

Jegyzőkönyvi kivonat

Tárgy: Tákos Község Önkormányzata képviselő-testületének 2005. május 25. napján tartott képviselő-testületi ülésének nyilvános jegyzőkönyvéből.

Kihagyva a kihagyandókat.

Tákos Községi Önkormányzat Képviselő-testületének 11/2005.(V.25.) rendelete

- a Helyi Építési Szabályzatról és a szabályozási tervek elfogadásáról -

Tákos Községi Önkormányzat Képviselő-testülete az 1990. évi LXV. törvény 8. § (1) bekezdése szerinti feladatkörében és az 1990. évi LXV. törvény 16. § (1) bekezdése szerinti jogkörében, valamint Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) bekezdése (Étv.) és az 1999. évi CXV. törvényben foglalt módosítások szerinti felhatalmazás alapján az építés helyi rendjének biztosítása érdekében (a települési önkormányzatnak az országos szabályoknak megfelelően, illetve az azokban megengedett eltérésekkel a település közigazgatási területének felhasználásával és beépítésével, továbbá a környezet természeti, táji és épített értékeinek védelmével kapcsolatos, a telkekhez fűződő sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket magában foglaló) az alábbi önkormányzati rendeletet alkotja meg, és elrendeli az alkalmazását.

I. fejezet

ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

1. §

A rendelet hatálya

(1)¹

(2)² A rendelet hatálya alá tartozó területen területet felhasználni, továbbá telket alakítani, épületet és más építményt (a műtárgyakat is ide értve) tervezni, kivitelezni, építeni, felújítani, átalakítani, korszerűsíteni, bővíteni, lebontani, használni, valamint mindezekre hatósági engedélyt adni csak A környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. tv., Az Épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. (a továbbiakban Étv) és az 1999. évi CXV. törvényben foglalt módosítása, valamint az e törvények által meghatározott az Országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet, mely módosításra került a 36/2002. (III.7.) Korm. rendelettel (a továbbiakban OTÉK) előírásai, valamint a T-10/2003. munkaszámú településrendezési terv szabályozási tervei (S-1, T-3.b), továbbá a T-01/2021 munkaszámú S-2 jelű szabályozási terv és jelen Helyi Építési Szabályzat együttes figyelembevételével szabad.

¹ Hatályon kívül helyezte Tákos Község Önkormányzata Képviselő-testületének a Helyi Építési Szabályzatról és a szabályozási tervek elfogadásáról szóló 11/2005. (V.25.) rendelete egyes rendelkezéseinek hatályon kívül helyezéséről szóló 8/2016. (XI.25.) önkormányzati rendelete. Hatálytalan 2016. 11. 26-tól.

² Módosította Tákos Község Önkormányzata Képviselő-testületének a Helyi Építési Szabályzatról és a szabályozási tervek elfogadásáról szóló 11/2005. (V.25.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló 9/2021. (X.5.) önkormányzati rendelete. Hatályos: 2021. 10. 15-től.

- (3) A rendelet területi és tárgyi hatályát érintően minden természetes és jogi személyre nézve kötelező előírásokat tartalmaz.

2. §

A belterületbe vonás szabályai

A Szabályozási Terv a kialakult belterületekhez illeszkedve belterületbe vonást nem határoz meg a beépítésre szánt területek vonatkozásában. Belterületbe vonás csak útterület csatlakoztatására vonatkozóan kell. E terület belterületbe vonása a konkrét fejlesztési és építési igények függvényében egyszerre végrehajtható.

3. §³

4. §

Általános építési szabályok

(1)⁴

(2) Azokon a területeken, ahol a terület felhasználása vagy az építés minősége (övezete) a szabályozási terven jelöltek szerint megváltozik építés (és telekalakítás is) csak a változásnak megfelelően engedélyezhető.

(3) Épület építése csak olyan telken engedélyezhető, amelynek közterületről vagy magánútról gépjárművel közvetlenül történő megközelítése biztosított.

(4)⁵

(5) Közterületen történő építés szabályozása:

a.) Kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó és egyéb tevékenységek céljára közterületen épület, pavilon nem létesíthető.

b.) Köztárgyak elhelyezése az OTÉK 39. § szerint

(6) Közművesítés

a.) A közművesítettség fokozatait az OTÉK 5. § (2) rögzíti

b.) Közművesítettségi fokozatok:

teljes közművesítettség,
részleges közművesítettség,
hiányos közművesítettség,
közművesítetlen terület.

c.) Tákos egész területére legalább részleges közművesítettség szükséges.

d.) Részleges közművesítésnél zárt rendszer. szennyvíztározó létesítése szükséges, melynek vízzárósági próbáját kötelezően el kell végezni, és a használatbavételi engedély csak a vízzárósági próba megfelelése esetén adható ki.

e.) Ahol szennyvízcsatorna van az utcában a csatornára való rákötés kötelező, és a használatbavételi engedély csak a rákötés után adható ki.

(7.) A telekalakítás szabályai:

a.) Az Étv 23. §, 24. §, valamint a 85/2000 (XI.8.) FVM rendelet a telekalakításról szabályai betartandók.

³ Hatályon kívül helyezte Tákos Község Önkormányzata Képviselő-testületének a Helyi Építési Szabályzatról és a szabályozási tervek elfogadásáról szóló 11/2005. (V.25.) rendelete egyes rendelkezéseinek hatályon kívül helyezéséről szóló 8/2016. (XI.25.) önkormányzati rendelete. Hatálytalan 2016. 11. 26-tól.

⁴ Hatályon kívül helyezte Tákos Község Önkormányzata Képviselő-testületének a Helyi Építési Szabályzatról és a szabályozási tervek elfogadásáról szóló 11/2005. (V.25.) rendelete egyes rendelkezéseinek hatályon kívül helyezéséről szóló 8/2016. (XI.25.) önkormányzati rendelete. Hatálytalan 2016. 11. 26-tól.

⁵ Hatályon kívül helyezte Tákos Község Önkormányzata Képviselő-testületének a Helyi Építési Szabályzatról és a szabályozási tervek elfogadásáról szóló 11/2005. (V.25.) rendelete egyes rendelkezéseinek hatályon kívül helyezéséről szóló 8/2016. (XI.25.) önkormányzati rendelete. Hatálytalan 2016. 11. 26-tól.

- b.) Elővásárlási jog: az Étv 25. § (2) bekezdés szerint önkormányzati rendelet készül a Tákos Településszerkezeti Tervében rögzített közérdekű célok megvalósítása érdekében.
- c.) Kisajátítás: Étv 26. §-nak megfelelően történik.
- d.) Kiszolgáló és lakóút céljára történő lejegyzés az Étv 27. § előírásai szerint történik.
- e.) A kialakítható legkisebb telek területméretek az övezeti előírásoknak megfelelően a HÉSZ és a szabályozási tervekben kerültek rögzítésre.
- fő) Az egyes építési övezetekben meghatározott kialakítható legkisebb telekméretek minden telekalakítással újonnan kialakított telkek esetében betartandó. A kialakult telek (K) - ha telekalakítás nem történik - beépítése az egyéb övezeti előírásoknak megfelelően engedélyezhető, ha a telkek megközelítése és közműellátása biztosítható és telekmegszüntetési szabályozás nem érinti. Kialakult - az övezeti szabályozásban megadottnál kisebb területű és méretű teleknél a beépítettség mértéke ennél nagyobb az megtartható, de nem növelhető.
- g.) Nyúlványos telek: a Szabályozási terveknek megfelelően nyúlványos telkek nem alakíthatók ki.

II. fejezet

TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK ÖVEZETI SZABÁLYOZÁSA

5. §

Településszerkezet, területfelhasználás

- (1) A település igazgatási területe építési szempontból
Beépítésre szánt területre,
Beépítésre nem szánt területre tagozódik.
- (2) A település igazgatási területének beépítésre szánt területei az építési használatuk általános jellege, valamint sajátos építési használatuk szerint az alábbi terület felhasználási egységekre osztottak. (A terület felhasználási egységeket, határaikat és jelkulcsaikat a szabályozási terv tartalmazza.)
- a.) A település igazgatási területének beépítésre szánt területei:*
1. Lakóterületek:
 - falusias lakóterületek (Lf)
 2. Vegyes területek:
 - településközpont vegyes területek (Vt)
 3. Gazdasági területek:
 - ipari gazdasági területek (Gip)
 4. Különleges területek:
 - temető területek (Kü-t)
 - kegyeleti parkok (Kü-k)
 - horgászó területe (Kü-ho)
 - ökokentrum (Kü-ke)
- b.) A település igazgatási területének beépítésre nem szánt területei:*
1. Közlekedési, közmű elhelyezési területek (K, Kö)
 2. Zöldterületek:
 - közparkok (Kp)
 3. Erdőterületek (E):
 - védelmi erdő (Ev),
 - gazdasági erdő,
 - egészségügyi, szociális, turisztikai erdő,
 4. Mezőgazdasági területek (M):

- belterületi mezőgazdasági területek (Mb)
 - általános mezőgazdasági területek (M*)
 - általános (védett) mezőgazdasági területek (M)
 - gyepes mezőgazdasági területek (Mgy)
 - gyepes (védett) mezőgazdasági területek (Mgy-v)
5. Vízgazdálkodással összefüggő területek (V)

6. §

Épületek, építmények elhelyezésének általános szabályai

- (1) Az egyes terület-felhasználási egységeken belül épületeket és építményeket elhelyezni csak a terület-felhasználási egységek szabályozási tervben jelölt övezeteinek övezeti előírásai, építési övezetek szabályozási előírásai és az OTÉK vonatkozó előírásai szerint szabad.
- (2) Az egyes építési övezetekben az övezeti előírásoknak megfelelően építési telket kell kialakítani.
- (3) A tetőterek beépítése a megengedett maximális építménymagasságok betartásával engedélyezhető, meglévő magastetős épületek tetőtereinek beépítése, és lapos tetős épületek tetőráépítése esetén is. Egy épületen belül csak egy tetőtéri építményszint létesíthető, melyet egy légtérben levő galériaszint kiegészíthet.
- (4) Alagsori helyiség, helyiség csoport, pinceszinti helyiség, helyiség csoport létesíthető a max. építmény magasságok betartásával az épületek alatt. A területeken terepszint alatti építmények - az elő-, oldal- és hátsó kertben elhelyezhető melléképítmények kivételével - csak a telkek "építési helyein belül" helyezhetők el. A terepszint alatti építmények, pinceszint létesítésénél figyelembe kell venni a talajvíz szintet. Magas talajvíz esetén talajvíznyomás elleni szigetelés szükséges.
- (5) Építmények közötti legkisebb távolság:
 1. "A", "B", "C" tűzveszélyességi osztályba tartozó építmények OTÉK 36. § (1) bekezdés szerint.
 2. Az 1. pontban rögzített kialakult állapotokat kivéve az OTÉK 36. § előírásai érvényesek.
 3. Nem védett területeken belül az alap épület elhelyezéstől – alap esetben az oldalhatáron álló beépítés esetén az építési hely a telekhatárral egybe esik - az alábbi esetekben lehet eltérni, az épület oldalirányú elhelyezésének tekintetében:
Oldalhatáron álló beépítési mód:
 - a.) Főépületek esetében:
 - Ha a telek szélessége meghaladja a 16 métert, az oldalhatáron álló beépítés 1,0 méter széles csurgótávolság elhagyásával lehetséges.
 - Amennyiben a telek szélessége meghaladja a 25 métert, szabadon álló épület elhelyezés is lehetséges.
 - b.) Melléképületek esetében:
 - A kötelező oldalkerti méretek betartása mellett melléképület szabadon állóan is létesíthető a főépület mögött 1,0m-es csurgótávolságra.
- (6) A tároló, gazdasági, állattartó épületek építésénél a következőket is be kell tartani. Amennyiben a lakóépülettel egy épülettömeget képezve összeépül, az építmény és tetőgerinc magasságára vonatkozóan a lakóépület övezeti előírásait kell betartani, azzal a megkötéssel, hogy a lakóépület tényleges építmény-, és gerincmagasságát nem lépheti túl. Különálló tároló, és állattartó épület építménymagassága legfeljebb 3,5 méter, a tetőgerinc magassága pedig maximum 7,0 méter lehet.
- (7) A zöldterületi fedettség kötelezően betartandó értékét jelen rendelet összefoglaló övezeti szabályozásának táblázatai határozzák meg.
- (8) Az utcavonalra, vagy az attól számított 3,0 méteren belül elhelyezett épületeknél, amennyiben az utcára lakás helyiségei néznek, azok padlóvonala az utca járdaszintje fölött legalább 0,8 m magasságban helyezendő el.
- (9) Előkertek, oldalkertek, hátsókertek szabályozása:

a.) Előkertek:

Az előkertek méretét a szabályozási terv szerint kell meghatározni.

A szabályozási terven az alábbi jelölések használatosak:

EK= kötelező előkerti méret, szabályozási terv szerinti méretekkel, mely egyben kötelező építési vonal is.

b.) Oldalkertek:

- Lakóterületen és településközpont vegyes területen belül az oldalkertek mérete minimum 6 méter

- Amennyiben a telek kialakult beépítési viszonyai és telek szélessége miatt az épület 6 méteres oldalkerti méretének a betartása esetén nem építhető be racionálisan, és az OTÉK-ban előírt építmények közötti legkisebb távolság nem tartható a szomszédos telkek között, úgy az újonnan épült, vagy felújításra kerülő épület esetében a tényleges építménymagasság értéke határozza meg az oldalkerti méretet, mely azonban nem lehet kevesebb 4,5 méternél, lakóépület esetén.

c.) Hátsókertek:

- Lakóterületen és településközpont vegyes területen belül a hátsókertek mértéke minimum 6 méter, illetve a kialakult.

- A hátsókertek megállapítása lakóterületen és településközpont vegyes területen a szabályozási terv építési határvonalai szerint történik.

(10) Az övezeti jelben feltüntetett (K) kialakult jel értelmezése:

- az adott paramétert - az adott szabályozási keretek között - az építésügyi hatósági eljárást folyamán kell meghatározni az Étv (1997. évi 78. törvény) 18. § (2) bekezdése alapján.

a.) Kialakult legnagyobb beépítettség:

Amennyiben a kialakult beépítettségi mérték nagyobb, mint az övezetben megadott legnagyobb beépítettség mértéke, úgy a kialakult értéket lehet alkalmazni, a meglévő beépítettségi érték tovább nem növelhető.

b.) Kialakult építménymagasság:

A kialakult építménymagasság megtartható, de az tovább nem növelhető.

c.) Kialakult telekterület:

Amennyiben a kialakult telekterület kisebb, mint az övezeti szabályozásban megadott kialakítható legkisebb telekterület, az egyéb övezeti előírások megtartása mellett a telek beépíthető. A telekterülete tovább nem csökkenthető.

Veszélyeztetett területekre vonatkozó előírás⁶

6/A. §

Belvízveszélyes területeken az épületek létesítésénél az alapozási vagy a vízszigetelési technológiát úgy kell megválasztani, hogy az biztosítsa az állékonyságot, az életet és egészséget, valamint a köz- és vagyónbiztonságot ne veszélyeztesse, bárminemű épületszerkezeti vagy egyéb károsodás nélkül.

III. fejezet

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK ELŐÍRÁSAI

7. §

A lakóterületre vonatkozó általános előírások

(1) A lakóterület elsősorban lakóépületek elhelyezésére szolgál.

⁶ Beiktatta Tákos Község Önkormányzata Képviselő-testületének a Helyi Építési Szabályzatról és a szabályozási tervek elfogadásáról szóló 11/2005. (V.25.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló 9/2021. (X.5.) önkormányzati rendelete. Hatályos: 2021. 10. 15-től.

- (2) Oldalhatáron álló beépítési mód esetében, amennyiben utcára merőleges tetőgerincű épület, épületrész kerül elhelyezésre, az építési vonaltól számított 5,0 m mélységig, maximum 8,0 méter épületszélesség alkalmazható.
- (3) A lakóterületen fő és melléképületek helyezhetők el (A fő- és melléképületek fogalom meghatározása az 1.mellékletben található meg)
- (4) Valamennyi lakóterületen gondoskodni kell a keletkező szennyvizek, és csapadékvizek elvezetéséről, illetve ártalommentes elhelyezéséről. A községközpont építési övezeteit az OTÉK 5. § (2/a) szerinti teljes közművesítéssel kell ellátni. A belterületbe vonással újonnan létesítendő lakóövezeteket legalább az OTÉK 5. § (2) b.) szerinti részleges közművesítéssel kell ellátni.
- (5) Lakóterületeken belül, a falusias lakóterületen maximum két lakóépület építhető, melyekben egyenként maximum egy rendeltetési egység helyezhető el.
- (6) Tákos lakóterületei, sajátos építési használatuk szerint:
 - falusias lakóterületek (Lf)

8. §

Falusias lakóterületek

- (1) A falusias lakóterület maximum 4,5 m-es építménymagasságú lakóépületek, mezőgazdasági építmények továbbá a helyi lakosságot ellátó, nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató és kézműipari építmények, mező- és erdőgazdasági építmény elhelyezésére szolgál.
 - a.) A falusias lakóterületen elhelyezhető:
 - lakóépület
 - mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény
 - kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület
 - szálláshely szolgáltató épület
 - egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
 - A fentiekben felsorolt rendeltetésű épületekhez tartozó kiszolgáló és járulékos létesítmények. (garázs, tároló épület)
 - kézműipari épület
- (2) Melléképületek a HÉSZ 1. melléklet szerint építhetők.
- (3) Az övezetben melléképítmények közül elhelyezhető:
 - Közmű becsatlakozási műtárgy
 - Közműpótló műtárgy
 - Hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal)
 - Kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz)
 - Kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor
 - Kerti épített tűzrakóhely
 - Kerti lugas, továbbá lábonálló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel
 - Háztartási célú kemence, húsüstölő, jégverem, zöldségverem
 - Kerti szabadlépcső (terep lépcső.) és lejtő
 - Szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, zászlótartó oszlop
- (4) Az építmények üzemeltetése során, az épületen kívüli tevékenység zajszintje nem haladhatja meg az övezetre előírt határértékeket.
- (5) Oldalhatáron álló beépítés. övezetben, saroktelken szabadon álló épület elhelyezés is megengedhető, ha a telek legalább 20,0 m széles, ha a terület nem áll védelem alatt, és a kötelező oldalkerti méretek betarthatóak. Közbenső telken, szabadon álló épület elhelyezés akkor engedélyezhető, ha a telek legalább 22,0 m széles és a szomszédos telkek beépíthetőségét nem korlátozza.
- (6) Az előkertek szabályozása szabályozási terv szerint.

(7)⁷

(8) Az oldalkertek legkisebb szélessége általában az OTÉK 35. § előírásai szerinti, kivételt képeznek a HÉSZ 7. § (5) 2. és a (9) b. bekezdések szerinti eltérésekkel.

(9) A hátsókertek mélysége a hátsó építési vonal által szabályozott a 4/B. táblázat szerint.

(10) A falusias lakóterület építési telkeinek kialakításánál és beépítésénél az alábbi táblázatokban megadott értékeket kell alkalmazni:

Sajátos használat szerinti terület	Építési övezet jellege	Beépítési mód	Az építési telek				Megengedett max. építménymagasság (m)
			Legkisebb terület (m ²)	Legkisebb szélesség (m)	Legkisebb zöldfelület (%)	Legnagyobb beépítettség (%)	
Falusias lakó	Lf-1	Oldalhatáron álló	1100	15	40	30	4,5
	Lf-2	(K)	(K)	15	40	30	4,5

(K) = kialakult telekviszonyok

(11) Átmenő két párhuzamos utcán beépíthető telekszélesség, utcai telekhatárral rendelkező lakótelkeknél 80 m telekmélység felett megengedett mindkét utcafronton lakóépület létesítése. Átmenő telkeknél a sávos beépítési jellemzőket fél telekmélységig kell figyelembe venni.

(12) Saroktelkeknél a szabadon álló épület elhelyezés megengedett. Akkor is ha az övezet oldalhatáron álló beépítés., a telek legalább 20 méter széles, a terület nem áll védelem alatt és a kötelező oldalkerti méretek tarthatók.

(13) A telek területének min. 50 %-át zöldfelületként kell kialakítani, melybe a fásított parkolók területe nem számítható be.

(14)⁸

(15)⁹

9. §

Településközpont vegyes terület

(1) A településközpont vegyes terület több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó- és olyan helyi települési szint. igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek valamint sportlétesítmények, elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra.

(2) a) Az övezetben elhelyezhető:

- 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
- A fentiekben felsorolt rendeltetésű épületekhez tartozó kiszolgáló és járulékos létesítmények. (Garázs, tároló épület.)

⁷ Hatályon kívül helyezte Tákos Község Önkormányzata Képviselő-testületének a településkép védelméről szóló 4/2018. (V.29.) önkormányzati rendeletének 35. § (1) bekezdése. Hatálytalan 2018. 06. 01-től.

⁸ Hatályon kívül helyezte Tákos Község Önkormányzata Képviselő-testületének a településkép védelméről szóló 4/2018. (V.29.) önkormányzati rendeletének 35. § (1) bekezdése. Hatálytalan 2018. 06. 01-től.

⁹ Hatályon kívül helyezte Tákos Község Önkormányzata Képviselő-testületének a Helyi Építési Szabályzatról és a szabályozási tervek elfogadásáról szóló 11/2005. (V.25.) rendelete egyes rendelkezéseinek hatályon kívül helyezéséről szóló 8/2016. (XI.25.) önkormányzati rendelete. Hatálytalan 2016. 11. 26-tól.

- b) Az övezetben kivételesen elhelyezhető az OTÉK 31. § (2) bekezdésében előírtak figyelembevételével:
- Nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény
- c) Melléképítmény közül elhelyezhető:
- Közmű becsatlakozási műtárgy
 - Közműpótló műtárgy
 - Hulladékártály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal)
 - Kirakatszekrény (legfeljebb 0,40 m-es mélységgel)
 - Kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz)
 - Kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor
 - Kerti épített tűzrakóhely
 - Kerti lugas, továbbá lábonálló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel
 - Kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejt.
 - Szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antennaoszlop, zászlótartó oszlop
- d) Az övezetben nem helyezhető el önálló parkoló terület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb tehergépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.
- e) Melléképületek közül - az állattartás céljára szolgáló épületek kivételével – építhető a HÉSZ 1 mellékletben felsoroltakból.
- (3) Előkertek szabályozása szabályozási terv szerint. Oldalkertek és hátsókertek szabályozása OTÉK 35. § szerint, illetve a szabályozási terven jelölt érték, valamint a HÉSZ 7. § (5) 2. és a (9) b. bekezdések szerinti kivételek.
- (4) A településközpont vegyes terület építési telkeinek kialakításánál és beépítésénél az alábbi táblázatban megadott értékeket kell alkalmazni:

Sajátos használat szerinti terület	Építési övezet jellege	Beépítési mód	Az építési telek				Megengedett max. építmény-magasság (m)
			Legkisebb terület (m ²)	Legkisebb szélesség (m)	Legkisebb zöldfelület (%)	Legnagyobb beépítettség (%)	
Településközponti vegyes	Vt	(K)	(K)	25	20	40	5,5

(K) = kialakult telekviszonyok

10. § Gazdasági területek

- (1) A terv gazdasági területei sajátos használatuk szerint:
- a.) kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek,
 - b.) egyéb ipari gazdasági területek
- (2) A gazdasági területekre vonatkozóan az OTÉK 19.§ és 20. § meghatározásai érvényesek.
- (3) Tákos község ipari gazdasági területein a lakóterületeket jelentős mértékben zavaró hatású terület nem alakítható ki.
- (4) A gazdasági területeken belül az OTÉK-ban előírt parkolókat csak fásítottan lehet kialakítani, legalább négy egységenként egy előnevelt (3 éves) őshonos fa telepítésével.

11.§ Az ipari gazdasági területek

- (1) Tákoson az ipari gazdasági területek jelentős és nem jelentős zavaró hatású ipari gazdasági tevékenység. célú épületek elhelyezésére szolgál.

- (2) Az ipari területeken az OTÉK 20. § (4) bekezdés szerinti építmények elhelyezésére szolgál. Az iparterületeken kivételesen sem helyezhetők el az OTÉK 20. § (5) bekezdés 2. pontjában meghatározott egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek.
- (3) Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét továbbá az építhető építménymagasság mértékét a következő táblázat szerint kell meghatározni:

Sajátos használat szerinti terület	Építési övezet jellege	Beépítési mód	Az építési telek				Megengedett max. építménymagasság (m)
			Legkisebb terület (m ²)	Legkisebb szélesség (m)	Legkisebb zöldfelület (%)	Legnagyobb beépítettség (%)	
Ipari gazdasági területek	Gip	Szabadon álló	2000	40	40	30	7,5

(K) = kialakult telekviszonyok

12. § Különleges területek

- (1) Tákos különleges területei sajátos használatuk szerint:
- a.) működő temető (övezeti jel Kü-t)
 - b.) kegyeleti park, bezárt temető (övezeti jel Kü-k)
 - d.) horgásztó területe (övezeti jel Kü-ho)
 - e.) kemping területe (övezeti jel Kü-ö)
- (2) A különleges területek célja és használatuk fajtája:
- a.) működő temető (övezeti jel Kü-t) Tákos község köztemetője, a temetőben ravatalozó épület helyezkedik el, a terület célja a község temetkezési területének biztosítása a temető parcellázási tervnek megfelelően. A temető használatát temetkezési rendelet szabályozza. A temetőre temető-rendezési tervet kell készíteni a temetőrendelet felülvizsgálatával. A temető területének legalább 30 %-át növényzettel kell beültetni.
 - b.) kegyeleti park, lezárt temetők (övezeti jel Kü-k) területei a kegyeletnek megfelelően gondozott belterjes parkokként kezelendők.
 - c.) kemping (övezeti jel Kü-ke) területein az idegenforgalomhoz kapcsolódó építmények, pihen., sport, kereskedelmi, vendéglátó, és szolgáltató, szálláshely szolgáltató létesítmények helyezhetők elő Az épületeket szabadon állóan, a terület max. 30 %-os beépítettségével kell elhelyezni, maximum 7,5 méteres építménymagassággal. A terepszint alatti építmények közül pinceszint, az építési helyen belül a beépítési százalékot meg nem haladó mértékben építhető. Önállóan, épület nélkül nem építhető.
- (3) A különleges területek építési telkeinek kialakításánál és beépítésénél az alábbi táblázatban megadott értékeket kell figyelembe venni:

Sajátos használat szerinti terület	Építési övezet jellege	Beépítési mód	Az építési telek				Megengedett max. építménymagasság (m)
			Legkisebb terület (m ²)	Legkisebb szélesség (m)	Legkisebb zöldfelület (%)	Legnagyobb beépítettség (%)	
Működő temető	Kü-t	Szabadon álló	-	-	40	10	7,5

Kegyeleti park bezárt temető	Kü-k	Szabadon álló	-	-	40	10	7,5
Horgászto terület	Kü-ho	Szabadon álló	K	-	30	30	4,5
Kemping terület	Kü-ke	Szabadon álló	K	-	30	30	7,5

IV. fejezet

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

13. §

Közlekedési és közmű elhelyezési, hírközlési terület

- (1) Az övezet az országos és helyi közutak, a kerékpárutak, a gépjármű várakozó helyek (parkolók) – a közterületnek nem minősülő telken megvalósuló kivételével -, a járdák és gyalogutak, mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, a közforgalmú vasutak, továbbá a közművek és a hírközlés építményeinek elhelyezésére szolgál.
- (2) A közlekedési- és közmű elhelyezési, hírközlési területeket, a nyomvonalas elemek közül az utak szélességét, a közmű elhelyezési sávokat terv szerint biztosítani kell.
- (3) Az utak szabályozási vonallal meghatározott területsávja mentén létesítményt elhelyezni csak a területsáv megtartásával szabad. E területsávot az annak mentén elhelyezni kívánt létesítmény védőtávolsága sem érintheti. A területsávba eső, meglévő építménnyel, közművel útburkolattal, járdaburkolattal, fasorral stb. (keresztmetszeti elemekkel) kapcsolatos mindennemű tevékenység csak a tervvel összhangban történhet.
- (4) A közlekedési területbe a következő közutak tartoznak:
K.III. Országos mellékutak:
41. sz fkl út külterületi szakaszán 30 m szabályozási szélesség, belterületi szakaszán min. 22 m szabályozási szélesség, illetve szabályozási terv szerinti érték.
B. VI. d. Települési gyűjtő utak:
A S-2 Szabályozási tervek szerint alakítandók ki.
A településközponton és a csatlakozó területeken a községszerkezet védelme érdekében ettől eltérő szélesség is lehetséges, amennyiben az útközlekedési, közmű elhelyezési funkciói biztosíthatók szabályozási terv szerint.
Köp - Jelentősebb kapacitású személygépkocsi parkolóhely.
Gyalogút, minimális szélessége 3 m.
Külterületi mezőgazdasági feltáró és összeköt. út, minimum 16,0 m szabályozási szélességgel alakítandó ki.
Mezőgazdasági kiszolgáló út, melyek minimális szélessége 12,0 m
- (5) A mezőgazdasági utak építési területszélességének szabályozását az úttengelytől egyenlő mértékben kell végezni. Ez alól kivételek a közcélú csatornával, természeti védettséggel rendelkező területekkel szomszédos utak, ahol a szabályozási szélességet e területek határáról kell kimérni.
- (6) A közterületeken elhelyezett parkolókat csak fásítottan lehet kialakítani, négy egységenként egy előnevelt (min. 3 éves) környezetbe illő, a környéken őshonos fafaj telepítésével.

14. §

Mozgásukban korlátozott emberek igényeit figyelembevevő előírások

- (1) A közterületen minden esetben biztosítani szükséges a szintkülönbségek rámpával történő áthidalását. (Gyalogos átkelőhelyeknél döntött szegélyszélességgel)

- (2) A tömegközlekedési eszközök megállóinál lehetővé kell tenni megemelt szintekkel és azokat összeköt. lejtőkkel, kihelyezett információs táblákkal a kerekesszékkal közlekedő fel- és leszállását a tömegközlekedési járművekre.
- (3) Biztosítani szükséges minden parkolóban legalább kettő kerekesszékkal is igénybe vehető (méreteinél nagyobb) gépkocsi parkoló létesítését, melyet kizárólagos használatot biztosító tábla jelezzon.

15. § Zöldterületek

- (1) A zöldterületek körébe tartozó övezeteket a szabályozási terv tünteti fel.
- (2) A közlekedési területen belüli zöldsávokat a zöldterületi terv alátámasztó munkarész határozza meg.
- (3) A szabályozási terven megjelölt zöldterületi funkció: közpark, KP övezeti jellelő A szabályozási terv szerinti közpark területen pihenőhely és gyermekjátszóter, növényzet, képzőművészeti alkotások, szökőkút, utca és térbútorok, helyezhető el.

16. § Erdőterületek

- (1) Az erdőterület erdő céljára szolgáló terület.
- (2) A terv erdőterületei rendeltetésük szerint:
 - a.) Védelmi (védett és véd.) erdők: Ev övezeti jellel
 - b.) Gazdasági erdők E övezeti jellel
 - c.) Védett erdők E-v övezeti jellel
- (3) Védelmi erdő övezetben épületet elhelyezni nem lehet.
- (4) Gazdasági erdőterületen építményt elhelyezni az OTÉK 28. § (4) bekezdés szerint lehető

17. § Mezőgazdasági területek

- (1) A település területének mezőgazdasági termelést (növénytermelést, állattenyésztést továbbá termékfeldolgozást és tárolást), szolgáló területe.
- (2) A mezőgazdasági területeken az a következő övezetek kerültek kijelölésre:
 - a.) Mgy: gyp (rét, legelő) terület
 - b.) Mgy-v: gyp (rét, legelő) terület - védett
 - c.) M*: (dönt.en) szántó művelés. terület
 - d.) M: (dönt.en) szántó művelés. terület - védett

a.) Mgy: gyp (rét, legelő) terület:

- (1) Az övezetbe a mezőgazdasági területek azon-viszonylag egybefüggő részei tartoznak, ahol a gyp, legelő művelés. területek meghatározó arányban található, ezért főként a legeltetés, állattartás jelenti a fő gazdálkodási tevékenységet. A telekalakítás és építés feltételei a meghatározó tevékenységhez igazodva kerültek meghatározásra.
- (2) Az övezetben a növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei, valamint ha azt a hatósági előírások az ott folytatott tevékenység védőtávolsága miatt egyébként tiltják meg, a tulajdonos, vagy az ott dolgozók részére lakóépület helyezhető el, ahol az elhelyezésre kerül. kerülő lakóépület számára szolgáló terület nem haladhatja meg, az egyébként beépíthető terület felét.
- (3) Épületeket jelen előírás az OTÉK 38. § (3) figyelembevételével a legalább 3 ha nagyságot elérő területen lehet elhelyezni. Szabadon álló beépítési móddal, maximum 4,5 m építménymagasságú épületekkel, a telekterület maximum 3 %-os beépítésével.
Az épületek, tömbösített formában helyezendők el.

b.)¹⁰

c.) *M**: döntően szántó művelésű terület:

- (1) Az övezetbe a mezőgazdasági területek azon- viszonylag egybefüggő részei tartoznak, ahol a szántó művelésű területek meghatározó arányban találhatók, ezért főként a szántóföldi művelés jelenti a fő gazdálkodási tevékenységet. A telekalakítás és építés feltételei a meghatározó tevékenységhez igazodva kerültek meghatározásra.
- (2) Az övezetben a növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei, valamint ha azt a hatósági előírások az ott folytatott tevékenység védőtávolsága miatt egyébként tiltják meg, a tulajdonos, vagy az ott dolgozók részére lakóépület helyezhető el, ahol az elhelyezésre kerülő lakóépület számára szolgáló terület nem haladhatja meg, az egyébként beépíthető terület felét.
- (4) Épületeket elhelyezni a legalább 3,0 ha nagyságot elérő területen, szabadon álló beépítési móddal, maximum 7,5 m építménymagasságú épülettel, a telekterület maximum 3 %-os beépítésével lehet.

d.)¹¹

18.§

Vízgazdálkodási területek

- (1) A terv vízgazdálkodási területei az OTÉK 30. §-a alapján közcélú nyílt csatornák medre és parti sávja (övezeti jel: V)
- (2)¹²

19. §

Tűzrendészeti előírások

- (1) A tűzoltó gépjárművek részére az 595-1 Nemzeti Szabványban előírt fordulási lehetőség, két nyomsáv szélességű szilárd burkolatú út biztosítása szükséges.
- (2) A létesítésre kerülő tűzcsapoknál a tűzoltó gépjárművek részére úgy kell felállási helyet biztosítani, hogy azok mellett legalább egy nyomsávú közlekedési út szabadon maradjon.
- (3) Új létesítmények kialakításával egyidőben gondoskodni kell a megváltozott körülményeknek megfelelő oltóvíz mennyiségéről az OTSZ 47. § (1) bekezdésében meghatározottak szerint, földfeletti tűzcsapokkal.
- (4) A legkedvezőtlenebb helyzetű tűzcsapról 200 mm² kiáramlási keresztmetszetnél a "D" és "E" tűzveszélyességi osztályba tartozó nem mezőgazdasági létesítménynél legalább 200 kPa /2 bar/ kifolyási nyomást kell biztosítani.
- (5) Az újonnan kivitelezni tervezett vízvezeték hálózatot körvezeték rendszerűre kell kiépíteni.

¹⁰ Hatályon kívül helyezte Tákos Község Önkormányzata Képviselő-testületének a Helyi Építési Szabályzatról és a szabályozási tervek elfogadásáról szóló 11/2005. (V.25.) rendelete egyes rendelkezéseinek hatályon kívül helyezéséről szóló 8/2016. (XI.25.) önkormányzati rendelete. Hatálytalan 2016. 11. 26-tól.

¹¹ Hatályon kívül helyezte Tákos Község Önkormányzata Képviselő-testületének a Helyi Építési Szabályzatról és a szabályozási tervek elfogadásáról szóló 11/2005. (V.25.) rendelete egyes rendelkezéseinek hatályon kívül helyezéséről szóló 8/2016. (XI.25.) önkormányzati rendelete. Hatálytalan 2016. 11. 26-tól.

¹² Hatályon kívül helyezte Tákos Község Önkormányzata Képviselő-testületének a Helyi Építési Szabályzatról és a szabályozási tervek elfogadásáról szóló 11/2005. (V.25.) rendelete egyes rendelkezéseinek hatályon kívül helyezéséről szóló 8/2016. (XI.25.) önkormányzati rendelete. Hatálytalan 2016. 11. 26-tól.

- (6) Az ipari terület fejlesztése során gondoskodni kell legalább két nyomsáv szélességű, szilárd burkolattal ellátott közlekedési út kiépítéséről - amely alkalmasnak kell lennie tűzoltó gépjárművek nem rendszeres közlekedésére és működtetésére.
- (7) Az újonnan kivitelezni tervezett ipari létesítményekben gondoskodni kell az 1996. évi XXXI. tv. 18. § (2) bekezdése a. pontjában meghatározottaknak megfelelően az oltóvízről.
- (8) Az oltóvíz biztosítására, ha az más módon nem oldható meg, önálló víztárolót (medencét, tartályt) kell létesíteni. Víztárolót a 351/1996. (XI.29.) BM sz. rendelettel hatályba léptetett OTSZ 51. §, 52. §, 53. §-ban meghatározottak szerint kell létesíteni.

V. fejezet

KÖRNYEZET- ÉS TERMÉSZETVÉDELMI ELŐÍRÁSOK

20. §¹³

21. §

Levegőtisztaság-védelmi előírások

(kiterjed a légkör egészére, annak folyamataira és összetételére valamint a klímára)

Új létesítmények elhelyezésének érvényesíteni kell az átszellőzés szempontjait és meg kell követelni a kibocsátási határértékek betartását (betarthatóságát).

22. §

Zaj- és rezgés elleni védelem

- (1) A 3821 sz. és 3834 sz. út zajjellemzőire tekintettel az összekötő úton szabályozási vonalától mért 50 m-en belül szálloda, lakóépület létesítése csak zajvédelmi műszaki megoldások alkalmazása mellett engedélyezhető.

23. §¹⁴

24. §¹⁵

VI. fejezet

ORSZÁGOS ÉS HELYI ÉRTÉKVÉDELEM

25. §

- (1) Az országos műemléki védelem alatt álló építészeti értékek jelen HÉSZ 2. sz. melléklete szerintiek

(2)¹⁶

¹³ Hatályon kívül helyezte Tákos Község Önkormányzata Képviselő-testületének a Helyi Építési Szabályzatról és a szabályozási tervek elfogadásáról szóló 11/2005. (V.25.) rendelete egyes rendelkezéseinek hatályon kívül helyezéséről szóló 8/2016. (XI.25.) önkormányzati rendelete. Hatálytalan 2016. 11. 26-tól.

¹⁴ Hatályon kívül helyezte Tákos Község Önkormányzata Képviselő-testületének a Helyi Építési Szabályzatról és a szabályozási tervek elfogadásáról szóló 11/2005. (V.25.) rendelete egyes rendelkezéseinek hatályon kívül helyezéséről szóló 8/2016. (XI.25.) önkormányzati rendelete. Hatálytalan 2016. 11. 26-tól.

¹⁵ Hatályon kívül helyezte Tákos Község Önkormányzata Képviselő-testületének a Helyi Építési Szabályzatról és a szabályozási tervek elfogadásáról szóló 11/2005. (V.25.) rendelete egyes rendelkezéseinek hatályon kívül helyezéséről szóló 8/2016. (XI.25.) önkormányzati rendelete. Hatálytalan 2016. 11. 26-tól.

¹⁶ Hatályon kívül helyezte Tákos Község Önkormányzata Képviselő-testületének a Helyi Építési Szabályzatról és a szabályozási tervek elfogadásáról szóló 11/2005. (V.25.) rendelete egyes rendelkezéseinek hatályon kívül helyezéséről szóló 8/2016. (XI.25.) önkormányzati rendelete. Hatálytalan 2016. 11. 26-tól.

26. §
Védett területek építési szabályai ¹⁷

VII. fejezet

**A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI FELADATOK MEGVALÓSÍTÁSÁT BIZTOSÍTÓ
SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK**

27. §

Az 1997. évi LXXVIII. törvény 17.§ szerinti, a településrendezési feladatok megvalósulását biztosító sajátos jogintézmények érvényesítése szükséges.

- (1) Elővásárlási jogot kell a rendelet és a szabályozási tervben rögzített közérdekű célok megvalósítása érdekében
 - a. A műemléki református templom látképének megőrzése céljából a 183/1, 183/2 és 183/3 hrsz-ú telkekre.
- (2) Kisajátítás a tervezett összeköt. út területének biztosítására:
 - a. a Bajcsy-Zsilinszky és a 130-as hrsz-ú utca déli végénél a 134. és 133. hrsz-ú telkeken.
- (3) ¹⁸

III. fejezet

ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

28. §

- (1) Ez a rendelet 2005. június 01. napján lép hatályba.
- (2) E rendelet a hatálybalépés napjától iktatott új ügyekben kell alkalmazni.
- (3) E rendelettel összefüggésben a települési önkormányzat a hatálybalépéstől számított 6 hónapon belül köteles rendeletet alkotni az állattartásról, az építési tilalmakról, az elővásárlási jogról, a kisajátításról, a településrendezési kötelezésekről, az épített környezet helyi értékvédelméről.

Nagy Gábor sk.
polgármester

Ostorházi Sándor sk.
körjegyző

Kihirdetési záradék:

Ez a rendelet 2005. május 25-én kihirdetésre került Hetefejércse Község hirdetőtábláján.

¹⁷ Hatályon kívül helyezte Tákos Község Önkormányzata Képviselő-testületének a településképvédelméről szóló 4/2018. (V.29.) önkormányzati rendeletének 35. § (1) bekezdése. Hatálytalan 2018. 06. 01-től.

¹⁸ Hatályon kívül helyezte Tákos Község Önkormányzata Képviselő-testületének a Helyi Építési Szabályzatról és a szabályozási tervek elfogadásáról szóló 11/2005. (V.25.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló 9/2021. (X.5.) önkormányzati rendelete. Hatálytalan: 2021. 10. 15-től.

Ostorházi Sándor sk.
körjegyző

1. számú melléklet a 11/2005.(V.25.) rendelethez

FOGALOMMEGHATÁROZÁSOK

- (1) Főépületnek minősülnek a szállás-, lakás-, helybeni fogyasztásra is szolgáló vendéglátás egyházi, nevelési és oktatást szolgáló, egészségügyi és szociális intézményépületek, továbbá műterem, alapfokú ellátást szolgáló és egyéb szolgáltató építmények.
- (2) Melléképületnek minősülnek: járműtároló, nyári konyha, mosókonyha szárító, tároló építmények (tüzelőanyag és más tároló, szerszámtároló, kiséptároló, szín, fészter, magtár, góré, csűr, pajta), állattartás céljára szolgáló építmények, kazánház. Kisipari-, vagy barkácsműhely, illetve árusító üzlet melléképületben nem helyezhető elő A gépjárműtárolóban legfeljebb öt személygépkocsi helyezhető el, 1 t feletti hasznos teher szállítására szolgáló tehergépjárművek elhelyezése nem engedélyezhető.
- (3) Az építési vonal értelmezése:
 - a. Kötelező építési vonal: A szabályozási terven kötelezően megadott előkert mérettel meghatározva. A kötelező előkert méret egyben kötelező építési vonalat jelent. Jele: EK=...
 - b. A szabályozási terveken jelölt telkenként megadott vonal, mely a telken belül az épületek elhelyezésének irányát jelöli, az utcai telekhatártól számított építési vonalat a megadott előkert szabályozás tartalmazza. Jele: L
 - c. Azokon a helyeken, ahol az oldalsó telekhatárok nem merőlegesek az utcai telekhatárra, ott az épületet nem kötelez. az utcai telekhatárral párhuzamosan építeni, hanem az oldalhatárra merőlegesen is elhelyezhető az épület a minimálisan megadott előkert méret betartása mellett.

1. számú függelék a 11/2005.(V.25.) rendelethez

A település műemlékei az 1997. évi LIV. Tv. értelmezése alapján:

- Magánház, Bajcsy Zsilinszky E. utca - 42 hrsz
- Református templom, Bajcsy Zsilinszky E. utca - 172 hrsz

2. számú függelék a 11/2005.(V.25.) rendelethez

**TÁKOS HELYI VÉDELEMRE TERVEZETT ÉPÜLETEK ÉS ÉPÍTMÉNYEK
JEGYZÉKE, TÁKOS HELYI VÉDELEMRE TERVEZETT TERMÉSZETI ÉRTÉKEI.¹⁹**

A kivonat a jegyzőkönyvben foglaltakkal szó szerint egyező, ezért hitelesítem.

Csaroda, 2021. október 05.


Siket Sándor
jegyző



¹⁹ Hatályon kívül helyezte Tákos Község Önkormányzata Képviselő-testületének a településkép védelméről szóló 4/2018. (V.29.) önkormányzati rendeletének 35. § (1) bekezdése. Hatálytalan 2018. 06. 01-től.