

**TARTALOMJEGYZÉK**  
**Tákos településrendezési tervéhez**  
**IV. ütem**

**SZABÁLYOZÁSI TERVEK ÉS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT**

**IV. RAJZI MUNKARÉSZEK:**

1./ Külterületi szabályozási terv	M=1:6000	S-1
2./ Belterület szabályozási terv	M=1:2000	S-2

**IV. SZÖVEGES MUNKARÉSZEK:**

1./ Tákos helyi építési szabályzata
-------------------------------------

**IV./1 TÁKOS**  
**Településrendezési Terv**  
**Helyi építési szabályzat**

Nyíregyháza, 2005. május hó

**ÖNKORMÁNYZATI RENDELET**  
**Tákos község Helyi Építési Szabályzatáról**  
**és**  
**Szabályozási Terveinek elfogadásáról**

Összeállította:

.....  
Gyülvészi Tamás  
okl. építészmérnök  
városépítész szakmérnök  
Kamarai szám: T-1-15-0045/1999.  
vezető településtervező

**TÁKOS KÖZSÉG  
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE  
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT**

**TARTALOMJEGYZÉK**

I. fejezet	Általános előírások
II. fejezet	Területfelhasználási egységek övezeti szabályozása
III. fejezet	Beépítésre szánt területek előírásai
IV. fejezet	Beépítésre nem szánt területek előírásai
V. fejezet	Környezet és természetvédelmi szabályok
VI. fejezet	Országos és helyi értékvédelem
VII. fejezet	A településrendezési feladatok megvalósítását biztosító sajátos jogintézmények
VIII. fejezet	Záró rendelkezések

**TÁKOS KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA  
KÉPVISELŐTESTÜLETÉNEK  
...../2005 .....rendelete a  
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATRÓL  
ÉS A SZABÁLYOZÁSI TERVEK ELFOGADÁSÁRÓL**

Tákos Község Önkormányzatának 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.) A Helyi Építési Szabályzat (továbbiakban HÉSZ) területi hatálya kiterjed Tákos település egész közigazgatási területére.
- (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-9/2003. törzsszámú településrendezési terv szabályozási tervei (S-1, S-2) és jelen Helyi Építési Szabályzat együttes figyelembe vételével szabad.
- (3.) A rendelet területi és tárgyi hatályát érintően minden természetes és jogi személyre nézve kötelező előírásokat tartalmaz.

## 2. §.

### A belterületbe vonás szabályai

- (1) 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. §.

### Építési engedélyezés általános szabályai, építési engedély kérelem mellékletei

#### Engedélyhez kötött építési munkák

- (1.) A képviselőtestület az egyes építményekkel, építési munkákkal és építési tevékenységgel kapcsolatos hatósági engedélyezési eljárásokról szóló 46/1997. (XII.29.) KTM rendelet 9. §-ában meghatározott építési munkák körét a műemléki környezettel érintett területekre kiterjedően bővíti, engedélyköteles építési munkákhoz sorolja:

- építmények felületképzése, színezése a községközpont területén,
- reklámelhelyezés 1,0 m<sup>2</sup>-nél kisebb méretű is,
- térburkolatok létesítése közterületen.

A helyi építészeti védelem alá vont épületeknél felmérési tervdokumentációt kell készíteni, mely tartalmazza az eltérő szintek alaprajzain túl (pince is) az épület jellemző metszeteit, homlokzatait, fedélszékeinek felmérését is. A felmérési terv tartalmazzon fotódokumentációt melyen a védett épület külső és belső értékei is megjelennek.

A felmérési terv egészüljön ki az építészeti értékek homlokzatképzés belső kialakítás az épülethez tartozó eredeti kiegészítők részleteire is.

- (2.) Területi Tervtanácsra kötelezett épületeket e rendelet csak azokra az épületekre terjeszt ki, amelyek a védett településszerkezet határán belülre esnek, bruttó alapterületük meghaladja az 1000 m<sup>2</sup>-t és típusukat tekintve igazgatási, oktatási, egészségügyi és kereskedelmi célt szolgálnak. Tervtanácsra nem kötelezettek az országos tervpályázaton díjnyertes tervek.
- (3.) Az építési engedélykérelmekhez a 46/1997. (XII.29.) KTM. rendelet 12. §-án, illetve 17. §-án túlmenően egyéb mellékleteket kell csatolni a településközpont védendő területén: utcaképi terv a két-két szomszédos épület feltüntetésével 1:200 méretarányban.
- (4.) Tájvédelmi előírásokra vonatkozóan az 1996. évi LIII. tv. 7. §. illetve az 1666/1999. (XI.19.) Korm. rendelet szerint külterületi építési engedélyezési eljárásban a Hortobányi Nemzeti Park Igazgatóság szakhatóságként közreműködik. Védett

természeti területen a természetvédelmi hatóság engedélye szükséges az idézett törvény 38. §-ban rögzített esetekben, míg szakhatósági állásfoglalása a 39. §-ban meghatározott esetekben. Ipari terület engedélyezési eljárásában a 152/1995. (XII.12.) Korm. rendelet rendelkezik a hatásvizsgálat köteles tevékenységekről.

#### 4. §.

##### Általános építési szabályok

- (1.) Az építési hatóság a kérelem elbírálása során vizsgálja mindazon szempontokat, melyeket számára a 46/1997. (XII.29.) KTM rendelet kötelezően meghatároz.
- (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.) Állattartó épület építésének engedélyezési eljárásánál az állattartási önkormányzati rendeletben megfogalmazott külön feltételrendszer meglétét is vizsgálni kell.
- (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 rendszerű 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.

- 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 telekterületméretek az övezeti előírásoknak megfelelően a HÉSZ és a szabályozási tervekben kerültek rögzítésre.
- f.) 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 telek-megszüntetési 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 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)
- horgászterület (Kü-ho)
- ököcentrum (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. építménymagasságok 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 épületelhelyezés is lehetséges.

b.) Melléképületek esetében:

- A kötelező oldalkerti méretek betartása mellett melléképület szabadonállóan 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 eljárás 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.

### III. fejezet

## BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK ELŐÍRÁSAI

### 7. §.

#### A lakóterületre vonatkozó általános előírások

- (1.) A lakóterület elsősorban lakóépületek elhelyezésére szolgál.
- (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:
- Közműbecsatlakozási műtárgy
  - Közműpótló műtárgy
  - Hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal)
  - Kerti építmény (hinta, csúzda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabba emelkedő lefedés nélküli terasz)
  - Kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor
  - Kerti épített tűzrakóhely
  - Kerti lugas, továbbá lábonálló kerti tető legfeljebb 20 m<sup>2</sup> vízszintes vetülettel
  - Háztartási célú kemence, húsfűtőlő, jégverem, zöldségverem
  - Kerti szabadlépcső (terep lépcső) és lejtő
  - Szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, zászló tartó oszlop az
- (4.) Az építmények üzemeltetése során, az épületen kívüli tevékenység zajszintje nem haladhatja meg az övezetre előírt határértékeket.
- (5.) Oldalhatáron álló beépítésű övezetben, saroktelken szabadonálló 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.) Az utcaképi védelem alatt álló, védelemre jelölt utcákon, utcarészekben az épületek elhelyezésének, építészeti kialakításának, további szabályait is be kell tartani, mely előírásokat a helyi és műemlékvédelmi előírások tartalmazzák.
- (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 jele	Beépítési mód	Az építési telek				Megengedett max. építménymagasság (m)
			Legkisebb terület (m <sup>2</sup> )	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 telekszélességű utcai telekhatárral rendelkező lakótelkeknel 80 m telekmélység felett megengedett mindkét utcafronton lakóépület létesítése. Átmenő telkeknel a sávós beépítési jellemzőket fél telekmélységig kell figyelembe venni.
- (12.) Saroktelkeknel a szabadon álló épület elhelyezés megengedett. Akkor is ha az övezet oldalhatáron álló beépítésű, 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.) Az utcai kerítések épített jelleggel, tömör (falazott) lábazattal, az épület homlokzatával egységes építészeti megjelenéssel.
- A kerítés magassága 1,6-1,8 m közötti (de a csatlakozó kerítésekhez igazodó) értékben határozandó meg.
  - A kerítésmezők kitöltéséhez fa, fém (kovácsoltvas) alkalmazható. Tömör lemezkitöltés nem létesíthető. A kerítés lakóépület előtti szakaszának kitöltő mezői fa vagy fém anyaggal, áttört formában készíthetők.
  - A kerítés színezéséhez csak a környezethez illeszkedő, helyben hagyományos színek használhatók. (A kitöltő kerítésmezők színei, a fehér, vörös, világos-közép-, sötétbarna, sárga, zöld színek közül választható.)
- (15.) Állattartásra szolgáló épületek, helységek és melléképítmények építési telken történő elhelyezésénél irányadó védőtávolságokat és más, jelen HÉSZ-ben meghatározottakon túli építési feltételeket az állattartásról szóló helyi önkormányzati rendelet határozza meg. Tákos Község Önkormányzat Állattartási Rendelet megállapításáig a követelményeket az érdekelt szakhatóságok előírása alapján kell meghatározni az OTÉK 36. §. (5) bekezdés módosítása szerint.

## 9. §.

### Településközpont vegyes terület

- (1.) A településközpont vegyes terület több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó- és olyan helyi települési szintű 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.)
- b) Az övezetben kivételesen elhelyezhető az OTÉK 31. §. (2) bekezdésében előírtak figyelembevételével:
- Nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény
- c) Melléképítmény közül elhelyezhető:
- Közműbecsatlakozási műtárgy
  - Közműpótló műtárgy
  - Hulladékartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal)
  - Kirakatszekrény (legfeljebb 0,40 m-es mélységgel)
  - Kerti építmény (hinta, csúzda, 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 m<sup>2</sup> vízszintes vetülettel
  - Kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő
  - Szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antennaoszlop, zászlótartó oszlop
- d) Az övezetben nem helyezhető el önálló parkolóterület 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 jele	Beépítési mód	Az építési telek				Megengedett max. építménymagasság (m)
			Legkisebb terület (m <sup>2</sup> )	Legkisebb szélesség (m)	Legkisebb zöldfelület (%)	Legnagyobb beépítettség (%)	
Település központi 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 tevékenységű 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 jele	Beépítési mód	Az építési telek				Megengedett max. építménymagasság (m)
			Legkisebb terület (m <sup>2</sup> )	Legkisebb szélesség (m)	Legkisebb zöldfelület (%)	Legnagyobb beépítettség (%)	
Ipari gazdasági terület	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.) horgászó 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, pihenő, sport, kereskedelmi, vendéglátó, és szolgáltató, szálláshely szolgáltató létesítmények helyezhetők el. Az épületeket szabadonállóan, 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 jele	Beépítési mód	Az építési telek				Megengedett max. építménymagasság (m)
			Legkisebb terület (m <sup>2</sup> )	Legkisebb szélesség (m)	Legkisebb zöldfelület (%)	Legnagyobb beépítettség (%)	
működő temető	Kü-t	szabadon álló	-	-	40	10	7,5
kegyeleti park lezárt temető	Kü-k	szabadon álló	-	-	40	10	7,5
Horgászó területe	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, vízvezetési 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 közműelhelyezési 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 gyűjtőutak:

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 út közlekedési, közműelhelyezési funkciói biztosíthatók szabályozási terv szerint.

Köp - Jelentősebb kapacitású személygépkocsi parkolóhely.

Gyalogút, minimális szélessége 3 m.

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

#### 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 jellel. 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 védő) 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 lehet.

## 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: gyep (rét, legelő) terület
  - b.) Mgy-v: gyep (rét, legelő) terület - védett
  - c.) M\*: (döntően) szántó művelésű terület
  - d.) M: (döntően) szántó művelésű terület - védett

#### **a.) Mgy: gyep (rét, legelő) terület:**

- (1) Az övezetbe a mezőgazdasági területek azon-viszonylag egybefüggő részei tartoznak, ahol a gyep, legelő művelésű területek meghatározó arányban találhatóak, 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 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.) Mgy-v : gyep (rét, legelő) terület, a Hortobágyi Nemzeti Park területén:**

- (1) A külön jogszabályok alapján védelem alatt álló Nemzeti Park területén területet felhasználni, földrészletet alakítani, a növényi és állati élőhelyeket befolyásoló beavatkozást végrehajtani, építményeket elhelyezni és kialakítani csak a védetté nyilvánító rendelkezés, valamint az érdekeltek és a szakhatóságok előírásai szerint szabad, illetve mindennemű beavatkozással kapcsolatban a Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatóságának engedélyét be kell szerezni.

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

- (2) Az övezetbe a mezőgazdasági területek azon- viszonylag egybefüggő részei tartoznak, ahol a szántó művelésű területek meghatározó arányban találhatóak, ezért főként a szántóföldi művelés jelenti a fő gazdálkodási tevékenységet. A telekalakítás és építés feltételei a meghatározó tevékenységhez igazodva kerültek meghatározásra.

- (3) 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.) M : döntően szántó művelésű terület, a Hortobágyi Nemzeti Park területén:***

- (1) A külön jogszabályok alapján védelem alatt álló Nemzeti Park területén területet felhasználni, földrészletet alakítani, a növényi és állati élőhelyeket befolyásoló beavatkozást végrehajtani, építményeket elhelyezni és kialakítani csak a védetté nyilvánító rendelkezés, valamint az érdekeltek és a szakhatóságok előírásai szerint szabad, illetve mindennemű beavatkozással kapcsolatban a Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatóságának engedélyét be kell szerezni.

## 18.§.

### Vízgazdálkodási területek

- (1.) A terv vízgazdálkodási területei az OTÉK 30. §.-a alapján közcélú nyílt csatornák medre és parti sávja (övezeti jel: V)
- (2.) Vízügyi érdekből a főcsatornáknál 3-3 m-es, társulati, önkormányzati és üzemi csatornáknál 3-3 m-es parti sáv szabadon hagyandó, beépíteni nem lehet, ott csak rétegelőművelés folytatható. A töltéseknél a szabadon hagyandó sáv szélessége 10 m a töltéslábtól számítva. A telkeknek e sávra eső részén csak vashuzalháló kerítés létesíthető, beton alap nélkül. A mentett oldalon a töltéslábtól mért 110 m-en belül gödröt, pincét, aknát nyitni, a fedőréteget megrontó és jelentősen gyengítő tevékenységet végezni, létesítményt építeni csak előzetes talajmechanikai szakvélemény alapján a vízügyi igazgatóság külön engedélyével lehet.

## 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 mm<sup>2</sup> kiáramlási keresztmetszetenél a "D" és "E" tűzvesélyességi 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.
- (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. §.

##### Általános előírások

- (1.) A környezetvédelmi előírások a
  - levegőtisztaság-védelem,
  - zaj- és rezgésvédelem,
  - föld- és vízvédelem témakörére terjednek ki.
- (2.) A környezethasználatot úgy kell megszervezni, hogy:
  - a.) a legkisebb mértékű környezetterhelést és igénybevételt idézze elő
  - b.) megelőzze a környezetszennyezést,
  - c.) kizárja a környeztkárosítást.
- (3.) Valamennyi területfelhasználás, létesítés, beavatkozás tervezése során érvényre kell juttatni a környezetvédelem előírásait.

#### 21. §.

##### Levegőtisztaság-védelmi előírások (kiterjed a légkör egészére, annak folyamataira és összetételére valamint a klímára)

- (1.) 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. §.

##### Föld és vízvédelem

- (1.) Hulladék csak zárt szabványos edényzetben tárolható. Nem burkolt felületen hulladék ideiglenes jelleggel sem helyezhető el megfelelő tároló edényzetten kívül.

- (2.) A telek biológiailag inaktív udvarfelületein növelni kell a növényzettel fedett területek arányát.
- (3.) A téli síktalanítás kizárólag érdesítő anyaggal történhet, mindennemű vegyszer használata tilos!
- (4.) A csapadékvíz ülepedő anyagtól és szerves anyagtól való tisztításáról a csapadékvíz-elvezető rendszerbe bevezetés előtt, telken belül gondoskodni kell.
- (5.) A termőtalaj, humusz védelméről az építkezések során gondoskodni kell, elszállításuk a vonatkozó érvényben lévő rendeletek szerint történhet.
- (6.) A régi szeméttelp területén a rekultiváció érdekében monitoring rendszer kiépítése szükséges talajvízfigyelő kutak telepítésével. A terület fásítása általános környezetvédelmi szempontból is indokolt. A rekultiváció megvalósulásáig a szakhatóság által előírt védőtávolságot kell biztosítani.
- (7.) A kommunális eredetű veszélyes hulladékok ideiglenes helyen történő szakszerű, átmeneti tárolásáról (saját telke) a megfelelő kezelő, vagy ártalmatlanító telepre történő szállításáról a hulladék termelője köteles gondoskodni.
- (8.) Az egykori üzemi telephelyek felszámolása, vagy az új beruházások során szennyezett talajok esetleges feltárása esetén gondoskodni kell a talajcseréről, a szennyezett talaj elszállításáról, esetleges ártalmatlanításáról. A talajfunkciók megőrzése, a kedvezőbb vizuális megjelenés, vízháztartás és klímamódosító hatás érdekében törekedni kell a minél kisebb felületű beépítettségre és burkoltságra. Az új beruházások esetében a nagykiterjedésű beépített és burkolt felületek kialakításának megakadályozására célszerű egyedileg meghatározni a lehetséges beépítési arányt és a maximális burkolhatóság mértékét. A már meglévő, nagykiterjedésű, összefüggő burkolt felületek kedvezőtlen megjelenése és ökológiai hatása három módon orvosolható:
  - a burkolat felszedésével, zöldfelülettel való kiváltásával,
  - a burkolt felületek részleges megbontásával, növényzettel beültetett foltok, faverem ráccsal kialakított fakelyhek közbeiktatásával
  - kevésbé igénybevett területeken vízáteresztő burkolat alkalmazásával
- (9.) Az épületbontások, építkezések során keletkező sítet, építési hulladékot csak telken belül (közterületen nem) szabad átmenetileg tárolni és még a használatbavétel előtt gondoskodni kell elszállításukról.

### 34. §.

#### Természetvédelmi előírások

A természetközeli állapotú területek felmérése a természetvédelmi törvény alapján megtörtént, a Felső-Tisza-vidéki Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség (továbbiakban: Felügyelőség) adatközlése. A természetközeli állapotú területek védelem alá helyezése az LIII. Tv. 15. §. (2) bekezdés szerint történik.

- A természetközeli területeken az építési eljárások természetvédelmi kontroll alá kerülnek.
- A természetközeli területeken - a védettség kihirdetése után - a használati mód és a művelési ág megváltoztatása a Felügyelőség hozzájárulását igényli.

Általános tájvédelem, természeti területek, élőhelyek védelme:

1. A vízfolyások és tavak természetes és természetközeli állapotú partjai - a vizes élőhelyek védelme érdekében - meg kell őrizni. A vízépítési munkálatok során a természetkímélő megoldásokat kell előnyben részesíteni. A természeti területek hasznosítása során figyelemmel kell lenni az élőhely típusára, a jellemző vadon élő szervezetek fajgazdaságára, a biológiai sokféleség fenntartására. A termőföld hasznosítása, illetve a hasznosításra alkalmatlan területek használata, igénybevétele meliorációs tervek készítése és végrehajtása, egyéb mezőgazdasági tevékenységek folytatása valamint a vízgazdálkodás és a vízrendezés során a természetes és természet közeli állapotú vízfelületeket, nádasokat és más vizes élőhelyeket, valamint a mezőgazdasági termelés számára kedvezőtlen természeti adottságú területek természetes növényállományát meg kell őrizni.
2. Természeti területen a település belterülete kivételével - tilos a természetes és természet közeli állapotú vízfolyások, vizes élőhelyek partvonalától számított 50 m-en, tavak partjától számított 100 m-en belül új épületek, mesterséges létesítmények elhelyezése. A halastavakon a halászati hasznosítást szolgáló létesítmények elhelyezésére a Felügyelőség hozzájárulásával kerülhet sor.
3. A természeti területen a Felügyelőség szakhatósági hozzájárulása szükséges:
  - termőföld más célú hasznosításához, művelés alól kivett terület újra hasznosításához
  - a földtani kutatáshoz és az ásványi nyersanyag kutatására vonatkozó műszaki üzemi terv jóváhagyásához, a bányatelep megállapításához, az ásványi nyersanyag feltárására, kitermelésére, a kitermelés szüneteltetésére, továbbá a bánya bezárására vonatkozó műszaki üzemi tervek és tájrendezési terv jóváhagyásához
  - vizekben a halászati ütemtervek jóváhagyásához

## VI. fejezet

### ORSZÁGOS ÉS HELYI ÉRTÉKVÉDELEM

#### 25. §.

- (1) Az országos műemléki védelem alatt álló építészeti értékek jelen HÉSZ 2. sz. melléklete szerintiék
- (2) A HÉSZ 2. sz. függelékében szereplő helyi építészeti, természeti, településszerkezeti értékek védelem alá helyezéséről külön helyi értékvédelmi rendelet intézkedik.

#### 26. §.

##### Védett területek építési szabályai

- (1.) Műemlékek, műemléki környezet, műemléki jelentőségű környezet, helyi jelentőségű értékvédelmi területek sajátos építési szabályai:
  - a.) A műemlékileg és helyileg védett területeken a látható módon elhelyezett közművezetékek és berendezések építési engedélyezési eljárása során a műemléki hatóság szakhatósági állásfoglalását ki kell kérni. (Trafóháza, tűzcsapok, akna fedlapok, gázvezetékek bekötései). A műemléki környezetben és helyi jelentőségű értékvédelmi területen a közműveket föld alatt kell elhelyezni, különös tekintettel a légkábelek megszüntetésére.
  - b.) A burkolt felületek kialakításához kombinált burkolatfelületek is megjelenhetnek (aszfalt, beton, kieselmentes beton) abban az esetben, ha a burkolati tervhez a műemléki hatóság a hozzájárulását adja.
  - c.) Az utcához, utcaképhez, tömbbelsőik belső tereihez tartozó minden utcabútort, mikroarchitektúra elemet azok elhelyezése előtt a műemléki hatósággal egyeztetni kell.
  - d.) Az utcák, terek kialakításához minden esetben közterület rendezési tervet kell készíteni, mely tartalmazza a burkolati terveket, mikroarchitektúra zöldfelületi kiviteli terveket, a közterületek elhelyezhető utcabútor jellegű pavilonokat, azok kiviteli és színezési terveit. Csak műemléki környezetbe illő, stílusban nem idegen, hagyományőrző elemek és építmények engedélyezhetők. A közterületi reklámhordozók, hirdetőoszlopok, felirati mezők, világító emblémák is a környezethez illő formában valósulhatnak meg.
  - e.) A közterület rendezési tervek készítésekor - a védett közterületeken - az alábbi szempontok szerint kell eljárni:
    - A mikroarchitektúra elemei és az utcabútorok egy tárgy együttest alkossanak, egyedi tervezésű, iparművészeti minőségű, időtálló kivitelű legyen. A védett területeken el kell kerülni a stíluskeveredést, az épített környezethez és a terek, közterületek karakteréhez nem illő tárgyak elhelyezését.
    - A védett közterületekre került tárgy önmagában is a tér, közterület karakteréhez illeszkedő legyen, összhangban legyen a mikroarchitektúra elemeivel és a több tárggyal.

- A közterületre kihelyezett tárgy együttes utcabútor család terveinek része kell legyen az egyes épületekre elhelyezett feliratok, reklámhordozók arculat terve is.
  - A közterület rendezési terv készítésében községrendezőkön túl szaktervezőket, iparművészeket, zöldterület rendezőket, közműtervezőket is be kell vonni.
- f.) Az egyes cégek arcualattervébe tartozó reklámok, feliratok, emblémák elhelyezésekor különös körültekintéssel kell eljárni és esetenként egyedi megoldások alkalmazását kell előírni. (Egyedi rögzítő szerkezetek, méretkorlátozások) Nem engedélyezhetők nagy, függőleges (világító) reklámfelületek, melyek méretei az 1 métert meghaladják, sem az épület homlokzatára konzolosan elhelyezve, sem az épület homlokzati síkjában. A reklámok és feliratok elhelyezésénél alapelvként szolgáljon az üzleti szempontnak, és az esztétikai szempontoknak az egyensúlya.

(2.) A műemlékvédelmi környezetben és a helyi területi értékvédelmi területeken az egyes épületek kialakításánál (akár az épület egyedileg védett vagy nem) az alábbi szempontokat szükséges kötelező jelleggel figyelembe venni és az építető tudomására hozni:

*a.) Építési anyaghasználat:*

1. Lábazatképzés:
  - Kő, műkő, téglá vagy egyéb igényes anyag, fém kivételével, lehetőleg hagyományos, a védett épületekhez igazodó anyaghasználat, illetve kő.
2. Falfelületek:
  - Vakolt, vagy falburkolattal ellátott (tégla, mészhomok tégla, kőburkolat vagy ezek kombinációja) plasztikus, igényes, tagolt homlokzatképzéssel a helyi építési hagyományok szerint
  - Nem alkalmazható fém homlokzatburkolat, eternit jellegű homlokzatburkolat, mázas kerámia burkolat, (csempe) függőnyfal szerűen alkalmazott üveg és fémszerkezet.
3. Tető:
  - A tetőfedés anyaga cserép, hódfarkú betoncserep, pala, eternit pala, nád (amennyiben a meglévő környezethez illeszkedik) legyen.
  - A tetőhajlásszög 38 fok és 42 fok között legyen.
  - Nem alkalmazható fém tetőhéjalás (kivételt képez a nem teljes felületen alkalmazott rézlemez, horgany, cink az egyes tetőrészletek kiegészítő fedéseként), hullámpala, műanyag hullámlemez, műanyag síklemez, bitumenes zsindely.

*b.) Homlokzati arányrendszer és építészeti térarányok, utcaképek védelme:*

1. Térarányok, utcaképek:
  - A homlokzaton a tetőfelületen önálló, álló tetőablak nem építhető, sem egyedi, sem összefogott formában, sem oldalfalakkal, sem tetőhéjalással fedett formában.
  - Helyette a homlokzat egyharmad részét meg nem haladó mértékben a homlokzat részeként megjelenő hangsúlyt adó tetőfelépítmény megjelenhet, akár megszakított, akár végigfutó tetőpárkánnyal.
  - Fekvő tetőablak mint egyedileg, mind sorolva elhelyezhetők.

- A felsorolt szabályok a műemléki környezetben az épületek udvari és utcai homlokzatára egyaránt vonatkoznak, a helyi területi értékvédelemmel érintett területeken csak az utcai homlokzatokra.

## 2. Homlokzati arányrendszer védelme:

- A műemléki környezetben és helyi területi értékvédelmi területeken az egyes épületek homlokzatain nagy, összefüggő nyílásfelületek nem jelenhetnek meg (szalagablak, erkélysor)
- A nyílás és falfelületek aránya a műemléki épületekhez és védett értékekhez hasonló arányrendszerrel és tagozati gazdagsággal jelenjen meg, a földszinteken is a portálok esetében.
- A műemléki környezetben a meglévő épületek párkánymagasságához szükséges igazodni.
- A meglévő kortörténeti dokumentumok alapján az egyes épületek eredeti homlokzat kialakítása rekonstruálandó legalább jellegében, anyag használatában, tető felépítményeiben.

## 3. Tetőformák szabályozása:

- Oldalhatáron álló és oldalhatáron álló beépítésű övezetekben összetett tetőidomú magastető építendő, utcára merőleges jelleggel, az utcakepen belüli jellegnek megfelelően, vagy oromfalas, vagy kontyolással. A hajlított (L alakú) beépítések esetében a tetőforma a zárt sorú beépítéseknél megadott szempontok szerint épüljön.

### (3.) Helyi értékvédelmi területek sajátos építési szabályai:

A helyi értékvédelmi területen belül az egyes épületek kialakításánál (akár védett az épület egyedileg, akár nem) az alábbi szempontokat szükséges figyelembe venni és az építető tudomására hozni:

a.) Építési anyaghasználat:

Mint jelen rendelet 26.§. (2) a.) 1., 2., 3. pontjában, de csak a közterület felőli homlokzatra kötelező érvénnyel, egyébként irányadó jelleggel.

b.) Homlokzati arányrendszer és építészeti térarányok, utcaképek védelme:

Mint jelen rendelet 26.§. (2) b.) 1., 2., 3. pontjában, de csak a közterület felőli homlokzatra kötelező érvénnyel, egyébként irányadó jelleggel.

### (4.) Az egyedi védelem alá tartozó épületek sajátos építési szabályai:

a.) Az egyedi védelem alá tartozó épületek esetében a műemléki hatósághoz tartozó védett épületekre a műemlékvédelmi jogszabályok vonatkoznak.

b.) A helyi védelem alá tartozó épületek esetében attól függően, hogy műemlékileg védett, vagy helyi területi értékvédelmi környezetben van, kell eljárni. Azonban az építési engedélyezési eljárás során ki kell kötni, hogy az épület (építmény) nem bontható el (csak különleges helyzetben, életveszély esetén).

c.) A nem védett környezetben levő egyedileg védett épületek esetében a helyi területi értékvédelmi környezet szabályait kell alkalmazni.

d.) Az átalakítás során az épület tömegét, homlokzatát, anyaghasználatát, jellegzetes formai kialakítását, a falfelületek és nyílászárók arányát megváltoztatni nem lehet.

e.) A homlokzati díszítő elemeket (gipszek, tagozatok, mozaikok, festett díszítések, szobrok, egyéb értékek) meg kell őrizni. Meg kell őrizni az eredeti épületkiegészítőket (korlátok, belső nyílászárók, kapuk).

## 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 összekötő út területének biztosítására:
  - a. a Bajcsy-Zsilinszky és a 130-as hrsz-ú utca déli végénél a 134. és 133. hrsz-ú telkeken.
- (3) Építési tilalmat kell elrendelni a rendelet és a szabályozási tervben rögzített természeti – belvízelöntés - okokból kifolyólag:
  - a. A 41-es számú főközlekedési úttól délre eső területen az 1, 2, 3, 7, 8, 11/2, 12/2 hrsz-ú, valamint a 220, 219, 218/1, 217, 214, 207, 205, 206, 216, 215, 213, 212 hrsz-ú telkek egészére vagy részletére a szabályozási terv szerint.

## VIII. fejezet

## ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

## 28. §.

- (1.) Ez a rendelet 2005.....-én 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.

Kelt: Tákos, 2005. év.....hó.....nap

P.H.

.....  
Polgármester

.....  
Jegyző

Kihirdetési záradék: Ez a rendelet 2005. .... kihirdetve.

.....  
Jegyző

## A HÉSZ mellékletei

### 1. sz.melléklet:

#### 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, szin, fészker, magtár, góré, csűr, pajta), állattartás céljára szolgáló építmények, kazánház. Kisipari-, vagy barkácműhely, illetve árusító üzlet melléképületben nem helyezhető el. 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 előkerti mérettel meghatározva. A kötelező előkerti 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 előkerti szabályozás tartalmazza. Jele: L
  - c. Azokon a helyeken, ahol az oldalsó telekhatárok nem merőlegesek az utcai telekhatárra, ott az épületet nem kötelező az utcai telekhatárral párhuzamosan építeni, hanem az oldalhatárra merőlegesen is elhelyezhető az épület a minimálisan megadott előkerti méret betartása mellett.

**2. számú melléklet****A település műemlékei az 1997. évi LIV. Tv. értelmezése alapján:**

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

## **HÉSZ**

### **2. sz. függelék**

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

#### **Építészeti, kulturális értékek:**

- Izraelita temető, Kossuth u. – 204/3 hrsz.