílászáró szerkezet nem létesíthető.
  - Amennyiben a minta-beépítés tervezett módjával kapcsolatban az építető, az önkormányzat vagy az I. fokú építési hatóság részéről értelmezési vita adódna, úgy az eljárás során ki kell kérni a települési főépítész (vagy annak hiányában a megyei önkormányzat főépítészének) véleményét.

- (10) Amennyiben telekosztás, telekhatár-rende­zés vagy más szabályos telekalakítási eljárás folytán a telekhatár az “építési hely határa vonalra” vagy az “építési helyen” belülre kerül, sem az OTÉK 35. §-a szerint meghatározott elő- oldal és hátsókert területe sem az OTÉK 36. §-a szerinti építmények közötti legkisebb távolsággal lehatárolt terület nem vehető építési helyként figyelembe.
- (11) Az építési övezetek építési helyein kívül állandó emberi tartózkodásra nem szolgáló sport és játzóeszközök, kerti pavilonok szabadon elhelyezhetők a zöldfelületre vonatkozó előírások, valamint az OTÉK 35. §-36. §-ban előírtak betartása mellett. Az építmények elhelyezése a szomszéd ingatlan rendeltetésszerű használatát nem korlátozhatja, a tulajdonos jogos érdekeit nem sértheti.
- (12) Az építési hely utcához (megközelítésre szolgáló közterülethez vagy közforgalom előtt megnyitott magánúthoz) közelebb eső 1/3-nyi területén, de min. 15 méteren belül az építési övezeti előírásban egyébként megengedett, lakóházban nem elhelyezhető háziipari, kereskedelmi épület, valamint különálló árnyékszék, állattartó épület, állatkifutó, trágyatároló, komposztáló, siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló melléképítmény – az ügyfélszolgálati feladatokat ellátó funkciójú, nem zavaró hatású épület (pl. iroda, mintabolt, egyéb lakossági szolgáltatás), valamint a terepszint alatti fedett kialakítású építmények kivételével - nem helyezhető el.
- (13) Az építmények közötti legkisebb távolság:
- sem az OTÉK 36. § rendelkezéseinél,
  - sem a 35/1996(II.29.) BM rendelettel közzétett Országos Tűzvédelmi Szabályzat érintett előírásainál,
  - sem az érvényben lévő ágazati normáknál kisebb nem lehet.

#### *Az épített környezet értékvédelme*

- (14) Az építési övezetekben elhelyezett épületek és építménye tömege és anyaghasználata tükrözze az épület (építmény) funkcióját, illeszkedjen a kialakult épített és természeti környezethez, tartsa tiszteletben a hagyományokat.
- (15) Az építmények megközelítése, a járművek telken belüli elhelyezése, kerítés építés és terepalakítás tekintetében az OTÉK 40-45. §-ban foglaltak az irányadók.  
Ezen belül a lakó- és üdülőépületek, valamint azok melléképítményei az alábbi kikötésekkel létesíthetők:
- a) magastető esetén 35°-45° hajlásszögű kerámiacserép héjalással;
  - b) alacsony hajlásszögű tető- vagy, dongaboltozat: zöldtető vagy titán-cink héjalás.
- Az egyes építési övezetekhez tartozó kerítéstípust (áttört vagy tömör kerítés, stb.) ezen rendelet 10. §-ának táblázata tartalmazza.
- (16) Falusias lakóterületen (Lf), településközponti vegyes területen (Vt), központi vegyes területen, temető (Te) területén és azok határától számított 800 m-en belül hírközlési és műsorszóró adóvevő műtárgy nem helyezhető el.  
Egyéb területen a létesítés feltétele (a vonatkozó jogszabályokon kívül):
- önálló építményként létesíthető,

- a közúti megközelítést biztosítani kell,
  - létesítését a terepadottságok kihasználásával, tájba illesztve, növényzettel takartan kell megtervezni.
- (17) Az építési övezetek zöldfelületei esetében az egyes övezetekben előírt telekterületre vonatkozó zöldfelületi arányt biztosítani kell. A létesítmény használatbavételi engedélye csak akkor adható meg ha a zöldfelület kialakítása is megtörtént
- (18) <sup>2</sup>

## 10. §

### Falusias lakóterület és övezetei

- (1) A területen önálló épületben vagy vegyes rendeltetésű épületben az alábbi rendeltetésű egységek helyezhetők el:
- lakóépület,
  - mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény,
  - kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
  - szálláshely szolgáltató épület,
  - kézműipari építmény,
  - helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
  - sportépítmény.
- (2) A megengedett legnagyobb szintterület sűrűség 0,5 és 0,4.
- (3) A szabályozási terv a területfelhasználási egységet FL-01 - FL-07 jelű építési övezetekbe sorolja.
- (4) Az övezeti tagolást a beépítésre szánt terület szabályozási terve, az építési övezetekre vonatkozó előírásokat a *Nemeskeresztúr község beépítésre szánt területfelhasználási egységeinek beépítési szabályai* táblázat tartalmazza.

#### *Településközpont vegyes terület és övezetei*

- (5) A területen önálló épületben, vagy vegyes rendeltetésű épületben az alábbi rendeltetési egysége helyezhetők el:
- lakóépület,
  - igazgatási épület,
  - kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület,
  - egyéb közösségi szórakoztató épület, a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges,
  - egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
  - sportépítmény,
  - templom.
- Kivételesen elhelyezhető OTÉK 31. §.(2) alapján:
- nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény,
  - termelő kertészeti építmény,
  - emlékmű.
- (6) A megengedett legnagyobb szintterület sűrűség 0,5 és 1,0.

---

<sup>2</sup> A bekezdés szövegét hatályon kívül helyezte a 10/2008. (X.22.) rendelet.

- (7) A szabályozási terv a területfelhasználási egységet TV-01 - TV-02 jelű építési övezetekbe sorolja.
- (8) Az övezeti tagolást a beépítésre szánt terület szabályozási terve, az építési övezetekre vonatkozó előírásokat a *Nemeskeresztúr község beépítésre szánt területfelhasználási egységeinek beépítési szabályai* táblázat tartalmazza.

*Kereskedelmi szolgáltató és gazdasági terület és övezetei*

- (9) A területen önálló épületben, vagy vegyes rendeltetésű épületben az alábbi rendeltetési egységek helyezhetők el:  
A kereskedelmi, szolgáltató terület elsősorban nem jelentő zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.  
A kereskedelmi, szolgáltató területen elhelyezhető:  
- mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület, vonatkozó előírásokat a *Nemeskeresztúr község beépítésre szánt területfelhasználási egységeinek beépítési szabályai* táblázat tartalmazza.  
- a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyhez számára szolgáló lakások,  
- igazgatási, egyéb irodaépület,  
- parkolóház, üzemanyagtöltő,  
- sportlétesítmény.  
Kivételesen elhelyezhető OTÉK 31. §. (2) alapján:  
A kereskedelmi, szolgáltató terület elsősorban nem jelentő zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.  
- egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,  
- egyéb közösségi szórakoztató épület.
- (10) A megengedett legnagyobb szintterület sűrűség 1,0.
- (11) A szabályozási terv a területfelhasználási egységet KG-01 jelű építési övezetbe sorolja.
- (12) Az övezeti tagolást a beépítésre szánt terület szabályozási terve, az építési övezetekre vonatkozó előírásokat a *Nemeskeresztúr község beépítésre szánt területfelhasználási egységeinek beépítési szabályai* táblázat tartalmazza.

*Ipari építési övezet*

- (13) Az ipari terület olyan gazdasági célú ipari építmények elhelyezésére szolgál, amelyek más beépítésre szánt területen nem helyezhetők el.  
Az ipari terület lehet:  
- egyéb terület építményei (ipari, energiaszolgáltatási és a településgazdálkodás építményei)  
Kivételesen elhelyezhető az OTÉK 31. §. (2) alapján  
- gazdasági tevékenységű célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások,  
- egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek.
- (14) A megengedett legnagyobb szintterület sűrűség 1,0.
- (15) A szabályozási terv a területfelhasználási egységet IG-01 jelű építési övezetbe sorolja.
- (16) Az övezeti tagolást a beépítésre szánt terület szabályozási terve, az építési övezetekre vonatkozó előírásokat a *Nemeskeresztúr község beépítésre szánt területfelhasználási egységeinek beépítési szabályai* táblázat tartalmazza.

*Mezőgazdasági építési övezet*

- (17) A területen önálló épületben, vagy vegyes rendeltetésű épületben az alábbi rendeltetési egységek helyezhetők el:
- mezőgazdasági termelés épületei, építményei. Kivételesen elhelyezhető OTÉK 31. §. (2) alapján
  - mezőgazdasági célú kereskedelmi, szolgáltató épület, építmény.
- (18) A megengedett legnagyobb szintterület sűrűség 1,0.
- (19) A szabályozási terv a területfelhasználási egységet MG-01 jelű építési övezetbe sorolja.
- (20) Az övezeti tagolást a beépítésre szánt terület szabályozási terve, az építési övezetekre vonatkozó előírásokat *Nemeskeresztúr község beépítésre szánt területfelhasználási egységeinek beépítési szabályai* táblázat tartalmazza.

*Különleges terület*

- (21) A különleges területet csak az alábbi célra lehet felhasználni:
- temető;
- Kivételesen elhelyezhető OTÉK 31.§ (2) alapján:
- ravatalozó, kegy- és műtárgy, illemhely, raktár;
- (22) A megengedett legnagyobb szintterület sűrűség 0,1 illetve 1,0.
- (23) A szabályozási terv a területfelhasználási egységet Te-01 jelű építési övezetbe sorolja.
- (24) Az övezeti tagolást a beépítésre szánt terület szabályozási terve, az építési övezetekre vonatkozó előírásokat *Nemeskeresztúr község beépítésre szánt területfelhasználási egységeinek beépítési szabályai* táblázat tartalmazza.





## IV. RÉSZ BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT ÖVEZETEK ELŐÍRÁSAI

### 11. §

#### *Az építési övezetek lehatárolása, beépíthetősége*

- (1) Az övezetek lehatárolása a beépítésre nem szánt területeken szabályozási vonallal, beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területeket elválasztó határvonallal (ha ezek nem szabályozási vonalak is egyben) és övezeteket elválasztó határvonallal (az övezetek egymástól való lehatárolása) történt. Az SZT-1 szabályozási terven az övezeteket ezen határvonalakon túl az övezet jelkulcs szerinti sraffozása és színe /árnyalata, valamint az övezet jele hivatkozó tábla is megkülönbözteti.

A természetben ezek a határok általában élővízfolyás, közút, valamint közforgalom előtt megnyitott magánút formájában jelentkeznek.

#### *Általános közlekedési és közműterület*

- (2) Az általános közlekedési és közműterület a vasúti és a légi közlekedés kivételével közlekedési célú, valamint közművek elhelyezésére szolgál.
- (3) A közlekedési területek rendeltetése, kialakítása:

<i>Funkció megnevezése</i>	<i>Övezeti jel</i>	<i>OTÉK előírás (m)</i>	<i>Valós szélesség (m)</i>	<i>Védő-távolság</i>	<i>Megjegyzés</i>
országos főút	-	30	30	50	II. rendű főút (0084. sz.)
országos mellékút	Ku1	30	30	50	összekötő út (08457. sz.)
országos mellékút	Ku2	30	21	50	összekötő út (7325. sz.)
országos mellékút	Ku3	30	12	50	összekötő út (7325. sz.)
helyi kiszolgáló út	Ku4	12	16	-	önkormányzati közút
helyi kiszolgáló út	Ku5	12	12	-	önkormányzati közút
helyi kiszolgáló út	Ku6	12	8	-	önkormányzati közút
gyalog- és kerékpárút	Ku7	3	6	-	önkormányzati közút
parkoló terület	Ku8	-	-	-	önkormányzati közparkoló

- (4) Az OTÉK előírásaitól eltérő keresztmetszetű utak esetén kártérítési igény az útkezelő felé nem érvényesíthető.

- (5) Az utak építéséhez szükséges építési területek szélességét az SZT-1, SZT-2 jelű tervlap tartalmazza. A mintakereszt-szelvénnyel nem szabályozott utak esetében az OTÉK 26. § (2) bekezdése előírásait kell alkalmazni.
- (6) Az utak szabályozási szélességén belül csak a közút létesítményei és berendezései, valamint közművek helyezhetők el, illetve növényzet telepíthető az OTÉK 26. § (1) és (6) bekezdése, valamint a közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. tv. 42/A. § (1) és annak végrehajtásáról szóló 30/1988. (IV.21) MT rendelet 31. § (3) előírásainak megfelelően. Egyéb létesítmények közterület-szabályozási előírások alapján helyezhetők el.
- (7) A közlekedési területen belül elhelyezhető építmény által elfoglalt terület a telekterület 2%-át, magassága az útmenti kápolna, emlékhely kivételével a 4,5 m-t nem haladhatja meg. Útmenti kápolna, emlékhely magassági korlátozás nélkül építhető ha a közlekedés biztonságát nem veszélyezteti.
- (8) A közutakat és a közforgalom előtt megnyitott magánutakat 12 m vagy nagyobb keresztmetszeti szélesség esetén jelen rendelet 4. § (1)-(7) bekezdése szerinti fásítással kell megvalósítani.

*Kötőpályás közlekedési terület (vasútterület)*

- (9) Az kötőpályás közlekedési terület vasúti pályatest és létesítményei, valamint a vasúti használatot kapcsolatos közművek elhelyezésére szolgál.

*A zöldterület*

- (10) Nemeskeresztúr zöldterületi övezetei – közkert, közpark és sportpálya rendeltetésű területek. A zöldterületen belül elhelyezhető építmény által elfoglalt terület a telekterületének 2%-át, építménymagassága a 4,5 m-t nem haladhatja meg
- (11) A közpark (Zk-1) területen emlékmű, kegyhely emelhető, illetve az OTÉK 27. § (4) a) és (4) c) pontjaiban foglalt épület vagy építmény helyezhető el. Vendéglátó épület elhelyezése az övezetben tilos.
- (12) A sportpálya (Zs-1) területen az OTÉK 27. § (4) a-c) pontjaiban foglalt épület vagy építmény helyezhető el.

*Az erdőterület*

- (13) Az erdőterület erdő céljára szolgáló terület. Felhasználása az OTÉK 28. §-nak előírásai szerint történhet.

Rendeltetésük szerint:

- gazdasági erdőterület: (E);
- védő erdőterület: (Ev).

- (14) A gazdasági célú és a turisztikai rendeltetésű erdő területén elhelyezett építmény magassága - a kilátótorony kivételével - a 4,5 m-t nem haladhatja meg. Anyaghasználatában a környezetbe illeszkedő, természetes anyagokat és a hagyományos szerkezeti megoldásokat kell előnyben részesíteni.
- (15) Az övezetben a fatermesztő parcellákat természetes erdősülést elősegítő üzemterv alapján szálasos művelésű, vegyes kor- és fajtatösszetételű erdőkre kell kiváltani (Pro Silva-módszer). A teljes gye-, cserje- és koronaszint helyreállítása mellett az állatvilág igényeire is tekintettel kell lenni. A vadállomány létszámvizsgálatának függvényében vadvédelmi kerítést kell létesíteni a lékekben feljövő csemeték védelmére.

#### *Mezőgazdasági terület*

- (16) Általános mezőgazdasági terület (M)

A mezőgazdasági terület a növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az azokkal kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei elhelyezése céljára szolgáló terület.

A termőföld védelme, a talajminőség és a mikroklíma javítására érdekében – elsősorban az utak, árkok, vetődések mentén - mezővédő erdősávok telepítése indokolt. A HÉSZ a tulajdonviszonyokba történő beavatkozást kerülve a fenti célt az alábbi ösztönző-korlátozó előírásokkal kívánja elérni:

- a) 10.000 m<sup>2</sup> vagy azt meghaladó nagyságú területen épületet, építményt elhelyezni csak akkor szabad, ha a telek úttal, árokkal határos területének min. 10 m-es sávjában legalább 2 szintes (cserje és lombosfa) növénykiültetés kerül telepítésre;
- b) 10.000 m<sup>2</sup>-nél kisebb méretű területen épületet elhelyezni, építményt 1,5% beépítési arány megtartásával szabad, kivéve ha a telek úttal, árokkal határos területének min. 5 m-es sávjában legalább 1 szintes (cserje vagy lombosfa) növénykiültetés kerül telepítésre. Ez utóbbi esetben a beépítési arány max.: 3% lehet.

Fenti rendelkezéseket, valamint az OTÉK 29. §-ban foglalt előírásokat együttesen kell alkalmazni. Az a-b) pontokban előírt növénykiültetésnek az épületre és építményre vonatkozó használatbavételi eljárás megkezdéséig kell megvalósulnia.

- (17) Mezőgazdasági védőterület (Mv)

A mezőgazdasági védőterület a növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az azokkal kapcsolatos termékfeldolgozás céljára szolgáló olyan terület, amely a közeli beépítésre szánt területek védelme érdekében korlátozás alatt áll: a védőterületen bűzös, zajos, porszennyezéssel járó tevékenység tartósan nem folytatható.

Az övezetben épület, építmény nem helyezhető el, kivéve, ha a telek úttal, árokkal határos területének min. 10 m-es sávjában legalább 2 szintes (cserje és lombosfa) növénykiültetés kerül telepítésre.

Fenti rendelkezéseket, valamint az OTÉK 29. §-ban foglalt előírásokat együttesen kell alkalmazni. Az a-b) pontokban előírt növénykiültetésnek az épületre és építményre vonatkozó használatbavételi eljárás megkezdéséig kell megvalósulnia.

- (18) Mezőgazdasági gyepterület (Gy)

A szántóföldi művelésre nem (vagy kevésbé) alkalmas terület, amely takarmányozási, legeltetési célt szolgál.

Az övezetben épületet, építményt elhelyezni tilos.

#### *Egyéb rendeltetésű terület*

- (19) Folyóvizek medre és partja (Vf)
- a) Az övezetben csak az OTÉK 30. §. (1), (3)-(4), (6) bekezdés szerinti területhasználat engedélyezhető.
  - b) Az övezetben elhelyezhető épület
    - a) által elfoglalt terület a telekterület 0,5 %-át,
    - b) építménymagassága a 4 m-t nem érheti el.
- (20) Állóvizek medre és partja (Vá)
- a) Az övezetben csak az OTÉK 30. §. (2), (6) bekezdés szerinti területhasználat engedélyezhető.
  - b) Az övezetben elhelyezhető épület
    - által elfoglalt terület a telekterület 0,5 %-át,
    - építménymagassága a 4 m-t nem érheti el.

### **V. RÉSZ**

#### **A TELEPÜLÉSI ÉRTÉKVÉDELEM ELÁÍRÁSAI**

##### **12. §**

#### *Országos objektum és területi védelem*

- (1) A település közigazgatási területén országosan kiemelt védelemben részesülő épület *nincs*.
- (2) A község közigazgatási területén az Vas Megyei Múzeumok Igazgatósága régészeti lelőhelyet tart nyilván:
- *Balozsa nemzettség középkori központja.*
  - *Balozsa-erdő területén feltételezett földvár.*

Ezen a területeken tervezett mindennemű földmunkát be kell jelenteni az Igazgatóságnak.

#### *Helyi objektum és területi védelem*

- (3) A település igazgatási területén helyi jelentőségű védelemben részesülő építmények, illetve épületek a védelem mértékének megjelölésével:

Védendő középület, -építmény (teljes védelem):

- *rk. templom Árpád utca;*
- *posta épülete és melléképülete, Kossuth L. utca 108. sz.;*
- *Bertha Bulcsú szülőháza, Kossuth L. utca 85. sz.*

Védendő lakóépület:

- *Kossuth L. utca 11, 16, 18, 23, 24, 41, 43, 45, 67, 68, 70, 73. számú lakóházak (homlokzat, tömegarány, felületkezelés).*

Védendő kerítésvonal:

- *Kossuth L. utca 66, 68, 70, 72, 74, 76 sz. lakóházak kerítése (kerítésvonal, anyaghasználat, magasság, tömörség).*

- (4) A helyi védelem területére, illetve objektumaira vonatkozó általános és részletes előírásokat a község helyi értékvédelemről szóló rendelete határozza meg.

*Helyi védelemben részesülő természeti értékek*

- (5) A Balozsa-erdő T1 szerkezeti terven jelölt területe helyi jelentőségű természetvédelmi terület. Az SZT1 tervlapon jelölt forrás országos jelentőségű természeti emlék, míg a környezete helyi jelentőségű természetvédelmi terület.
- (6) Amennyiben a község helyi értékvédelemről alkotott rendelete a helyi táj- és természet védelmére is kitér, úgy a két szabályozást együttesen kell alkalmazni.

## **VI. RÉSZ**

### **A KIALAKULT ÁLLAPOTRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK**

#### **13. §**

- (1) Az építési övezeti, övezeti előírásoktól eltérően kialakult telekméretet, telekhasználatot vagy a már megvalósult épületet illetően bármely más, a követelményeknek meg nem felelő övezeti tényezőt, ha az jogszerűen vagy jóhiszeműen valósult meg, a HÉSZ hatályba lépése előtt, továbbá ha annak megvalósítása érvényes építési engedély alapján folyamatban van, kialakulnak kell tekinteni. Kialakulnak kell tekinteni a fentiekén kívül minden olyan épületet, építményt vagy helyzetet, amely helyi védelem alatt áll.  
A kialakult, az előírásoknak meg nem felelő állapot fenntartható és folytatható a következő kikötésekkel:
- (2) Az előírásoknak meg nem felelő, belterületi telkekre az a építési engedélyt meg kell adni, ha annak tulajdonosa nem rendelkezik valamely szomszédos telekkel és ilyen vásárlására sem képes, de a telek egyébként a 10. § táblázatában kialakult állapotra vonatkozó peremfeltételeknek megfelel.
- (3) Ha a beépítettség mértéke magasabb a megengedettnél, és ha az eltérés a korábbi előírások szerint alakult ki, akkor a telken a meglévő épület felújítható, de sem a beépítettség, sem az épület(ek) szintterülete, építménymagassága nem növelhető.  
(A tetőtér beépíthető, ezáltal a építménymagasság és a beépítettség megtartása mellett a szintterület növelése megengedhető). Ha az épület lebontásra kerül, a telket beépítetlen teleknek kell tekinteni és a HÉSZ előírásait kell alkalmazni.
- (4) Ha a telek beépítési módja nem felel meg az építési övezeti előírásoknak, és az előírás szerinti beépítési mód a szomszédos telkeken kialakult állapot miatt új épület elhelyezésénél vagy

meglévő átépítésénél nem érvényesíthető, az építési hatóság az övezeti előírástól eltérő beépítési módot határozhat meg. A telekre vonatkozó építési övezet egyéb előírásait be kell tartani.

- (5) Ha a meglévő épület építménymagassága nem felel meg az építési övezeti előírásoknak, a meglévő épület csak úgy bővíthető, ha annak építménymagassága nem növekszik, és a telekre vonatkozó építési övezet egyéb előírásai betarthatók. Ha a meglévő épület lebontásra kerül, a telket beépítetlen teleknek kell tekinteni és a rá vonatkozó övezet előírásait érvényesíteni kell.
- (6) Az elemi kár vagy baleset során megrongálódott, az előírásoknak meg nem felelő épület a káresetet követő egy éven belül az eredetivel azonos módon helyreállítható.
- (7) Az előírásoknak meg nem felelő használatot meg kell szüntetni, ha az környezetzavaró. A használatot meg kell szüntetni akkor is, ha a használat a tulajdonos (bérlő, használó) hibájából vagy nemtörődömsége folytán egy évig szünetelt. A meg nem felelő használat joga tulajdonosváltás esetén megszűnik.
- (8) A HÉSZ hatálybalépését megelőzően kiadott érvényes építési engedély alapján megvalósuló, építés alatt lévő épületek a HÉSZ szabályai alól kivételt képeznek.

## **VII. RÉSZ**

### **14. §**

#### **VEGYES ÉS ZÁRÓRENDELKEZÉSEK**

- (1) E rendelet, a kihirdetése napján lép hatályba. Rendelkezéseit az I. fokú határozattal el nem bírált, folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.
- (2) E rendelet kihirdetésével egyidejűleg a Jánosháza Nagyközség Közös Tanács 2/1986. számú rendelete hatályát veszti.

Szép József s.k.  
polgármester

Varga Sándor s.k.  
jegyző

Kihirdetve:

Nemeskeresztúr, 2003. szeptember 5.

Varga Sándor s.k.  
jegyző