

CSÁNY
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

7/2021. (VI.28.) önkormányzati rendelet

Csány Község Önkormányzata Képviselő-testületének 7/2021. (VI.28.) önkormányzati rendelete

**CSÁNY KÖZSÉG
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVÉRŐL**

Csány Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, valamint Csány Község Polgármestere a katasztrófavédelemről szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése rendelkezései szerint a Csány Község Önkormányzatának Képviselő-testülete hatáskörében eljárva Csány Község Helyi építési szabályzatáról és Szabályozási tervéről a következőket rendeli el

1. Általános előírások

A rendelet hatálya

1.§

- (1) Területet felhasználni, telket alakítani, építményt (a műtárgyakat is ideértve), építményrészt, épület-együttest építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni, lebontani, a rendeltetését megváltoztatni (továbbiakban építési munkát végezni) és ezekre hatósági engedélyt adni, az Épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény és annak módosításai (a továbbiakban: Étv.), az Országos Településrendezési és Építési Követelményeket tartalmazó 253/1997. (XII.20.) Kormányrendelet és mellékletei (a továbbiakban: OTÉK), és az egyéb általános érvényű jogszabályi előírások, vonatkozó szabványok valamint jelen rendelet és a szabályozási terv rendelkezései szerint lehet.
- (2) A jelen helyi építési szabályzatot az 1. sz mellékleteket képező SZT-B belterületi, továbbá az SZT-K külterületi szabályozási tervlapokat együtt kell alkalmazni. Továbbá 2 sz. melléklete tartalmazza a beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területek beépítési paramétereit.

Szabályozási elemek

2.§

- (1) Az OTÉK által meghatározott és a tervben alkalmazott kötelező szabályozási elemek módosítása kizárólag a szabályozási terv és az önkormányzati rendelet módosítása esetén lehetséges.
- (2) A szabályozási tervben alkalmazott kötelező szabályozási elemek az alábbiak:
 - a) szabályozási vonal,
 - b) építési övezet határa,
 - c) építési övezet jele, tartalma
 - d) megszüntető jel,
 - e) építési hely.

- (3) A szabályozási tervlapon jelölt szabályozási vonal a következő feltételekkel a szabályozási terv keretei között elmozdítható:
- a) a szabályozási vonal elmozdításának legnagyobb mérete a tervezett közlekedési szabályozási szélességhez viszonyítva legfeljebb 3-3- m lehet,
 - b) az elmozdítás a közlekedési szempontokra tekintettel a terepviszonyok, növényzeti adottságok, útpálya-elemek és közműelhelyezés céljából lehetséges.
- (4) A terven jelölt minden egyéb szabályozási elem irányadónak tekintendő, amelyektől eltérés a helyi építési szabályzat módosítása nélkül lehetséges.
- (5) A helyi építési szabályzatban és a szabályozási tervben nem kiemelt, nem jelölt térségi és településszerkezeti előírások betartása telekalakítás, építési tevékenység, közművesítés esetén szükséges.

Településrendezési eszközök, sajátos jogintézmények

3.§

A helyi építési szabályzatban és a szabályozási terven az Étv. előírásai szerint alkalmazott településrendezési feladatok megvalósítását biztosító sajátos jogintézmények a következők:

- a) Közterület alakítási terv készítendő (KT) a településszerkezeti vagy forgalomtechnikailag együtt kezelendő közterületekre (a képviselő-testület határozata alapján készítendő terv)

/A tervfajta tartalmazza a helyszínrajzi elrendezést, a magassági méreteket, keresztmetszeteket, berendezéseket, utcabútorzatot, burkolatokat, közműhálózat kialakítását, köz-és díszvilágítás megoldását, parkolás megoldását, a terület kertészeti kialakítását. /

- b) Kiszolgáló és lakóút céljára történő lejegyzés,

/A szabályozási terv szerint, ahol kiszolgáló út bővítése vagy szabályozása szükséges az építésügyi hatóság a teleknek a kiszolgáló út céljára szükséges részét – kisajátítási eljárás nélkül – az önkormányzat javára igénybe veheti és lejegyezheti. Az igénybe vett részért a kisajátítási kártalanítás szabályai szerint megállapított kártalanítás jár, melynek összegéről az Önkormányzat határozattal dönt. Az út kiépítéséből, illetve a közművesítésből származó telekérték-növekedés a kártalanítás számításánál figyelembe vehető a telekhányad arányában. (Étv.27.§)/

- c) Kötelező fásítás előírása alapján a közforgalom előtt megnyitott területen fasor ültetése szükséges.
- d) Mélyen fekvő lakóterület csak vízrendezés, illetve talajmechanikai vizsgálatok után építhető be.
- e) Elővásárlási jogot kell bejegyezni a 1. számú mellékletben megnevezett - szabályozási terven feltüntetett- ingatlanokra Csány Község Önkormányzata javára.

A szabályozási terv területfelhasználási egységei

4.§

- (1) A település közigazgatási területe beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területekből áll.
- (2) Csány község **beépítésre szánt területe** az építés általános jellege, valamint a sajátos építési használata szerint a következő egységekre tagolódik:

- a) kertvárosias lakóterületek (Lke),
 - b) falusias lakóterületek (Lf),
 - c) településközpont vegyes terület (kisvárosi karakterrel) (Vt),
 - d) gazdasági, kereskedelmi–szolgáltató terület (Gksz),
 - e) különleges Tanyaság (K-Ta),
 - f) különleges temető (K-T).
- (3) Csány község **beépítésre nem szánt területe** az építés általános jellege, valamint a sajátos építési használata szerint a következő egységekre tagolódik:
- a) közlekedési terület (Köu,),
 - b) zöldterület (Z),
 - c) erdőterület (E),
 - d) különleges sportcélú terület (Kb-Sp),
 - e) különleges temető terület (Kb-T),
 - f) különleges megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület (Kb-En),
 - g) mezőgazdasági általános rendeltetésű terület (Má),
 - h) mezőgazdasági kertes területek, ültevények (Mk),
 - i) mezőgazdasági Tanya terület (Má-Ta),
 - j) vízgazdálkodási terület (V),
 - k) természetközeli terület (TK).

Telekalakítás

5.§

- (1) A szabályozási vonal változásával érintett telkek esetében kötelező telket alakítani, legkésőbb az ingatlant érintő építéssel vagy funkcióváltással egyidejűleg. A telkek közterületté váló része a közterületi, a beépítésre szánt területhez csatolt rész pedig az ennek megfelelő övezeti besorolást kapja.
- (2) A meglévő telkek méretei a már kialakult tömbökben eltérhetnek az egyes építési övezetekben előírt telkek méreteitől, de új telket beépíteni csak az építési övezetben előírt minimális telekméretnek megfelelően lehet.
- (3) Az építési övezetekben, ha az övezeti előírás másképp nem rendelkezik, - minden, a kialakítható telkek méret 60 %-át elérő meglévő telkek beépíthető. Beépíthető továbbá az a telkek, amely közterület szabályozással érintett nagysága eléri az övezetben megengedett minimális teleknagyságot, vagy a szabályozással érintett telekrész nélkül az előírt teleknagyság 60 %-át. A telekszélességnek és a hosszának egyaránt és külön-külön is az előírt minimális méret 60%-át el kell érnie.
- (4) A településszerkezeti okból indokolt telekalakításokat a szabályozási terv tartalmazza.
- (5) Új ipari és egyéb ingatlanok kiosztásának, valamint beépítésének megkezdése előtt az ingatlan területének vízrendezésének megoldását és a csapadékvizek elvezetését rendezni kell.

Épületek, létesítmények elhelyezésére vonatkozó előírások

6.§

- (1) Az épületeket, építményeket úgy kell elhelyezni és kialakítani, hogy azok együttesen feleljenek meg a településrendezési, a környezet-, a táj-, a természet- és az építészeti-értékvédelmi követelményeknek.

(2) Az építési helyet a szabályozási terv szabályozza előkertre, oldalkertre és hátsókertre vonatkozó határvonallal. A szabályozási terv eltérő jelölése és eltérő övezeti előírás hiányában, a helyi értékvédelmi területen kívül az alábbi előírások érvényesek:

- a) az előkert legalább 5,0 méter, illetve a szomszédos beépítéshez igazodó,
- b) szabadonálló beépítési módnál az oldalkert az épület oldalkertre néző átlagos homlokzatmagasságának fele, de legalább 3,0 méter,
- c) oldalhatáron álló beépítésnél az építmények közötti távolság legalább 4,0 méter.
- d) a hátsókert legalább 6,0 méter kell legyen.

(3) Kialakult (Lke-K, Vt jelű) építési övezetekben minden meglévő telek, az övezet előírásai szerint beépíthető.

(4) A belterületi lakó, intézményi, településközpont vegyes, gazdasági-területbe sorolt és a földhivatali nyilvántartás szerint kivett ingatlanon az építési telek beépítésének feltétele a telek ellátása:

- a) az energia (villamos energia, gáz vagy távhő),
- b) az ivóvíz,
- c) szennyvízelvezetés és -tisztítás, valamint
- d) közterületi csapadékvíz-elvezetés

együttesen közüzemi vagy közcélú szolgáltatással történik;

(5) A külterületi, beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területeken az építés feltétele a részleges közművesítettség megléte, azaz

- a) a villamos energia,
- b) az ivóvíz,
- c) a közterületi csapadékvíz-elvezetés közüzemi vagy közcélú szolgáltatással van biztosítva,
- d) a szennyvíz tisztítása és elhelyezése egyedi szennyvízkezelő berendezéssel, vagy tisztítómezővel ellátott oldómedencés műtárggyal vagy időszakos tárolása egyedi zárt szennyvíztárolóban történhet.

(6) Az építési telkek, a Rendelet egyéb rendelkezéseiben nem szabályozott esetek kivételével, a terepszint alatt a beépítettség mértékének kétszeres területen építhetők be.

(7) A telekterület felénél nagyobb fólia sátor csak olyan építési telken létesíthető, ahol a szennyvízelvezetés zárt közcatorna hálózattal, vagy egyedi szennyvíztisztító berendezéssel biztosított.

(8) A megengedett párkány magasság, ha az övezeti előírás másképp nem rendelkezik, megegyezik az épület magassággal.

(9) A település területén a beépítésre szánt övezetekben a zöldfelületeinek felújításánál a zöldfelületek minimum 50%-át honos növényekkel kell beültetni. Mezőgazdasági övezetekben a díszkertként, hobbikertként használt telekrész, sövény honos növényekkel alakítandó ki.

(10) A feltüntetett épületek magassági és alaprajzi irányban is csak - az építési övezet előírásainak betartásával az építési helyen belül bővíthetők.

2. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK ELŐÍRÁSAI

Lakóterület

7.§

- (1) Jelen szabályzatban a lakóterület az alábbi területfelhasználási egységekre tagolódik:
- a) kertvárosias lakóterület,
 - b) falusias.
- (2) A lakóterületeken minden kialakult építési telek beépíthető.
- (3) A lakóterületeken 600 m²-nél kisebb építési telken legfeljebb egy lakás építhető.
- (4) A lakóterületeken 1000 m²-nél kisebb építési telken legfeljebb egy lakóépület, legfeljebb 2 lakás építhető.

Kertvárosias lakóterület (Lke)

8.§

- (1) A kertvárosias lakóterület laza beépítésű, összefüggő nagy kertes lakóépületek elhelyezésére szolgál.
- (2) A kertvárosias lakóterületen elhelyezhető:
- a) legfeljebb kétlakásos lakóépület egy épületben
 - b) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
 - c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
 - d) 1500 m²-t meghaladó telekterület esetén legfeljebb kétlakásos lakóépület, két lakóépület
 - e) legfeljebb 6 vendégszobás (apartman egységes) kereskedelmi szálláshely
 - f) a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló építmény,
 - g) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény, fóliasátor.
- (3) A kertvárosias lakóterületen nem helyezhető el:
- a) üzemanyag-töltő állomás,
 - b) egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület.
- (4) Amennyiben a kialakult telekméret nem éri el az 500 m²-t, akkor a rendeltetési egységek számát csökkenteni, vagy a mellékfunkció építését korlátozni kell (amennyiben a szükséges védőtávolságok nem tarthatók be).
- (5) A fő funkció építménye nem lehet alacsonyabb a mellékfunkció építményénél.
- (6) Környezetvédelmi besorolások:
- a) levegőminőség: védett I. általános levegőtisztaság-védelmi besorolás
 - b) zajvédelem: lakóterület és intézményterület laza beépítés
 - c) rezgésvédelem: 20m/s² határérték.
- (7) A szennyvizek szikkasztása átmenetileg sem engedhető meg. A szennyvízcsatorna-hálózat kiépítése után a hálózatra való rákötés kötelező.
- (8) A kertvárosias lakóterületekre vonatkozó előírások lásd 2. számú melléklet.

Falusias lakóterület (Lf)

9.§

- (1) A falusias lakóterület Csány község területén általában hagyományos falu területén lakóépületek elhelyezésére szolgáló terület, valamint, a faluközponti részeit körülvevő

laza beépítésű, összefüggő nagy kertes területek, melyek mezőgazdasági létesítmények elhelyezését is lehetővé teszik.

(2) A falusias lakóterületen elhelyezhető:

- a) legfeljebb kétlakásos lakóépület,
- b) mező és erdőgazdasági, (üzemi) építmény (fóliasátor)
- c) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
- d) legfeljebb 4 vendégszobás (apartman egységes) kereskedelmi szálláshely
- e) kézműipari építmény.
- f) sportépítmény,
- g) egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület.

(3) Amennyiben a kialakult telekméret nem éri el az 500 m²-t, akkor a rendeltetési egységek számát csökkenteni, vagy a mellékfunkció építését korlátozni kell (amennyiben a szükséges védőtávolságok nem tarthatók be).

(4) A fő funkció építménye nem lehet alacsonyabb a mellékfunkció építményénél.

(5) Környezetvédelmi besorolások:

- a) levegőminőség: védett I. általános levegőtisztaság-védelmi besorolás
- b) zajvédelem: lakóterület és intézményterület laza beépítés
- c) rezgésvédelem: 20m/s² határérték.

(6) A szennyvizek szikkasztása átmenetileg sem engedhető meg. A szennyvízcsatorna-hálózat kiépítése után a hálózatra való rákötés kötelező.

(7) Falusias lakóterületi övezetek egyedi és részletes előírásait lásd 2. számú melléklet.

Településközpont vegyes területek (Vt)

10.§

(1) A településközpont vegyes terület több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó és olyan helyi települési szintű igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, hitéleti, oktatási, egészségügyi, szociális épületek, sportépítmények, valamint nem zavaró hatású gazdasági épületek elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra. A fent említett funkciók önálló épületben vagy lakóépületben, lakófunkcióval vegyesen is elhelyezhetőek.

(2) A településközpont vegyes területen az alábbi épületek helyezhetők el:

- a) lakóépület, 1000 m²-ként legfeljebb 2 lakás
- b) igazgatási épület,
- c) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület,
- d) egyéb közösségi szórakoztató épület, a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges,
- e) hitéleti, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
- f) sportépítmény.
- g) nem zavaró hatású, egyéb gazdasági építmény.

(3) A településközpont vegyes területen nem helyezhető el:

- a) önálló parkoló terület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb tehergépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára,
 - b) termelő kertészeti építmény,
 - c) trafó, illetve gáznyomás szabályzó építmény,
 - d) sugárzó hírközlés tornya,
 - e) parkolóház, üzemanyagöltő állomás.
- (4) Négy gépjárműállásnál nagyobb parkolók kizárólag fásítva, négy gépjármű állásonként legalább kétszer iskolázott fa ültetésével engedélyezhetők.
- (5) A területen lakóépület építése esetén a OTÉK-ban előírt személygépkocsi-szám elhelyezési lehetőségéről telken belül kell gondoskodni.
- (6) A településközpont vegyes területen az előírt minimális zöldfelületet min. 2 szintes növényzettel (a zöldfelületként kialakítandó telekrészen belül 150 m²-enként egy nagy lombkoronájú fa + gyeppel, vagy 150 m²-enként 30 cserje + gyeppel) kell kialakítani.
- (7) Környezetvédelmi besorolások:
- a) levegőminőség: védett I. általános levegőtisztaság-védelmi besorolás
 - b) zajvédelem: lakóterület és intézményterület laza beépítés
 - c) rezgésvédelem: 20m/s² határérték.
- (8) A szennyvizek szikkasztása átmenetileg sem engedhető meg. A szennyvízcsatorna-hálózat kiépítése után a hálózatra való rákötés kötelező.
- (9) A Vt építési övezetekre vonatkozó egyedi és részletes előírásokat lásd 2. számú melléklet

Kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz)

11.§

- (1) A kereskedelmi, szolgáltató terület elsősorban környezetét jelentősen nem zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál, részletes előírásait lásd 2.sz. melléklet.
- (2) A kereskedelmi, szolgáltató területen elhelyezhető:
- a) mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület,
 - b) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások,
 - c) igazgatási, egyéb irodaépület,
 - d) parkolóház, üzemanyagöltő állomás.
- (3) A gazdasági területeken az előírt minimális zöldfelületet min. 3 szintes növényzettel (a zöldfelületként kialakítandó telekrészen belül 150 m² egy nagy lombkoronájú fa + 30 cserje + gyeppel) kell kialakítani. A fásított, vízáteresztő burkolattal ellátott parkoló max. 50%-ban számít bele a zöldfelületbe.
- (4) A teljes közművesítettség, a technológiához tartozó ellátó és biztonsági rendszerek kialakítása kötelező.
- (5) Környezetvédelmi besorolások:
- a) levegőminőség: védett I. általános levegőtisztaság-védelmi besorolás
 - b) zajvédelem: lakóterület és intézményterület laza beépítés

- c) rezgésvédelem: 20m/s^2 határérték
 - d) lakóház alapozás talajmechanikai szakvélemény előírása alapján készíthető.
- (6) A szennyvizek szikkasztása átmenetileg sem engedhető meg. A szennyvízcsatorna-hálózat kiépítése után a hálózatra való rákötés kötelező.
- (7) A technológiai tervnek igazolnia kell az övezetre vonatkozó környezetvédelmi előírások betarthatóságát, miszerint a környezetterhelés a szomszédos telekre és a közterületekre nem terjed át.

Különleges Tanya (K-Ta)

12.§

- (1) A mezőgazdasági tanya terület elsődlegesen mezőgazdasági termelés céljára létesített lakó- és gazdasági funkciójú épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) A mezőgazdasági tanya terület részletes előírásait lásd 2. számú melléklet.

Különleges Temető (K-T)

13.§

- (1) Az övezetben kizárólag a temetőhöz tartozó (pl. ravatalozó) építmény helyezhető el a 2. számú melléklet előírásaival.

3. Beépítésre nem szánt területek

Zöldterületek, zöldfelületek, közparkok

14.§

- (1) A területre vonatkozóan az OTÉK 27. § előírásait kell alkalmazni.
- (2) A zöldterületek lehatárolását a belterület szabályozási terv tartalmazza.
- (3) A területen belüli kötelező zöldfelületi minimum 80%, melyet többszintesen kell kialakítani, úgy, hogy a fával való fedettség minimum 60% legyen.
- (4) A meglévő és újonnan létesítendő zöldterületek és felületek folyamatos fenntartásáról, esetenkénti felújításáról gondoskodni kell.
- (5) Négy gépjárműállásnál nagyobb parkolók kizárólag fásítva, négy gépjárműállásonként legalább kétszer iskolázott fa ültetésével engedélyezhetők.
- (6) A település zöldfelületeinek megóvása érdekében meglévő fát, ill. növényzetet kivágni csak rendkívül indokolt esetben a vonatkozó országos előírások betartásával lehet.
- (7) Az eltávolított növényzet pótlásáról lombtérfogat-egyenérték mellett kell gondoskodni.

Mezőgazdasági rendeltetésű területek

15.§

- (1) A Szabályozási tervben mezőgazdasági rendeltetésű területként lehatárolt területek, ill. övezetek más területfelhasználási egységbe, ill. övezetbe csak a Szabályozási terv módosításával sorolhatók át.
- (2) A mezőgazdasági területek használatuk jellege szerint:
 - a) Mk: kertes mezőgazdasági területek
 - b) Má: általános mezőgazdasági területek,
 - c) Má-Ta: mezőgazdasági tanya terület.
- (3) A mezőgazdasági terület a növénytermesztés és állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei elhelyezésére szolgáló terület.
- (4) A területen építésre kerülő új épületeket takaró fásítással kell kialakítani.
- (5) Mezőgazdasági területen különállóan elhelyezett lakóépület beépített területe nem haladhatja meg az övezetben megengedett beépítettség 50%-át, illetve 200 m²-t.
- (6) A mezőgazdasági területen gazdasági és lakóépület csak mezőgazdasági művelés, vagy állattartás megléte esetén helyezhető el.
- (7) A mezőgazdasági területen különálló lakóépület, illetve lakást magában foglaló épület, építmény az alábbi feltételekkel helyezhető el, ha:
 - a) az épületek rendeltetészerű használatához szükséges ivóvíz – szükség esetén technológiai vízellátás is biztosított,
 - b) a villamosenergia (vezetékes vagy helyi) ellátás biztosított,
 - c) a keletkező szennyvíz elvezetése zárt csatornahálózatban, korszerű szennyvíztisztító kisberendezés, vagy zárt szennyvíztároló alkalmazásával biztosított,
 - d) a felszíni vizek nyílt árkos elvezetése, illetve megfelelő szikkasztása biztosított,
 - e) a használat során keletkező hulladékok közüzemi elszállítása biztosított,
 - f) a terület megközelíthetősége biztosított (az egyes beépíthető földrészeket gépjárművel közútról közvetlenül, de legalább köz számára megnyitott magánútról megközelíthetők).
- (8) Az övezetekben megengedett legnagyobb építménymagasság túlléphető sajátos technológiai igényű üzemi jellegű építmény (gazdasági építmény, tároló építmény, pajta, szín, stb.) esetén, melynek legnagyobb épület magasságát telepítési tanulmányban kell meghatározni.
- (9) Környezetvédelmi besorolások:
 - a) levegőminőség: védett I. általános levegőtisztaság-védelmi besorolás
 - b) zajvédelem: lakóterület és intézményterület laza beépítés
 - c) rezgésvédelem: 20m/s² határérték
 - d) lakóház alapozás talajmechanikai szakvélemény előírása alapján készíthető.

Kertes mezőgazdasági területek (Mk)

16.§

- (1) Mk-1és Mk-2, Mk-3, Mk-4 jelű övezet:
 - a) Az övezet jellemzően a gyümölcs és kert művelési ágú területek kialakítására, és az ezzel kapcsolatos terményfeldolgozás és tárolás építményeinek elhelyezésére szolgál.
 - b) Az övezetben egy db tájba illő, legfeljebb 100 m²-es beépített alapterületű gazdasági épület, terepszint alatti építmény (pince) – szőlő, gyümölcsös és kert művelési ágban

nyilvántartott telken a 3000 m²-t meghaladó méretű telken egy darab, legfeljebb 120 m² beépített alapterületű lakóépület létesíthető.

- c) Kertes mezőgazdasági területek a kialakítható legkisebb telek nagysága 720 m².
- d) A különálló lakóépület építési magassága legfeljebb 4,5 m lehet.
- e) Mk-3 övezetben új lakóépület nem helyezhető el.

(2) A kertes mezőgazdasági terület részletes előírásait lásd 2. melléklet.

(3) Az építési hely határvonalai:

- a) építési határvonal az előkertben: a telek utcai szabályozási vonalától vagy a közterületi határvonaltól a telek belseje felé, a szabályozási vonallal vagy a közterületi határvonallal párhuzamosan 10 m-re,
- b) építési határvonal az oldalkertben: a telek szélétől 3 m-re,
- c) építési határvonal a hátsókertben: az előkerti építési határvonaltól 10 m-re, azzal párhuzamosan húzódik.

(4) A kertes mezőgazdasági területen kertgazdasági művelést, feldolgozást, tárolást szolgáló épület (a továbbiakban: gazdasági épület) helyezhető el.

(5) A jelen Rendelet hatályba lépése előtt kialakult 720-2000 m² közötti nagyságú telkeken építési engedély alapján álló épületek, építmények átépíthetők, bővíthetők az egyes telkek legfeljebb 3%-os beépítettségéig.

(6) A jelen Rendelet hatályba lépése előtt kialakult, beépítetlen 720-2000 m² közötti nagyságú telkeken 3%-os beépítettséggel elsősorban a tárolás célját szolgáló egy gazdasági épület és terepszint alatti építmény (pince) helyezhető el

(7) A 720 m²-nél kisebb telkek nem építhetők be, a területükön álló épületek nem bővíthetők.

(8) A gazdasági épülettől különállóan épített, vagy a gazdasági épülethez csatlakozó pince kizárólag földborítással, és füvesítéssel alakítható ki.

Általános mezőgazdasági területek (Má)

17.§

(1) Az általános mezőgazdasági terület részletes előírásait lásd 2. számú melléklet.

(2) Má-1 jelű övezet:

- a) Az övezet jellemzően szántó, mezőgazdasági termelés és az ezzel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei elhelyezésére szolgál.
- b) Az övezetben 1 ha-nál nagyobb telek esetén egy db, legfeljebb 2 lakásos, legfeljebb 200 m² bruttó alapterületű lakóház is elhelyezhető, de legfeljebb két épület (lakó, gazdasági stb.) lehet egy telken.
- c) Az övezetben birtokközpont alakítható. A birtokközpont telkének nagysága min. 1 ha, a beépítési százalék a 10%-ot nem haladhatja meg. A birtokközponton elhelyezhető lakófunkciójú épület max. bruttó alapterülete: 150 m².
- d) A birtokközpontoz tartozó birtoktest nagysága min. 10 ha.

(3) Az Má-2 jelű övezet:

- a) Az övezet jellemzően a gyepgazdálkodáshoz kapcsolódó mezőgazdasági termelés, és az ezzel kapcsolatos tevékenységek végzéséhez szükséges építmények elhelyezésére szolgál.
- b) Az Ma-2 övezetben lakóépület nem helyezhető el.

(4) Má-3 övezet:

- a) Az övezet jellemzően az állattartás, mezőgazdasági termelés és az ezzel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei elhelyezésére szolgál, 1 ha telek nagyság felett gazdasági épület mellett lakófunkció is elhelyezhető, a lakóépület max. bruttó alapterülete: 100 m².
- b) Az övezetben birtokközpont alakítható. A birtokközpont telkének nagysága min. 6000 m², a beépítési százalék a 10%-ot nem haladhatja meg. A birtokközponton elhelyezhető lakófunkciójú épület max. bruttó alapterülete: 150 m²
- c) A birtokközponthoz tartozó birtoktest nagysága min. 5 ha.
- d) A megengedett épület magasság: 4,5 m (gazdasági épületre a szükséges belmagasság biztosításához,- építmény legfeljebb 8 m)
- e) A terepszint legfeljebb a természetes szinttől 60 cm-re tölthető fel illetve vágható be.

Mezőgazdasági Tanya területe (Má-Ta)

18.§

- (1) A mezőgazdasági tanya terület elsődlegesen mezőgazdasági termelés céljára létesített lakó- és gazdasági funkciójú épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Az övezetben minden kialakított telek beépíthető.
- (3) A mezőgazdasági tanya terület részletes előírásait lásd 2. számú melléklet.

Erdő (E)

19.§

- (1) Az erdőterületekre vonatkozóan az OTÉK 28. § előírásai közül a védelmi (Ev) és gazdasági (Eg) rendeltetésű erdőkre vonatkozókat kell alkalmazni.
- (2) A szabályozási terveken erdőterületként feltüntetett területek más területfelhasználási egységbe csak a rendezési terv módosításával sorolhatók át.
- (3) A védelmi rendeltetésű erdőterületen kizárólag az erdő rendeltetésének megfelelő, az erdőtörvény rendelkezéseinek betartásával helyezhetők el építmények (erdei kilátó, magasles).
- (4) Erdőterületen az erdőgazdálkodás csak az erdőtörvény, az erdőterv előírásai szerint történhet.

Vízgazdálkodási terület (V)

20.§

- (1) Vízgazdálkodási területek Csány közigazgatási területén:
 - a) az Ágói patak,
 - b) a Szarvágypatak, valamint
 - c) a külön helyrajzi számon szereplő és
 - d) a külön helyrajzi számon nem szereplő felszíni csapadékvíz-elvezető árkok területe
 - e) vízbázis területek
 - f) hullámterek
- (2) Az Ágói patak és a Szarvágypatak környezete természetközeli terület övezetébe tartozik, de a 83/2014. (III.14.) Korm. rendelet szakfeladatai érdekében a meder és annak parti sávja vízgazdálkodási területként fenntartandó.

- (3) A területen a közforgalmú közlekedési építményeken kívül csak vízkár-elhárítási építmények, valamint elvi építési engedélyben meghatározott feltételekkel a sporthorgászat célját szolgáló közösségi építmények és annak kiszolgáló építményei helyezhetők el, az illetékes szakhatóságok hozzájárulásával.
- (4) A vízbeszerzési területek (védett vízbázis) belső, külső és hidrogeológiai védőterületei az övezet határain kívüli területeket, továbbá egyéb vízbázisvédelmi védőövezetek védőidomait is érintheti.
- (5) A vízgazdálkodással kapcsolatos területeken bármilyen tevékenységet folytatni, illetve építményeket elhelyezni csak a vízügyi jogszabályoknak megfelelően szabad.
- (6) A vízfolyások védőtávolsága a part élektől számítva a parti sáv 6,0 m, amennyiben a terv másképp nem jelöli. A védőtávolságon belül állandó építmény, épület nem helyezhető el.
- (7) Az övezetben kizárólag a vízügyi jogszabályoknak megfelelő és a vízügyi hatóság által jóváhagyott létesítmények helyezhetők el.
- (8) A felszíni vizek mentén a természetes és természet közeli nádas, ligetes fás társulások, természet közeli ökoszisztémák védelmét biztosítani kell.
- (9) Vízgazdálkodási területeken jelentős földmunkát végezni, művelési ágot megváltoztatni a vonatkozó rendeltetések előírásainak megfelelően, valamint az alábbiak figyelembevételével úgy szabad, hogy a beavatkozás:
 - a) a biztonságos felszíni vízvezetést ne veszélyeztesse,
 - b) szolgálja, segítse elő a csapadékvizek tárolását, a vízhiányos időszakokra való visszatartását,
 - c) biztosítsa a meglévő élőhelyek védelmét és újak kialakulását.

Természetközeli terület (TK)

21.§

- (1) Természetközeli területek Csány közigazgatási területén a Szarvagy-patak és az Ágói patak egy részének medre és környezete.
- (2) A természetközeli területekbe tartozó patakmeder és azok parti sávja vízgazdálkodási területként fenntartandó, a 83/2014. (III.14.) Korm. rendeletben előírt szakfeladatok (mederfenntartás) elvégezhetősége érdekében.
- (3) Természetközeli területekre az OTÉK 30/A. § előírásai vonatkoznak.

Különleges terület, beépítésre nem szánt területek

22.§

- (1) A település területén különleges beépítésre nem szánt területek:
 - Különleges beépítésre nem szánt -megújuló energiaforrás (Kb-En),
 - Különleges temető (Kb-T),
 - Különleges sport és szabadidő terület (Kb-Sp).
- (2) A Kb-En– kutatás-fejlesztés, megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület, melyre az OTÉK szerinti előírások érvényesek.
- (3) A Kb-T övezetre - temető, kegyeleti és emlékparkra vonatkozó - részletes előírások a következők:
 - a) A régi temetőrész kegyeleti parkként kezelendő,
 - b) A temetők területére az 1999. évi XLIII. törvény és a 145/1999. (X.1.) Korm. rendelet előírásait kell alkalmazni,

- c) A temető területén csak sírhelyek, a temető üzemeltetéséhez szükséges építmények, hitéleti építmények és parkolóhelyek létesíthetők,
 - d) A megengedett legnagyobb közcélú épület magasság 5,0 m,
 - e) A beépítettség mértéke maximum 3% lehet, legfeljebb 150 m²,
 - f) Urnafal csak zárt kerítésként alakítható ki. A temető területén szabadonálló urnafal nem létesíthető,
 - g) A temető területén belüli fejlesztés csak beépítési terv alapján készülhet,
 - h) A temető területén a fejlesztési tervnek megfelelően előfásítást kell végezni,
 - i) A területen a teljes közműellátás, és burkolt út biztosítandó.
- (4) A Kb-Sp - sport és szabadidő terület övezetében:
- a) A területen új telek nem alakítható ki,
 - b) A sportfunkcióhoz kapcsolódóan legfeljebb 1 db 200 m² alapterületű, 3,5 m építménymagasságot nem meghaladó épület építhető,
 - c) A telek legnagyobb megengedett beépítettsége 8%,
 - d) A területen épületet elhelyezni csak teljes közműellátással lehet,
 - e) Az eredeti jelleget megváltoztatni nem lehet.

4. Közlekedési- és közműlétesítményekre vonatkozó előírások

Közlekedés

23.§

- (1) A közlekedési terület részét képezi:
 - a) a Hatvan-Atkár 3201 jelű összekötő út,
 - b) a Hort-Csány 3202 jelű összekötő út.
- (2) A község területén közlekedési célra területet felhasználni, közlekedési létesítményt elhelyezni csak az OTÉK, a hatályos jogszabályok, valamint a jelen rendelet előírásai szerint szabad.
- (3) A közlekedési és közterületek számára a szabályozási tervben meghatározott szabályozási szélességet biztosítani kell.
- (4) A közutak és közterek számára a szabályozási tervlapon meghatározott építési területet kell biztosítani.
- (5) A szabályozási szélességen belül csak a közút létesítményei és berendezései és környezetvédelmi műtárgyai, közművek létesíthetők, illetve növényzet telepíthető. Egyéb létesítmények az OTÉK 39. §-a előírásai alapján helyezhetők el.
- (6) A 14 m-nél nagyobb szabályozási szélességű közlekedési célú közterületeken kétoldali, a 10-14 m közötti szabályozási szélességű közlekedési célú közterületeken az utca karakterének megóvása mellett legalább egyoldali fasort kell telepíteni, illetve a meglévők védelméről gondoskodni kell.
- (7) A közforgalom számára megnyitott magánutak kialakítását telekalakítási, és útépitési engedélyezési terv készítése során kell meghatározni, jelen előírások, és az érintett szakhatóságok állásfoglalásának figyelembevételével. A közforgalmú magánutat a közútnak megfelelő paraméterekkel kell kialakítani.

- (8) A vegyes használatú burkolatokat, és a meglévő, vagy tervezett közterületek térkialakítását építész, tájépítész, közmű, és közlekedéstervezők közreműködésével készült terv alapján kell megvalósítani.
- (9) Az építési, használatbavételi engedélyeztetés során helyszínrajzzal és számítással is igazolni kell, hogy az egyéb jogszabályokban meghatározottak szerint teljes körűen megoldott a parkolás, rakodás.
- (10) A 8 méternél keskenyebb kiszolgálóút esetében az építés feltétele, hogy a gépkocsi behajtók lehatárolását az utcavonalon a szabályozási vonaltól a telek irányába 4 méter szélességben min 3 méterre hátrahúzza kell kialakítani.
- (11) Csány község területén haladó közlekedési területek megnevezését, szélességét és besorolását (hierarchiáját) a 2. számú függelék tartalmazza.

Közműellátás és elektronikus hírközlés

24.§

- (1) A meglévő és a tervezett közcélú vízellátás, vízelvezetés (szenny- és csapadékvíz), energiaellátás (villamosenergia ellátás, távhőellátás, földgázellátás), valamint az elektronikus hírközlés hálózatai és létesítményei, továbbá azok ágazati előírások szerinti biztonsági-, védőtávolsága számára közterületen, vagy közműterületen kell helyet biztosítani. Ettől eltérő esetben (ha azt egyéb ágazati előírás nem tiltja) a közművek és biztonsági-, védőtávolságuk helyigényét szolgalmi, vagy vezeték jog bejegyzésével kell fenntartani.
- (2) A közműlétesítmények és közműhálózatok elhelyezésére vonatkozólag az OTÉK előírásai, a megfelelő ágazati szabványok és előírások mellett a jelen HÉSZ-ben rögzítetteket is figyelembe kell venni.
- (3) A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor, továbbá bármi egyéb okból funkciót veszített, feleslegessé vált közművet el kell bontani, az indokoltan földben maradó vezeték tömedékelését, felhagyását szakszerűen kell megoldani.
- (4) A közművesítésre kerülő területen telkenként kell a közterületi hálózathoz önálló bekötésekkel és mérési helyekkel csatlakozni.
- (5) Új út építésénél a tervezett közművek egyidejű megépítéséről, a csapadékvizek elvezetéséről, beépítésre szánt területen a közvilágítás megépítéséről, út rekonstrukciónál a meglévő közművek szükséges egyidejű felújításáról és a még hiányzó közmű kiépítéséről is gondoskodni kell.
- (6) A közművezetékek átépítésekor és új vezeték fektetésekor a racionális területgazdálkodás érdekében, az utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezésére kell helyet biztosítani, továbbá a beépítésre szánt területeken a közművezetékek helyét úgy kell kijelölni, hogy 12 m szabályozási szélességet el nem érő utcákban legalább egyoldali, 12 m szabályozási szélességet meghaladó szélességű utcákban kétoldali faszor telepítését ne akadályozzák meg.
- (7) A település beépítésre szánt területén építési engedélyt igénylő beruházást megvalósítani csak az általa érintett övezet által meghatározott közműellátás biztosítása esetén lehet. Ettől eltérni csak a már beépített területen, a még közcsatorna hálózattal nem rendelkező utcákban foghíj beépítés esetén, vagy egyes telkek jelenlegi beépítésének bővítésénél, átépítési igényénél lehet, ahol átmenetileg, a közcsatorna hálózat kiépítéséig közműpótló is alkalmazható. Az átmenetileg szóló hozzájárulást az építési engedélyben is rögzíteni kell. Közműpótlóként, korszerű szennyvíztisztító kisberendezés vagy vízzáró szennyvízgyűjtő medence létesítése szükséges. A

közműpótló kisberendezés csak akkor alkalmazható, ha – megfelelő felszíni befogadó rendelkezésre áll, egyéb előírások nem tiltják, az illetékes hatóság hozzájárul. A kisberendezés védőtávolság igénye nem nyúlhat túl az engedélyt kérő telkén. A tisztítóberendezéssel azt a tisztítási hatásfokot kell teljesíteni, amit a befogadóhoz igazítva az illetékes VIZIG meghatároz. A közcsonna hálózat kiépítését követően az érintett ingatlanoknak a közcsonna hálózatra kell csatlakozni.

- (8) A település beépítésre nem szánt területén, lakás céljából szolgáló, vagy kereskedelmi, vendéglátási célú, szállásférőhelyet nyújtó, gazdasági célú tevékenységre szolgáló új épület elhelyezése, ill. meglévő épület felsorolt célra történő funkció váltása csak akkor lehetséges, ha az illetékes hatóság által is elfogadott egészséges ivóvízellátás biztosítható és a villamos energia ellátás, valamint a jelen paragrafus szennyvízelvezetésre, a felszíni vízrendezésre vonatkozó előírásai teljesíthetők.
- (9) A vízbázisok védelmének biztosítására kijelölt hidrogeológiai védőterületen belül a 123/1997 (VII.18.) Korm rendeletben előírt területhasznosítási korlátozást figyelembe kell venni.
- (10) A 123/1997 (VII.18.) Korm rendelet hatálya alá tartozó vízkutak (mélyfúrású és sekély mélységű) esetén a hidrogeológiai védőterület kijelölésével nem rendelkező kutak körül 10 m-es sugarú kört belső védőterületként kell kijelölni és arra a területre a Korm rendelet 5. számú mellékletében a belső védőterületre előírt területhasznosítási korlátozást figyelembe kell venni.
- (11) Ha a közhálózatról a tűzvíz igény nem biztosítható, akkor helyi tűzvíz tározó létesítése, vagy a tűzvíz igény csökkentése szükséges. Építési engedélyt igénylő beruházás csak a szükséges tűzvíz ellátás biztosításával valósítható meg.
- (12) Vízállásos, vízelöntéssel veszélyeztetett területre építési engedélyt kérni csak az árvíz- és belvíz elleni védelem teljes körű megvalósulása esetén szabad. A magas talajvízállásos, mély fekvésű területre építkezni csak talajmechanikai szakvélemény alapján szabad, az abban előírtak kötelező betartása mellett.
- (13) A jelenlegi árterületek, a hullámtér jogszabályban megengedett hasznosításától eltérő hasznosítás csak akkor lehetséges, ha az árvíz elleni védelem már kiépült, illetve megoldott és azt az illetékes hatóságokkal is engedélyezett módon tették, továbbá a terület szükséges átminősítése is megtörtént.
- (14) A szennyvízközművek által nem ellátott területeken a közműhálózat kiépítéséig a közműpótló használata megengedett és kötelező. A területeken közműpótló berendezés csak az illetékes szakhatóságok által meghatározott időre, a csatornahálózat kiépítéséig, illetve a hálózatra rákötés megvalósíthatóságáig alakítható ki.
- (15) A szennyvizekkel a környezetet szennyezni nem szabad, ezért:
 - a) A talaj és a talajvíz védelme érdekében a szennyvizek közvetlen szikkasztása a település teljes közigazgatási területén tilos, az még átmenetileg –rövid időre- sem megengedhető.
 - b) A nyílt árkokra, patakokra, egyéb időszakos, vagy állandó vízfolyásba való szennyvízrákötéseket, valamint a felhagyott kutakba történő szennyvíz bevezetéseket meg kell szüntetni.
 - c) A település már beépített, de még csatornázatlan területein a szennyvízelvezető hálózat kiépítését követően legkésőbb egy éven belül az érintett ingatlanoknak a rácsatlakozást meg kell oldani, ettől eltérni csak azoknak az ingatlanoknak lehet, amelyek korábban víznyomás próbával igazolt vízzáró gyűjtőmedencét építettek és a medencéből a szennyvíz elszállíttatását számlákkal igazolni tudják. Ez a rákötési

mentesség nem vonatkozik azokra az ingatlanokra, amelyeknek már az építési engedélyben is rögzítették a közműpótló használhatóságának átmeneti jellegét.

- (16) Vállalkozási, gazdasági területről (lakótelkeken engedélyezett vállalkozások esetén is) a kibocsátott szennyvíz szennyezettségének a közcsatornára való rákötési előírásoknak meg kell felelni, az ettől eltérő szennyezettségű vizet telken belül létesítendő szennyvízkezeléssel - a megengedett szennyezettség mértékéig- elő kell tisztítani. (Állattartással összefüggően keletkező szennyvíz kezelése-elhelyezése egyedi megoldást igényel, amelyhez a szakhatóságok (népegészségügyi feladatkörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalok, járási hivatalok, Nemzeti Népegészségügyi Központ, Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség) engedélyének a beszerzése is szükséges.)
- (17) Közvetlen az élőfolyásba az ipari-vállalkozási-gazdasági területekről, ipari eredetű szennyvíz csak a hatóságok által előírt megfelelő kezelés után és vízjogi létesítési engedéllyel –az abban előírtak szigorú betartásával- vezethető be.
- (18) A patakok mentén a part élétől min 6-6 m-es, az egyéb önkormányzati kezelésben lévő vízfolyás part éleitől min 3-3 m, a nyílt árkok mentén 2-2 m szélességű sáv karbantartás számára szabadon hagyandó. Ha a karbantartó sáv közterületként nem szabályozható ki, akkor a karbantartó számára szolgalmi jog biztosítandó.
- (19) Vízgazdálkodási területként lejegyzett területet (árok, vízfolyás, vízmosás, víztároló, vízállásos terület, vízelöntéses terület, stb.) egyéb célra hasznosítani csak vízjogi létesítési engedély alapján szabad.
- (20) A csapadékvíz elvezetését biztosító rendszer szállítóképességét egész a végbefogadóig ellenőrizni kell minden nagyobb (fél ha-t meghaladó telekterületű) beruházás megvalósítási szándéka esetén. A beruházás csak akkor valósítható meg, ha a többlet felszíni víz megfelelő biztonsággal továbbvezethető a befogadóig. Amennyiben a csapadékvíz veszélyeztetés nélkül a végbefogadóig nem vezethető el, akkor helyben létesítendő záportárolóval kell a víz-visszatartást megoldani.
- (21) 20, illetve annál több gépkocsit befogadó parkolókat kiemelt szegéllyel kell kivitelezni, hogy a felületén összegyűjthető legyen a csapadékvíz, az ne folyhasson közvetlen a zöldfelületre. Ezekről a nagyobb parkoló felületekről és a szennyezéssel veszélyeztetett gazdasági területek belső útjairól összegyűlő csapadékvíz csak hordalék és olajfogó műtárgyon keresztül vezethető a csatornahálózatba. "Zöld" parkoló létesítése tilos.
- (22) A telekhatárra épített épületek ereszcsonatarnáit csak terepszinten, vagy alatta szabad az utcai vízelvezető hálózatba vezetni.
- (23) Elválasztott rendszerű csapadékvíz elvezetést kell építeni. A nyílt árkos vízelvezető hálózat feletti kocsik behajtók az árok vízszállító képességét nem korlátozhatják. Az átereszméretét úgy kell meghatározni, hogy az, víz-visszaduzzasztást ne okozzon, a vízszállítás akadálymentes legyen. Egy telekre csak és kizárólag egy átereszméretű létesíthető (gépkocsi és gyalogos beközeledést is figyelembe véve!). Az átereszmérete telkenként nem lehet 3,5 m-nél nagyobb. A kocsi behajtó kerékfogó szegélye 10 cm-nél jobban nem emelkedhet ki a kocsi behajtó felszínéről és 6 cm-nél nem lehet szélesebb a szegély. A nyílt árkok fenekét és max 50 cm magasságig az oldalát szint-, medertartás és a karbantartás érdekében burkolni kell.
- (24) Belterületen, beépítésre szánt új fejlesztési területeken új közép-, kifestésű, valamint közvilágítási villamosenergia ellátási hálózatokat földalatti elhelyezéssel kell építeni.
- (25) Belterület, már beépített területén, valamint külterület beépítésre szánt területén, ahol a villamosenergia ellátási hálózata, az ingatlanok bekötése föld feletti vezetése, új

villamosenergia elosztási, közvilágítási vezetékeket és az elektronikus hírközlési hálózatokat a meglévő oszlopsorra, illetve közös tartóoszlopra kell feszíteni. Közös oszlopsorra való telepítés bármilyen akadályoztatása esetén az építendő hálózatot földalatti elhelyezéssel lehet csak kivitelezni.

- (26) Beépítésre nem szánt területen egy oldali közös oszlopsoron kell a villamosenergia szolgáltatást nyújtó és a vezetékes hírközlési hálózatokat elhelyezni, amelyre egyben a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetők.
- (27) Új villamosenergia ingatlan-bekötést csak földalatti csatlakozás kiépítésével szabad kivitelezni még akkor is, ha a közhálózat oszlopsoron halad.
- (28) Meglévő épület felújítása, bővítése, tetőtér beépítése esetén a meglévő elektromos bekötést telken belül föld alá kell helyezni.
- (29) Villogó fénnel, reklámfénnel egyéb fényjelzéssel káprázást okozni, a közlekedést veszélyeztetni, idegen telek használatát zavarni, korlátozni nem szabad.
- (30) Középnomású földgázellátású területen telkenként egyedi nyomásszabályozókat kell elhelyezni. A tervezett gáznyomás szabályozók az épületek utcai homlokzatára nem helyezhetők el. A berendezés a telkek előkertjében, udvarán, vagy az épület alárendeltebb homlokzatára szerelhetők.
- (31) Égéstermék elvezetésére utcai homlokzaton szerelt kémény nem építhető.
- (32) A belterület, beépítésre szánt új fejlesztési területén új vezetékes elektronikus hírközlési hálózatokat földalatti elhelyezéssel kell építeni.
- (33) Belterület, már beépített területén, valamint külterület beépítésre szánt területén, ahol a meglévő gyenge és erősáramú hálózatok föld feletti vezetékűek, új elektronikus hírközlési hálózatokat a meglévő oszlopsorra, illetve közös tartóoszlopra kell feszíteni. Közös oszlopsorra való telepítés bármilyen akadályoztatása esetén az építendő hálózatot földalatti elhelyezéssel lehet csak kivitelezni.
- (34) Új elektronikus hírközlési hálózatokat, beépítésre nem szánt területen területgazdálkodási okokból a villamosenergia elosztási, a közvilágítási és egyéb hírközlési szabadvezetékekkel lehetőleg közös, egyoldali oszlopsorra kell feszíteni, amelyre egyben a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetők.
- (35) A nyilvános távbeszélő állomást a nagyobb tömegeket vonzó épületek közterületi frontján kell elhelyezni.
- (36) Vezeték nélküli szolgáltatás antennáinak telepítése tilos a:
 - a) fokozottan védett természetvédelmi területen,
 - b) ökológiai hálózat részét képező magterületen,
 - c) ökológiai hálózat részét képező ökológiai folyosón,
 - d) ökológiai hálózat részét képező puffer területen,
 - e) tájképvédelmi területen,
 - f) Natura 2000 területen,
 - g) fokozottan védett természeti területen.
- (37) Belterületen antennát telepíteni csak épület, építmény tetejére történő elhelyezéssel szabad, önálló tartószerkezetű antenna nem helyezhető el.
- (38) Meglévő antenna közelébe 500 m-en belül jelentkező új antennát lehetőleg a meglévő antennával közös tartószerkezetre szereléssel szabad elhelyezni.

5. KÖRNYEZETVÉDELEM

Levegőtisztaság

25.§

- (1) A község szerinti terület az egyes légszennyező anyagok tekintetében az alábbi légszennyezettségi zónákba tartozik:
- a) kéndioxid: F,
 - b) nitrogéndioxid: F,
 - c) szénmonoxid: F,
 - d) szilárd (PM10): E,
 - e) benzol: F.
- (2) Légszennyező hatása miatt védelmi övezetet igénylő tevékenység kizárólag abban az esetben engedélyezhető, ha a védelmi övezet területe lakó- és vegyes területet, üdülőterületet, rekreációs célú területeket (pl.: különleges területek, zöldterület) nem érint. Védelmi övezeten belül lakó-, üdülőépület, oktatási, egészségügyi, szociális és igazgatási célú épület nem helyezhető el.
- (3) A község területén kellemetlen szagot, bűzt, diffúz légszennyezést okozó tevékenységek folytatása kizárólag abban az esetben engedélyezhető, ha megfelelő technológiával (pl. elszívási technológia, felületnedvesítés stb.) a légszennyező anyagok terjedése megakadályozható.

Felszíni és felszín alatti vizek védelme

26.§

- (1) A terület a felszíni szennyeződésekkel szembeni érzékenység szerinti besorolást tartalmazó jogszabály alapján az „B”, kevésbé érzékeny besorolású. A területen a földtani közeg és a vízbázis (vízműkutak) kijelölt hidrogeológiai védőövezetének védelme érdekében a területhasználat és az építés a felszíni szennyeződéserzékenység mértékének figyelembevételével, a vonatkozó hatósági előírásoknak megfelelően korlátozható. A területen a vízfolyások, a felszíni, illetve felszín alatti vizek védelme érdekében, a vizek szennyeződését, illetve a vízmedrek nem kívánatos feltöltődését, vagy lefedését eredményező építési munka a területen nem folytatható
- (2) A felszín alatti vízkészlet használata (pl.: öntözési célra) kizárólag vízjogi engedély és a talajvédelmi hatóság nyilatkozata alapján történhet.
- (3) A felszíni vizek bármilyen jellegű szennyezése tilos. A felszíni vizek környezetében nem folytathatók olyan tevékenységek, melyek veszélyeztetik a vizek, továbbá a talaj- és a talajvizek állapotát, és talaj vagy talajvízszennyezést okozhatnak, így különösen:
- a) hulladék, ill. szennyvizek a felszíni vizekbe nem vezethetők,
 - b) összegyűjtött csapadékvizek kizárólag abban az esetben vezethetők felszíni vízfolyásba, ha minőségük a „2. egyéb védett területi kategóriába tartozó” 1. sz. függelék 6. pont) befogadóra vonatkozó előírásoknak megfelel,
 - c) növényvédelmi tevékenység a vízfolyások környezetében a növényvédőszer veszélyességétől függően 200 m-en belül nem folytatható (1. sz. függelék 7. pont).
- (4) A felszíni vizek öntisztulásának elősegítése miatt a vízparti sávokban a természetközeli nádas, ligetes fás társulások, természetközeli ökoszisztémák védelmét biztosítani kell.
- (5) Terepszint alatti építmények, építményrészek elhelyezésével a felszín alatti vizek mozgása nem akadályozható, illetve a kialakult természetes viszonyok károsan nem befolyásolhatók. A felszín alatti vizekkel érintkező térszín alatti építés környezetvédelmi érdekből kerüendő.

Hulladékkezelés

27.§

- (1) A keletkező kommunális szilárd hulladékok rendezett gyűjtését és a szükséges időközönkénti elszállítását biztosítani kell. A keletkező hulladékok kizárólag kijelölt hulladéklerakó helyre szállíthatók. Azokon a területeken, amelyek a szervezett szemétszállításba nincsenek bekapcsolva, ott a hulladék környezetkímélő ártalmatlanításáról a tulajdonos köteles gondoskodni.
- (2) Az ellenőrzött összetételű és minőségű építési törmelék - a talajvédelmi hatóság engedélyével- az építéshatóság által kijelölt területek feltöltéses tereprendezéséhez, rekultivációjához hasznosítható.
- (3) Új beépítésre szánt területek kialakítása kizárólag abban az esetben engedélyezhető, ha a területen a csatornahálózat a vízhálózat kiépítésével egyidejűleg kiépül, ill. a szennyvizek csatornahálózatra való rákötése biztosítható.
- (4) A csatornahálózatba be nem kapcsolható mezőgazdasági területeken bármely szennyvizet eredményező létesítmény csak akkor üzemeltethető, ha a szennyvíz gyűjtése és átmeneti tárolása zárt, szivárgásmentes tárolóban történik. A szennyvizek szikkasztása még átmenetileg sem engedélyezhető.
- (5) Káros és veszélyes anyagokat tartalmazó szennyvizek a közcsatornába, ill. szennyvízgyűjtőbe nem vezethetők. A káros és veszélyes anyagokat tartalmazó szennyvizeket a közcsatornába vezetés előtt a telephelyen belül előtisztítani, ill. előkezelni kell..
- (6) Veszélyes hulladékokat eredményező tevékenységek a lakóterületen és a vegyes területeken kizárólag a lakosság alapfokú ellátásához kapcsolódó tevékenységek (pl. fogászat, fotólabor, kozmetika stb.) folytatása esetén engedélyezhetők.
- (7) A keletkező veszélyes hulladékokat az ártalmatlanításig, ill. az elszállításig a vonatkozó jogszabályokban előírt módon, hulladékfajtként elkülönítetten kell gyűjteni és környezetszennyezés nélkül tárolni.
- (8) A zöldfelületen keletkező zöldhulladékot külön jogszabályban foglaltak szerint kell ártalmatlanítani. A zöldhulladékot komposztálhatóság érdekében az egyéb hulladéktól elkülönítetten kell gyűjteni és tárolni, a hulladékot az újrahasznosíthatóságának megfelelően kell kezelni. Zöldhulladékot elégetni, csak abban az esetben lehet, ha olyan kártevők támadták meg, amelyeket csak így lehet megsemmisíteni.

Környezeti zaj elleni védelem

28.§

- (1) Környezeti zajt, illetve rezgést előidéző új üzemi létesítményt, berendezést, technológiát, telephelyet és egyéb helyhez kötött külső zajforrást csak olyan módon szabad tervezni, létesíteni, üzembe helyezni, hogy az a vonatkozó jogszabályban a területileg illetékes környezetvédelmi hatóság által az adott területre vonatkozó zaj- és rezgésterhelési határértékeket ne haladja meg.
- (2) Az üzemi létesítményektől (kisipari, szolgáltató zajforrástól) származó környezeti zajszint:
 - a) lakóterületen nappal az 50 dB, éjjel a 40 dB;
 - b) vegyes területen nappal az 55 dB, éjjel a 45 dB;
 - c) gazdasági területen nappal a 60 dB, éjjel az 50 dBzajterhelési határértékeket nem haladhatja meg.
- (3) A közlekedésből származó környezeti zajszint a zaj ellen védendő létesítmények környezetében a

vonatkozó jogszabályban az útkategória függvényében meghatározott határértékeket nem haladja meg.

Természetvédelem

29.§

- (1) Természetközeli állapotú területen - az ember által csekély mértékben befolyásolt élőhelyek, tájrészletek - a területhasználat módosítása, az építéssel összefüggő tevékenységek a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény előírásainak figyelembevételével végezhetők, és javasolt a Bükki Nemzeti Park Igazgatósággal, mint természetvédelmi kezelővel az előzetes egyeztetés.
- (2) Az országos ökológiai hálózat részét képező területekre Heves Megye Területrendezési Tervében előírtak vonatkoznak.
- (3) Területet felhasználni csak úgy szabad, hogy a területhasználat az életközösségek természetes folyamatait és viszonyait, a biológiai sokféleséget ne károsítsa, illetve a természeti értékeket ne veszélyeztesse.
- (4) A terület-felhasználás során biztosítani kell a védett növények és állatok élőhelyeit, az élőhelyek kapcsolatát, az ökológiai folyosók megmaradását.
- (5) A felszíni vizek mederrendezésénél a természetes vízparti vegetációt, a természetes élőhelyek védelmét a kivitelezés és a végleges terület-felhasználás során egyaránt biztosítani kell.
- (6) A közterületek terepszint alatti felhasználásánál, így a közművezetékek elhelyezésénél átalakításánál elsőbbséget kell biztosítani a fasorok, a közcélú növényzet elhelyezhetőségének.

Védőterületek, védőtávolságok

30.§

- (1) Légszennyező források és létesítmények védőtávolsága, védőterülete:
 - a) a nagy állatlétszámú, üzemi állattartás célját szolgáló épületek és a tárgya, valamint egyéb bűzös hulladékok kezeléséhez szükséges építmények, területek a belterület határától mért legalább 1000 m, a belterületen kívüli egyéb lakott telkek körüli 300 méteres távolságon belül nem helyezhető el,
 - b) a szennyvíztisztító körül a kapacitás és a technológia alapján – 300 m.
- (2) Természetközeli állapotú felszíni vizek part menti védőtávolsága, védőövezetei a vízfolyások partján, a partéltől mért 6,0 m fenntartósáv.
- (3) Közlekedési nyomvonalak és létesítmények védőtávolsága, védőterülete
 - a) országos közutak külterületi szakasza mentén az út tengelyétől mért 50-50 m. ahol minden építési munkához a közútkezelő hozzájárulása szükséges.
- (4) Közművek védőtávolsága, védőterülete
 - a) a közművezetékek és létesítmények elhelyezésénél az OTÉK előírásait és a vonatkozó ágazati szabályokat és előírásokat be kell tartani.
 - b) ahol a védőtávolság a kialakult állapot miatt nem biztosítható, ott meg kell oldani a közművek védelembe helyezését, és szabvány alóli felmentését kell kérni.

6. EGYÉB RENDELKEZÉSEK

Záró rendelkezések

31.§

- (1) A jelen rendelet kihirdetése után 30 nappal lép hatályba. A rendelet kihirdetéséről a jegyző gondoskodik. A rendelet a mellékelt SZT-B jelű belterületi és SZT-K jelű külterületi szabályozási tervlapokkal együtt érvényes.
- (2) Jelen rendelet hatályba lépésével hatályát veszti a Csány Község Önkormányzata Képviselő-testületének Csány község Szabályozási Tervének jóváhagyásáról és Helyi Építési Szabályzatának megalkotásáról szóló 7/2005. (III.29.) sz. önkormányzati rendelete.

Csány, 2021, június 28.

.....
Medve István
polgármester

.....
Laczikné dr. Barati Katalin
jegyző

2. sz melléklet

Beépítésre szánt területek beépítési paramétere

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
	Övezet jele	Telekalakításra vonatkozó előírások			Építmények elhelyezésére vonatkozó előírások				Építményekre vonatkozó előírások	
		Legkisebb telek-Kialakítható (beépíthető)			legkisebb				legnagyobb	
		Terület (m ²)	Szélesség (m)	Mélység (m)	Beépítési mód	Előkert (m)	Zöldfelület %	Beépítettség %	Épület magasság (m)	Beépítési sűrűség
1.	Lke-K	500	14	25	O	0	50	30	K4,0	0,6
2.	Lke-1	1200	18	50	O	I*	50	20	K4,0	0,6
3.	Lke-2	1000	18	50	O	5	50	30	7,5	0,4
4.	Lke-3	900	14	50	O, Z	5	50	30	5,0	0,5
5.	Lf-1	1200	18	50	Sz, O	5	50	30	4,5	0,4
6.	Lf-2	1400	16	70	O, I	5	50	30	7,5	0,8
7.	Vt	K	K	K	Sz	K**	40	K30	K+3,0	K+0,5
8.	Vt-1	900	K	K	O	5(K)	40	40	6,0	0,8
9.	Vt-2	K	K	K	Sz	K	50	K30	K-7,5	1,0
10.	Gksz-1	2000	60	60	Sz	10	30	40	6,5	0,4
11.	Gksz-2	2000	60	60	Sz	K	30	50	6,5	0,4
12.	Gksz-3	2000	60	60	Sz	10	20	60	12,0	1,0
13.	K-Ta	2000			Sz		30	40	6,5	0,4
14.	K-T	K	K	K	Sz	0	30	30	6,5	0,5

* I: igazodó

** K: kialakult

Gksz-3*: a külterületi szabályozási tervlapon *-gal megjelölt övezet megegyezik a Gksz-3 övezettel, azonban az átlagosnál jobb minőségű termőföldek, így a termőföldek védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény 10.§-a alapján beépíteni, építési engedélyt igényelni csak a Földhivatali Osztály 4. jogerős más célú hasznosítási engedélye birtokában lehetséges.

Beépítésre nem szánt területek beépítési paramétere

	A	B	C	D	E	F
	Övezet jele	Legkisebb kialakítható telek (m ²)	Beépítési mód	Legkisebb kialakítandó zöldfelület (%)	Megengedett legnagyobb beépítettség (%)	Legnagyobb épületmagasság (m)
1.	Mk-1	720	Sz	96	3	7,5
2.	Mk-2	1 200	Sz	96	3	7,5
3.	Mk-3	1 200	Sz, O	96	3	7,5
4.	Mk-4	4 000	Sz	96	3	7,5
5.	Má-1	10 ha	Sz	96	3	4,5
6.	Má-2	1 ha	Sz	96	3	4,5
7.	Má-3	4 ha	Sz	96	3	4,5
8.	Má-Ta	4 000	Sz	90	10	4,5

3. sz melléklet

Csány Község Önkormányzata részére elővásárlási jogot kell bejegyeztetni az alábbi ingatlanokra:

Helyrajzi szám	Nyilvántartás szerinti területfelhasználás	Tervezett területfelhasználás
1390-1410	lakótelek	kertes mezőgazdasági
1268-1287	lakótelek	kertes mezőgazdasági
1238	lakótelek	kertes mezőgazdasági
1335	belterületi út	külterületi út
1239-1244	lakótelek	kertes mezőgazdasági
1243-1250	lakótelek	kertes mezőgazdasági
1256	belterületi út	külterületi út
92	lakótelek	kertes mezőgazdasági
1343	lakótelek	kereskedelmi szolgáltató
1345-1346	lakótelek	kereskedelmi szolgáltató

