Csánig Község Önkormányzata Képviselő-testületének .../2025.(...) önkormányzati rendelete

Csánig Község Helyi Építési Szabályzatáról

tervezet

[1] Csánig község Önkormányzatának Képviselő-testülete az 55/2023.(X.30.) számú határozatával döntött arról, hogy a település területére új településterveket és helyi építési szabályzatot alkot.

[2] Csánig Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában és a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (2) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 75. § (2) bekezdésében meghatározott helyi önkormányzatok, államigazgatási szervek és civil szervezetek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

I. Fejezet
Általános rendelkezések

1. Általános rendelkezések

1. §

Szabadonálló beépítési módnál az oldalkert mérete nem lehet kisebb sem 4 m-nél, sem az építési övezetben, övezetben előírt párkánymagasság felének mértékénél.

2. A rendelet mellékletei és az övezetek

2. §

A rendelet
a) 1. mellékletét a Csánig Község Szabályozási Terve,
b) 2. mellékletét az építési övezetek, övezetek telekalakítási és beépítési szabályainak táblázata,
c) 3. mellékletét a biológiai aktivitásérték (BIA érték) fenntartásához szükséges területek táblázata
d) 4. mellékletét a Sajátos jogintézmények,
e) 5. mellékletét a Helyi egyedi védelem alatt álló művi értékek kimutatása,
f) 6. mellékletét az Épített örökségi objektum építészeti értékvizsgálati adatlap,
g) 7. mellékletét A településképi szempontból meghatározó és egyéb településképi szempontból nem meghatározó területek lehatárolása
h) 8. mellékletét a Kérelem a településképi szakmai konzultációhoz
i) 9. mellékletét a Bejelentési kérelem a településképi bejelentési eljárás lefolytatásához
képezik.

3. §

A szabályozási terv a település közigazgatási területén
a) a beépítésre szánt területen
aa) falusias lakó (Lf, Lf-T),

ab) különleges mezőgazdasági üzemi (K-mü),
ac) hétvégiházas üdülő (Üh),

b) a beépítésre nem szánt területen
ba) közlekedési és közmű (KÖu, KÖu-k, Közm, KÖe),
bb) közpark zöldterület (Zkp),
bc) erdő (Ee, Ev),
bd) mezőgazdasági (Má, Mt, Mk),
be) vízgazdálkodási (V),
bf) természetközeli terület (Tk),
bg) különleges beépítésre nem szánt terület (Kb-t, Kb-sp, Kb-Re)
rendeltetési egységeket tartalmaz.

3. Telkek beépítési módjára vonatkozó rendelkezések

4. §

Az építési helyet az építési övezetben előírt beépítési mód figyelembevételével, a következők szerint kell meghatározni:

a) Az előkert méretét:
aa) az utcában jellemzően kialakult állapotnak kell megfeleltetni,
ab) ha a kialakult állapotnak megfelelő érték egyértelműen nem állapítható meg, akkor 5,0 méternek kell tekinteni,
ac) gazdasági és különleges terület építési övezeteiben – kizárólag portaépület számára – az előkert mérete 0 méter,

b) A hátsókert értéke 25 m telekmélységig 3 méter, minden más esetben az épület hátsókertre néző párkánymagasságának mértéke vagy 6,0 méter.

5. §

Beépítésre szánt területeken, telekhatáron álló beépítési módú telkeken az építési hely meghatározásánál az utcában kialakult beépítési oldalt kell figyelembe venni. Amennyiben az utcában nincs kialakult beépítési oldal, akkor az építési hely K-Ny-i telekfekvésnél az északi telekhatáron, É-D-i telekfekvésnél a keleti telekhatáron, ÉNy-DK telekfekvésnél az északkeleti telekhatáron, ÉK-DNY telekfekvésnél az északnyugati telekhatáron áll.

4. Utakra vonatkozó rendelkezések

6. §

(1) Magánút Csánig közigazgatási területén bárhol kialakítható.

(2) A közforgalom elől elzárt magánút legkisebb szélessége:

a) legfeljebb 50 méter hosszú (egy telket kiszolgáló) magánút esetén 4 méter,
b) legfeljebb 100 méter hosszú (maximum két telket kiszolgáló) magánút esetén 6 méter,
c) minden más esetben 12 méter.

7. §

(1) A közforgalom elől el nem zárt magánút legkisebb szélessége: 8 m

(2) A 200 métert meghaladó hosszúságú magánutat, végfordulóval kell kialakítani.

5. A telekalakítás általános szabálya

8. §

Telekalakítási eljárás során kialakuló beépítésre szánt területen a telek közterülettel határos szélessége oldalhatáron álló beépítési mód esetén 16 méternél kevesebb nem lehet, kivéve nyúlványos telek esetén, ahol a szabályozási szélességet a nyelet követő telekszélességre kell alkalmazni.

6. A közművekre vonatkozó rendelkezések

9. §

(1) Új út építésénél, útrekonstrukciónál a tervezett közművek kiépítéséről, vagy szükséges rekonstrukciójáról gondoskodni kell.

(2) A meglévő közművek szükségessé váló kiváltásakor a feleslegessé váló közművet el kell bontani, felhagyott közmű nem hagyható a helyén.

(3) Mindennemű építési tevékenységnél a meglévő és megmaradó közmű vezetékek vagy közműlétesítmények védelméről gondoskodni kell.

(4) Ingatlanon áthaladó, más telket ellátó közművezeték nyomvonalát és annak szükséges védőtávolságát építési tevékenység során figyelembe kell venni.

(5) A szennyvizek szikkasztása a település teljes közigazgatási területén tilos.

10. §

(1) 300 m2-nél nagyobb alapterületű épület elhelyezését lehetővé tevő telken a csapadékvíz helyben tartását, és helyben történő felhasználását biztosítani kell.

(2) A csapadékvíz élővízbe történő bevezetése előtt hordalékfogó műtárgyat kell elhelyezni.

7. Gépjárműelhelyezés a település területén

11. §

A település területén saját telken belül egy személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani minden lakás és üdülő önálló rendeltetési egység után.

12. §

(1) A település területén intézményi, egészségügyi, kulturális, kereskedelmi, szolgáltató funkció esetén a vonatkozó jogszabály által előírt parkoló szám közterületen is kialakítható a jogszabálynak megfelelően, amennyiben az a telek 200 m-es körzetében megvalósítható.

(2) Mindenképpen a telken belül vagy közvetlenül a telek előtti közterület szakaszon biztosítandók a fenti funkciójú ingatlanok közvetlen működéséhez szükséges parkolók (árufeltöltés stb.) valamint a mozgáskorlátozottak számára kialakított előírás szerinti számú parkoló.

(3) A település belterületén lakókocsi, utánfutó és egyéb közlekedési eszköz helyhez kötött műszaki létesítményként nem helyezhető el.

8. Táj-és természetvédelem, az élő környezet védelme

13. §

(1) A meglevő értékes növényzet védelmét az építmények elhelyezésénél figyelembe kell venni.

(2) A közterületek terepszint alatti felhasználásánál, így a közmű vezetékek elhelyezésénél, átalakításánál helyet kell biztosítani a fasorok, közterületi növényzet elhelyezhetőségének.

14. §

(1) Az országos közút külterületi szakasza mentén – műszaki lehetőség esetén – fasor, illetve többszintes kialakítású zöld sávot kell telepíteni.

(2) A vízfolyások rendezése, karbantartása, vízmosások megkötése csak a természeti és táji értékek károsítása nélkül, tájba illő módon, természetes módon történhet.

9. Pavilon jellegű építmények, és egyéb épületek, építmények

15. §

Pavilon jellegű építmény csak időszakos eseményekhez kapcsolódóan, vendéglátó rendeltetéssel, külső árusítással létesíthető vagy üzemeltethető, határozott időtartamra maximum 30 napra.

16. §

(1) Konténer falusias lakóterületen és vegyes területen belül nem helyezhető el (kivétel képez az építés idejére ideiglenesen maximum 180 napig elhelyezett konténer).

(2) Csánig teljes közigazgatási területén szélerőmű, szélerőműpark, szélgenerátor nem helyezhető el.

II. Fejezet
Beépítésre szánt építési övezetek részletes övezeti előírásai

10. Falusias lakóterület (Lf)

17. §

(1) Falusias lakóterületen:

a) 700 m^2 és annál nagyobb építési telken maximum 3 rendeltetési egység helyezhető el, amelyből 2 rendeltetetés lehet lakó rendeltetés.

b) 700 m^2-nél kisebb építési telken maximum 2 rendeltetési egység helyezhető el, amelyből 1 rendeltetetés lehet lakó rendeltetés.

(2) Falusias lakóterületen a megengedett lakó rendeltetési egységeket két épülettömegben is el lehet elhelyezni, melléképület a főépülettől különállóan is elhelyezhető az építési helyen belül.

18. §

Lakóterületen mezőgazdasági, erdőgazdasági, valamint a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági-, kisüzemi-, kisipari rendeltetés legfeljebb a beépíthető alapterület 50%-án helyezhető el.

11. Különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi terület (K-mü) építési előírásai

19. §

A beépítésre szánt különleges területen az övezeti paraméterekben szereplő minimális zöldfelületi arány 20%-án háromszintes növényállományt kell telepíteni – műszaki lehetőség esetén – a telekhatárok mentén.

20. §

(1) A különleges mezőgazdasági üzemi övezetekben, meglévő lakóépület esetében az épület maximum 25 m2 nettó hasznos alapterülettel növelhető, a meglévő tetőtér beépíthető

(2) A különleges mezőgazdasági üzemi terület övezetben a terménytárolásra alkalmas silók, terményszárítók, gabonatárolók, takarmánykeverők és egyéb mezőgazdasági üzemi funkcióhoz kapcsolódó létesítmények, építmények a telek területének 10%-án magassági korlátozás nélkül építhetők. Ezen építményrészek az épület beépítési magasságának meghatározása során, a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló kormányrendeletben meghatározott feltételek fennállása esetén figyelmen kívül hagyhatók.

III. Fejezet
Beépítésre nem szánt építési övezetek részletes övezeti előírásai

12. Közlekedési és közmű területek

21. §

(1) A közlekedési és közmű terület övezetekben az országos településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendelet közlekedési és közmű területre vonatkozó előírásaiban meghatározott rendeltetésű épület helyezhető el azzal, hogy a közlekedési és közmű területek övezetében elhelyezhetők a közlekedést és közműellátást kiszolgáló közlekedési-, és közműépítmények, valamint kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épületek.

(2) A közlekedési és közmű területeket a
a) közúti közlekedési terület (KÖu)
b) kiszolgáló út (KÖu-k)
c) egyéb közlekedési terület (KÖe)
d) közműelhelyezési terület (Közm)
alkotja.

22. §

Új kialakítású utcák esetén az út területén belül kialakítandó zöldfelület aránya minimum 10%. 16 m alatti szabályozási szélesség esetén minimum egyoldali fasor, 16 m, vagy annál nagyobb szabályozási szélesség esetén minimum kétoldali fasor telepítendő az út kialakításával egyidejűleg.

23. §

A KÖe jelű övezet kizárólag az országos vasúti hálózatok vonalainak, megállóinak és állomásainak, műtárgyainak, üzemi és vasútüzemi épületeinek, csapadékvíz elvezető rendszerének, közmű és hírközlési építményeinek, zöldfelületi elemeinek az elhelyezésére szolgál.

24. §

(1) A közműterület építési övezetében a közműellátás mértéke kizárólag a közműhálózat üzemeltetéséhez, valamint a telephely fenntartásához szükséges közüzemi, vagy közcélú szolgáltatásokra terjed ki.

(2) A közmű területen, amennyiben a műszaki lehetőség engedi a telekhatár mentén 0,5 méter szélességben háromszintes növényállományt kell telepíteni.

13. Zöldterületek és erdőterületek

25. §

Közpark zöldterületen az előírt minimális zöldfelület legalább 40%-án háromszintes növényállományt kell kialakítani.

26. §

(1) Az erdőterületek a településen az erdő területfelhasználási célja és az elhelyezhető épületek, építmények szerint:
a) védelmi célú erdő (Ev),
b) egyéb erdő (Ee),

(2) Az „Ev" jelű védelmi rendeltetésű erdőterületen építményt elhelyezni nem lehet, kivéve
a) az erdei kilátót, a magaslest,
b) a kutatást és az ismeretterjesztést szolgáló, épületnek nem minősülő építményeket,
c) a honvédelmet és belbiztonságot szolgáló műtárgyakat, és
d) a nyomvonal jellegű építményeket és műtárgyakat, beleértve a turisztikai használatot is szolgáló kerékpár- és gyalogutakat.

14. Mezőgazdasági területek és természetközeli területek

27. §

A mezőgazdasági területek tagolása a településen az azonos tájjelleg, földhasználat, a beépítettség intenzitása, a sajátos építési használat, a tájképi és környezetvédelmi érzékenység alapján:
a) kertes mezőgazdasági terület (Mk)
b) általános mezőgazdasági terület (Má)
c) tájgazdálkodási mezőgazdasági terület (Mt)
övezetek lehetnek.

28. §

(1) Általános mezőgazdasági területen az építési hely határvonalai:
a) építési határvonal az előkertben: a telek szélétől 10 m
b) építési határvonal az oldalkertben: a telek szélétől 15 m
c) építési határvonal a hátsókertben: a telek szélétől 15 m

(2) Kertes mezőgazdasági terület övezetében, legfeljebb 1 db épület helyezhető el.

(3) Általános mezőgazdasági és tájgazdálkodási területen az övezetekben előírt legnagyobb párkánymagasságtól - ha azt a technológia megköveteli - el lehet térni, legfeljebb 7,5 méteres magasságig.

(4) Mezőgazdasági terület övezetében táj- és természetvédelmi szempontokra való tekintettel lakókocsi, lakókonténer, konténerház, jurta, egyéb mobil jellegű építmény a mezőgazdasági területeken még átmenetileg sem helyezhető el.

29. §

Természetközeli területen, „Tk" jelű övezetben nem helyezhető el épület, továbbá olyan építmény, amely a jelenlegi állapotot rontja, a meglévő növényállományt, ökoszisztémákat és egyéb természeti képződményeket veszélyezteti, a tájkép jellegét megváltoztatja. A kialakult tájhasználatot megváltoztatni kizárólag a természeti állapothoz közelítés érdekében szabad.

15. Vízgazdálkodási területek (V)

30. §

A vízgazdálkodási terület övezetekben a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló kormányrendelet vízgazdálkodási területre vonatkozó előírásaiban meghatározott rendeltetésű épület helyezhető el.

31. §

A vízmedrek partja mentén a karbantartási munkálatok elvégezhetősége érdekében a jogszabályokban előírt szélességű biztonsági sávokat szabadon kell hagyni, kerítés és egyéb építmény – ha a vízfolyás kezelője másként nem rendelkezik - nem helyezhető el. A vízmedrek parti sávját a hatályos rendelkezések előírásainak megfelelően biztosítani kell.

32. §

A vizek hasznosítását, védelmét és kártételeinek elhárítását szolgáló tevékenységekre és létesítményekre vonatkozó műszaki szabályokról szóló rendelet alapján a fakadóvíz veszélyes 110 méteres övezeten belül anyaggödröt, munkagödröt nyitni, szabadkifolyású kutat létesíteni, tavat kialakítani, illetve a fedőréteg tartós eltávolításával járó tevékenységet folytatni csak a vízügyi igazgatóság hozzájárulásával, szükség esetén részletes talajfeltárás, állékonysági és szivárgási vizsgálat alapján lehet

16. Kialakult állapotokra vonatkozó külön előírások

33. §

Ha a telek kialakult beépítettségének valamely paramétere nem felel meg az építési előírásoknak, a meglévő épület felújítható, de a határértéket túllépő paraméter nem növelhető, kivéve a tetőtér-beépítést, amely esetben a párkánymagasság és a beépítettség megtartása mellett a hasznos alapterület növelhető. Új épület vagy épületrész (toldalék) csak az építési övezeti előírásoknak megfelelően építhető.

34. §

A rendelet hatálybalépése előtt jogszerűen kialakult építési telkek beépíthetők.

IV. Fejezet
HELYI VÉDELEM

17. A helyi védelem célja

35. §

(1) A helyi védelem célja a település településképe és történelme szempontjából meghatározó építészeti örökség kiemelkedő értékű elemeinek védelme, a jellegzetes karakterének a jövő nemzedékek számára történő megóvása.

(2) A helyi védelem alatt álló építészeti örökség a nemzeti közös kulturális kincs része, ezért fenntartása, védelmével összhangban lévő használata és bemutatása közérdek.

(3) Tilos a helyi védett építészeti örökség elemeinek veszélyeztetése, megrongálása, megsemmisítése vagy elbontása.

(4) A helyi védelem alatt álló művi értékek kimutatását a rendelet 5. melléklete tartalmazza.

18. Védetté nyilvánítás, védettség megszüntetésének szabályai

36. §

(1) A helyi védelem alá helyezést, továbbá annak megszüntetését bárki kezdeményezheti Csánig Község Önkormányzatánál.

(2) A kezdeményezésnek tartalmaznia kell:
a) a kezdeményező megnevezését;
b) a védendő érték megnevezését, szükség esetén körülhatárolását;
c) a pontos hely megjelölését (utca, házszám, helyrajzi szám, épület, ill. telekrész);
d) a kezdeményezés indokolását.

(3) A Képviselő-testület az értékvizsgálati dokumentáció alapján településképi szempontok figyelembevételével dönt a védetté való nyilvánítás, vagy védettség törlése tárgyában e rendelet módosítására irányuló eljárás lefolytatásáról, vagy annak elutasításáról, amely döntés megalapozására szakértőt / szakértőket vonhat be.

(4) A védettség megszüntetésére akkor kerülhet sor, ha
a) a védetté nyilvánított helyi érték megsemmisül,
b) a védett érték, a védelem alapját képező értékeit helyreállíthatatlanul elveszítette,
c) a védelem tárgya a védelemmel összefüggő szakmai ismérveknek már nem felel meg,
d) vagy a védett érték magasabb (műemléki) védettséget kap.

(5) Helyi védettséget megállapító, vagy védelem alóli törlés esetén a módosított rendelet hatálybalépésétől számított 15 napon belül az önkormányzat jegyzője az ingatlanügyi hatóságnál kezdeményezi a védelem jogi jellegként való feljegyzését, vagy a jogi jelleg törését.

19. Nyilvántartási szabályok

37. §

(1) A helyi védett értékekről Csánig Község Önkormányzatának nyilvántartást kell vezetnie. A nyilvántartás nyilvános, abba bárki betekinthet.

(2) A nyilvántartás tartalmazza:
a) a védelmet megalapozó érték meghatározását,
b) a védett értékhez fűződő korlátozásokat,
c) a védett érték állapotfelmérésének adatait,
d) a helyreállítási javaslatot,
e) továbbá a védett értékkel kapcsolatos intézkedéseket (tulajdoni lapon jogi jelleg feltüntetése, törlése).

(3) A nyilvántartás naprakész vezetéséről az önkormányzat gondoskodik.

(4) A védett értékek nyilvántartását a 6. mellékletben szereplő Épített Örökségi Objektum Építészeti Értékvizsgálati adatlapján szükséges vezetni.

38. §

Védettség megszűnése esetén az utolsó ismert állapotot ábrázoló fényképes dokumentációt kell készíteni, mely a nyilvántartás részét kell képezze.

20. Az egyedi védelemhez kapcsolódó tulajdonosi kötelezettségek

39. §

A helyi egyedi védelem alatt álló örökséget a tulajdonos, vagyonkezelője köteles jó karban tartani, állapotát településképhez illő módon megóvni, a használat továbbá nem veszélyeztetheti az adott örökség fennmaradását.

40. §

A helyi egyedi védelem alatt álló elemet nem veszélyeztetheti, településképi vagy műszaki szempontból károsan nem befolyásolhatja az adott örökségen vagy közvetlen környezetében végzett építési tevékenység, területhasználat.

V. Fejezet
A TELEPÜLÉSKÉPI SZEMPONTBÓL MEGHATÁROZÓ ÉS EGYÉB TERÜLETEK

41. §

A településképi szempontból meghatározó területek lehatárolásának célja az egységes vagy közel egységes karakterű területekre vonatkozó egyes településképi követelmények területi hatályának megállapítása a településkép megőrzése, vagy javítása céljából.

42. §

Településképi szempontból meghatározó, beépítésre szánt területek:
a) falusias településrész,
b) üdülő településrész.

43. §

Településképi szempontból meghatározó, beépítésre nem szánt területek:
a) községi zöldfelületek,
b) táj- és természetvédelmi területek.

44. §

Egyéb – településképi szempontból nem meghatározó - területek:
a) településképi szempontból nem meghatározó, mezőgazdasági üzemi területek
b) egyéb beépítésre nem szánt területek

45. §

A 43-45. §-ban definiált településképi szempontból jellegzetes, értékes, hagyományt őrző építészeti arculatot, településkaraktert, táji és természeti értéket hordozó települési egységek, településrészek lehatárolását a rendelet 7. melléklete tartalmazza.

VI. Fejezet
RÉSZLETES TELEPÜLÉSKÉP-VÉDELMI KÖVETELMÉNYEK

21. Településképi szempontból meghatározó, falusias településrész területére vonatkozó területi és egyedi építészeti településképi követelmények

46. §

(1) Az épület, épületbővítés helyét, tömegét és annak arányait az egyes területfelhasználási egységekben hagyományosan kialakult telepítéshez és tömegformáláshoz kell igazítani.

(2) A közterületek térbútorait egységes koncepció alapján kell megvalósítani. Az anyaghasználat során elsősorban természetes anyagokat ajánlott alkalmazni (kő, tégla, fa), vagy kortárs anyagok, szerkezetek használata is megengedett.

(3) Az épületek földszinti padlóvonal magassága az épület és a terepszint csatlakozásától mért 0,02-1,0 méter között legyen, a már túlnyomórészt meglévő, kialakult beépítésű területeken a csatlakozó szomszédos épületek földszinti padlóvonalának szintjéhez igazodjon.

(4) A területen csak telekhatáron létesíthető kerítés.

(5) A (4) bekezdésben megengedett kerítés közterület felőli szakasza fő szabályként a telekhatáron, kialakult fésűs beépítés esetén a meglévőkhöz hasonlóan az előkert első 5,0 méteres sávjában létesíthető, a kialakult állapothoz illeszkedő anyaghasználattal, színezéssel, a jellemző lábazat-kerítés mező arányok megtartásával.

(6) Égéstermék elvezetésére szolgáló, külső szerelt kémény utcai homlokzaton ill. közterületről látható módon nem létesíthető.

(7) Közterületről látható homlokzaton portál kialakítás, átalakítás csak az épület teljes földszintjére kiterjedő, egységes megformálással lehetséges.

(8) Az épületek, építmények környezetének, rendezése során növényzet telepítése kizárólag tájba illő, elsősorban őshonos, vagy a klímaváltozás hatásainak ellenálló növényekkel történhet.

(9) Új építésű épület esetén a homlokzatokon külső redőnytok elhelyezése nem megengedett.

(10) A településkép védelme érdekében, faház ill. deszka homlokzat borítású épület a területen nem létesíthető.

(11) Az épületeken hagyományos natúrbarnától a középvörösig terjedő, valamint antracitszürke, szürke színárnyalatoktól eltérő színű héjazat nem helyezhető el.

(12) Az épületek homlokzatképző anyagai tekintetében természetes földszíneket kell alkalmazni

(13) Épület közterületről látható homlokzatát felújítani, átalakítani csak a teljes épülethomlokzatra kiterjedően szabad.

(14) Épület közterületről látható homlokzatán vezeték (kábel, gáz- és egyéb csővezeték) nem vezethető látható módon, a falsíkon kívül.

(15) A területen nagyfeszültségű elektromos vezeték légvezetékként nem helyezhető el, nem fejleszthető, nem korszerűsíthető.

(16) A területen a villamosellátás és gyengeáramú hálózat bekötéseit új építés esetén az ingatlanokra földkábelben kell kialakítani.

(17) Gázmérő, vagy nyomásszabályozó az épületek utcai homlokzatán és a kerítés közterület felőli oldalán nem helyezhető el.

22. A településképi szempontból meghatározó, üdülő településrész területére vonatkozó területi és egyedi építészeti településképi követelmények

47. §

(1) A területen a telkek közterület felöli oldalán csak lábazat nélküli áttört kerítés létesíthető, a vízügyi előírások figyelembevételével. Növénytakarás csak őshonos vagy a klímaváltozás hatásainak ellenálló növényzet felhasználásával készülhet.

(2) A településképi szempontból meghatározó üdülő területek által határolt közterületeken önállóan elhelyezett utcanév táblákat, valamint a kerítésre szerelt utcanév táblákat egységes formában kell kialakítani.

(3) Az épületeken hagyományos natúrbarnától a középvörösig terjedő, valamint antracitszürke, szürke színárnyalatoktól eltérő színű héjazat nem helyezhető el.

(4) Az épületek homlokzatképző anyagai tekintetében természetes földszíneket kell alkalmazni.

(5) Az épületek földszinti padlóvonal magassága az épület és a terepszint csatlakozásától mért 0,02-1,0 méter között legyen.

23. A településképi szempontból meghatározó, községi zöldfelületek területére vonatkozó településképi követelmények

48. §

A községi zöldfelületek kialakítása a közvetlen funkció és a fenntartást megalapozó éghajlati viszonyok figyelembevételével történhet, továbbá növényzet telepítése kizárólag tájba illő, őshonos növényekkel lehetséges.

24. A településképi szempontból meghatározó, táj- és természetvédelmi területekre vonatkozó területi és egyedi településképi követelmények

49. §

(1) Az épületek, építmények környezetének rendezése során, ahol fásítani kell, az kizárólag tájba illő, őshonos vagy a klímaváltozás hatásainak ellenálló növényekkel történhet.

(2) Tájképvédelmi területen, ökológiai magterületen és ökológiai folyosó területén, régészeti lelőhely területén és műemléki környezetben, valamint e területek 200 m-es környezetében önálló távközlési antennatorony, széltorony nem helyezhető el, nem fejleszthető és nem korszerűsíthető.

50. §

(1) A településképi szempontból meghatározó tájképvédelemmel érintett és ökológiai szempontból értékes beépítésre nem szánt területeken (tájképvédelemmel, vízminőség védelemmel, NATURA 2000 besorolással érintett területek, valamint ökológiai magterület- és ökológiai folyosó területek, üdülő terület -024/3 – 024/54, és 022 hrsz) az épületek és épületrészek homlokzata természetes anyagú (kő, fa, fém, tégla, vakolt felület), vagy a természetes anyagok megjelenésével azonos, ahhoz közeli tónusú és színfelület képzéssel készülhet.

(2) Az épületek színezése során természetes földszínek kerüljenek alkalmazásra.

(3) A tájba illesztést látványtervvel kell igazolni. A látványtervben meg kell jelennie a környező terepalakulatoknak. Az épület feltárulását a fő feltáró útvonalakról is igazolni kell. A kilátás és a rálátás szempontjait egyaránt vizsgálni kell.

(4) Tetőfedés színeként csak természetes színek (barna és árnyalatai, vörös és árnyalatai, fehér, szürke és árnyalatai) alkalmazhatók. Más szín magastetőkön csak közterületről nem látható módon, melléképítményeken alkalmazható.

(5) Épület homlokzatát felújítani, átalakítani csak a teljes épülethomlokzatra kiterjedően szabad.

(6) Kerítés csak telekhatáron építhető.

(7) A területen a telkek közterület felöli oldalán csak lábazat nélküli áttört kerítés létesíthető. Növénytakarás csak őshonos vagy a klímaváltozás hatásainak ellenálló növényzet felhasználásával készülhet.

(8) Égéstermék elvezetésére szolgáló, külső szerelt kémény közútról látható homlokzaton nem létesíthető.

(9) A mezőgazdasági utakat, vízfolyásokat kísérő fasorokat, erdősávokat fenn kell tartani, és a fák szakszerű pótlását el kell végezni.

25. A helyi védelemben részesülő elemekre vonatkozó építészeti követelmények

51. §

(1) Védett épületek utcai homlokzatán nem helyezhető el:
a) napenergia gyűjtő panel
b) hőszivattyú

c) parabola antenna
d) turbókazán kéménye
e) klímaberendezés kültéri egysége
f) közmű csatlakozó- ill. mérő berendezés
g) központi porszívó szellőzőnyílása

(2) Keresztszárny építése esetén annak szélessége a főépület szélességét nem haladhatja meg, azzal azonos hajlásszögű és anyagú, szimmetrikus tűzfalas vagy oromfalas nyeregtetővel létesíthető.

(3) Helyi védett épületek homlokzatát felújítani, átalakítani csak az eredeti formavilágának megfelelően szabad.

(4) A védett épületeket hagyományos építészeti tömegükben, tetőformájukban kell megtartani, érintetlenül hagyva az értéket képező homlokzati nyílásrendet és a nyílások osztását, megőrizve az eredeti homlokzati tagozatokat, részletképzéseket, anyag és színhasználatot.

(5) A védett épületet úgy lehet bővíteni, hogy az eredeti épület tömegformája, homlokzati kialakítása, utcaképi, településképi szerepe ne változzon, illetve a legkisebb kárt szenvedje és a tervezett bővítés a régi épület formálásával, szerkezetével, anyaghasználatával összhangban legyen.

(6) A védett épület belső korszerűsítését, átalakítását, esetleg bővítését a védettség nem akadályozza, sőt, a védelem érdekében elő kell segíteni ezen épületek mai igényeknek megfelelő használatát. A belső átalakításokat az eredeti szerkezet és belső értékek tiszteletben tartásával kell megoldani.

(7) A védett épületen/építményen semmilyen gépészeti berendezés, tetőfelépítmény, égéstermék-kivezető szerkezet közterületről is látható egysége és kivezetése (kivéve hagyományos, épített kémény, valamint napelem és napkollektor) nem helyezhető el.

(8) A helyi védelem alatt álló épület, illetve építmény nem bontható.

(9) A helyi védelemben részesített épületek esetében az építési, átalakítási, felújítási munkálatok során a védelem alapját jelentő tömeg, tetőforma, homlokzati jelleg megtartását kell szem előtt tartani:
a) homlokzati nyílásrend,
b) törekedni kell a tetőhajlásszögek, valamint a párkánymagasságok idomulására,
c) a tetőhajlásszöge a kialakult állapothoz igazodjon,
d) a beforduló tag építmény magassága nem haladhatja meg a főépület építménymagasságát,
e) az épületeken fa szerkezetű vagy fa hatású, illetve színezetű nyílászárók alkalmazandók.

26. Az egyéb - településképi szempontból nem meghatározó - mezőgazdasági üzemi és egyéb beépítésre nem szánt területekre vonatkozó egyedi településképi követelmények

52. §

(1) Az épületeken hagyományos natúrbarnától a középvörösig terjedő, valamint antracitszürke, szürke színárnyalatoktól eltérő színű héjazat nem helyezhető el.

(2) Az épületek homlokzatképző anyagai tekintetében természetes földszíneket kell alkalmazni

27. A teljes település ellátását biztosító felszíni energiaellátási és elektronikus hírközlési sajátos építmények, műtárgyak elhelyezése

53. §

(1) A közművezetéket és járulékos közműépítményt tájba illesztett módon, a tájképvédelmi célok megvalósulását nem akadályozó műszaki megoldás alkalmazásával - beleértve a felszín alatti vonalvezetést is - kell elhelyezni.

(2) Vezetékes elektronikus hírközlési hálózat föld alatt vagy meglévő oszlopsoron vezethető, új oszlop létesítése nem megengedett.

(3) A műsorszórás és a mobil rádiótelefon hírközlés bázisállomásainak telepítésekor a berendezéseket többfunkciós állomásként kialakított meglévő magas építményeken vagy annak hiányában közös hírközlési toronyra kell elhelyezni. Önálló antennatartó szerkezet és csatlakozó műtárgy csak akkor helyezhető el, ha meglévő magas építményeken erre nincs lehetőség. Az önálló antennatartó szerkezet táj- és településképbe illeszkedően létesíthető.

(4) A közműfejlesztésnél, építmény, út fejlesztésénél olyan megoldást kell alkalmazni, amely nem veszélyezteti a kialakított fasor, faegyed életképességét, valamint nem jár a faegyed teljes gyökérzetének 25%-ot meghaladó sérülésével.

VII. Fejezet
TELEPÜLÉSKÉP-ÉRVÉNYESÍTÉSI ESZKÖZÖK

28. Településkép-védelmi tájékoztatás és szakmai konzultáció

54. §

(1) A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló korm. rendeletben meghatározott szakmai konzultáció kötelező a meghatározó területeken, az egyéb településképi szempontból nem meghatározó és a helyi egyedi védelem alatt álló építményeket és telküket érintő egyszerű bejelentési eljárások megindítását megelőzően.

(2) Településképi szakmai konzultációt kell lefolytatni az építési engedélyhez és egyszerű bejelentéshez nem kötött alábbi tevékenységek esetében:

a) az épület homlokzatának megváltoztatása bárhol, ahol összességében az 1 m2-t meghaladja a cégér, üzletfelirat felülete

b) cégér, üzletfelirat elhelyezésével járó átalakítása esetén, amennyiben annak felülete összességében meghaladja az 1 m2-t,

(3) A településképi rendelet tartalmával, a településképi kötelezések értelmezésével kapcsolatban, továbbá a készülő építészeti-műszaki dokumentációk munkaközi egyeztetése céljából az építtető, vagy az általa megbízott tervező településkép-védelmi tájékoztatást és szakmai konzultációt kezdeményezhet.

(4) Kérelem esetén az önkormányzati főépítész településkép-védelmi tájékoztatást és szakmai konzultációt biztosít a településképi követelményekről. A konzultációra a benyújtott kérelem beérkezésétől számított 8 napon belül sor kerül.

55. §

(1) A szakmai konzultációt írásban kell kérelmezni, a kérelmező lehet az építtető, a tervező.

(2) Amennyiben a szakmai konzultációra építésügyi engedélyezési eljárást vagy egyszerű bejelentést megelőzően kerül sor, abban az esetben elektronikusan kell benyújtani a kérelmet.

(3) Szakmai konzultáció során az önkormányzati főépítész emlékeztetőben rögzíti javaslatait és nyilatkozatait, melyet a konzultáció időpontjától számított 15 napon belül megküld kérelmező részére. Azon folyamatban lévő tájékoztatás, vagy konzultáció esetében, melyek mellékelt tervek alapján történnek, az emlékeztetőnek tartalmaznia kell az említett terveket is.

56. §

A kérelemhez az esetben kell mellékelni a településképi követelményeknek való megfelelést igazoló építészeti-műszaki tervet (*továbbiakban: tervdokumentáció*), amennyiben a kérelem már elkészült terv alapján lett benyújtva. Ellenkező esetben tervdokumentáció hiányában is elindulhat tájékoztatási, konzultációs folyamat. Ennek tényét az emlékeztetőben szintén meg kell állapítani.

57. §

Településképvédelmi szakmai konzultációt és ezen belül szakmai tájékoztatást az építési tevékenységgel érintett személy és/vagy az általa megbízott tervező kérhet a 8. mellékletben szereplő kérelem alapján.

29. A településképi véleményezés részletes szempontjai

58. §

A településképi véleményezési eljárásban a véleményezés részletes szempontjai a kormányrendeletben meghatározottakon túl:

a) az épület homlokzatának és tetőzetének kialakításával kapcsolatban vizsgálandó, hogy
- *aa)* azok építészeti megoldásai megfelelően illeszkednek-e a kialakult, vagy a településrendezési eszköz szerint átalakuló épített környezethez,
- *ab)* a homlokzatok tagolása, a nyílászárók kiosztása összhangban van-e az épület rendeltetésével és használatának sajátosságaival,
- *ac)* a terv javaslatot ad-e a rendeltetéssel összefüggő hirdetőberendezés elhelyezésére és kialakítására,
- *ad)* a terv településképi szempontból kedvező megoldást tartalmaz-e az épület gépészeti és egyéb berendezései, tartozékai elhelyezésére,
- *ae)* a tetőzet kialakítása - különösen hajlásszöge és esetleges tetőfelépítménye – megfelelően illeszkedik-e a környezet adottságaihoz, és
- *af)* tömegalakítása, homlokzatfelület színezése, anyaghasználata harmonizál-e.

b) a határoló közterülettel való kapcsolatot illetően vizsgálandó, hogy
- *ba)* a közterületre benyúló építményrész, szerkezet, berendezés milyen módon befolyásolja a közterület használatát,
- *bb)* korlátozza-e a közúti közlekedést és annak biztonságát,
- *bc)* korlátozza-e vagy zavarja-e a gyalogos és a kerékpáros közlekedést és azok biztonságát,
- *bd)* megfelelően veszi-e figyelembe a közterület adottságait és esetleges berendezéseit, műtárgyait, és
- *be)* a terv megfelelő javaslatot ad-e az esetleg szükségessé váló – közterületet érintő – beavatkozásra.

30. Településképi bejelentési eljárás alkalmazási köre

59. §

Településképi bejelentési eljárást kell lefolytatni az építési engedélyhez és egyszerű bejelentéshez nem kötött alábbi tevékenységek esetében: az épület homlokzatának megváltoztatása bárhol, ahol összességében az 1 m2-t meghaladja a cégér, üzletfelirat felülete

60. §

Átruházott hatáskörben a polgármester településképi bejelentési eljárást folytat le az építmények rendeltetésének megváltoztatása – így az önálló rendeltetési egység rendeltetésének módosítása vagy az építmény rendeltetési egységei számának megváltozása – esetén, az országos és a helyi építési követelmények érvényesítése érdekében

31. Településképi bejelentés eljárási szabályai

61. §

(1) A településképi bejelentési eljárás a kérelmező által az önkormányzathoz 1 példányban írásban benyújtott bejelentésre indul.

(2) Az eljárást e célra rendszeresített, a 9. mellékletben szereplő nyomtatványon lehet kezdeményezni.

62. §

Az önkormányzat a tervezett tevékenységet – kikötéssel vagy anélkül – a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló Korm. rendeletben foglaltak alapján tudomásul veszi, vagy elutasítja az építési tevékenységet, vagy megszünteti az eljárást, majd a bejelentőt erről a tényről értesíti.

32. Településképi kötelezési eljárás

63. §

(1) E rendelet rendelkezéseinek megsértése esetén az átruházott hatáskörében eljáró polgármester – a fokozatosság elvének betartásával – településképi kötelezési eljárást folytat le a településképi követelmények érvényesítése érdekében

(2) A jogszerűtlen tevékenység elkövetője figyelmeztetésben részesül, a jogsértő állapot megszüntetésére a határidő megjelölésével.

(3) A (2) bekezdés szerinti határidő eredménytelen eltelte esetén, az önkormányzat polgármestere településképi kötelezés formájában - önkormányzati hatósági döntéssel - a településképi követelmények teljesülése érdekében új határidő megjelölésével az ingatlan tulajdonosát az építmény, építményrész felújítására, átalakítására vagy elbontására kötelezi. Ezzel egyidejűleg a kötelezettel szemben természetes személy esetében, 200 000 Ft, jogi személyek és jogi személyiséggel nem rendelkező szervezetek esetében 200.000 Ft-tól 2 000 000 Ft-ig terjedő közigazgatási bírságot szab ki, a jogsértő állapot megszüntetésére és az érintett építmény, építményrész felújítására, átalakítására, elbontására. A bírság több alkalommal kiszabható.

(4) A településkép-védelmi bírság kiszabása esetén a polgármester a közigazgatási szabályszegések szankcióiról szóló törvény alapján dönt a bírság összegéről.

(5) Amennyiben a (3) bekezdésben meghatározott ismételt kötelezésben foglalt határidő eredménytelenül telt el, úgy a polgármester a jogsértő állapot megszüntetése érdekében szükséges munkákat a kötelezett költségére elvégeztetheti.

(6) A bírságot a bírság összegét megállapító határozat véglegessé válásától számított 15 napon belül az önkormányzatnak a Magyar Államkincstárnál vezetett - és a határozatban is megjelölt - előirányzat-felhasználási számlájára kell átutalási megbízással teljesíteni, vagy készpénz-átutalási megbízással postai úton befizetni.

VIII. Fejezet
ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

64. §

Hatályát veszti a településkép védelméről szóló 7/2024. (IX. 24.) önkormányzati rendelet.

65. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő 15. napon lép hatályba.

Csánig, 2025. augusztus 8.

Patyi Szabolcs sk.
polgármester

dr. Kiss Julianna sk.
jegyző

1. melléklet az .../... . (... . ... .) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) 1. melléklet Szabályozási terv.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

2. melléklet az .../... . (... . ... .) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) 2. melléklet a szabályzathoz_építési övezetek, övezetek_Csánig_2025.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

(A melléklet szövegét a(z) 3. melléklet a biológiai aktivitásérték (BIA érték) fenntartásához szükséges területek táblázata.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

4. melléklet az .../... . (... . ... .) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) 4. melléklet a szabályzathoz_sajátos jogintézmények_Csánig_2025.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

5. melléklet az .../... . (... . ... .) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) 5.melléklet .pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

6. melléklet az .../... . (... . ... .) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) 6. melléklet.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

7. melléklet az .../... . (... . ... .) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) 7. melléklet .pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

8. melléklet az .../... . (... . ... .) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) 8.melléklet.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

(A melléklet szövegét a(z) 9.melléklet.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

Általános indokolás

A Képviselő-testület a 55/2023 (X.30.) számú határozatával döntött, hogy új településtervet, és Helyi Építési Szabályzatot alkot, amely megfelel a jelenleg hatályos jogi szabályozásoknak.

Részletes indokolás

Az 1. §-hoz

Általános építési szabályozást tartalmaz.

A 2. §-hoz és a 3. §-hoz

A rendelet mellékleteit, és a rendeletben hivatkozott övezetek és jelölésük felsorolása.

A 4. §-hoz és az 5. §-hoz

A telek beépítési módjára vonatkozó rendelkezéseket tartalmazza

A 6. §-hoz és a 7. §-hoz

Az utak kialakítására vonatkozó szabályokat írja elő.

A 8. §-hoz

A telekalakítás szabályait, fontosabb paraméterét szabályozza.

A 9. §-hoz és a 10. §-hoz

A közművek építésére, korrekciójára vonatkozó szabályokat, a 300 m2 meghaladó épületek esetében a keletkezett csapadékvíz tárolására, felhasználásra vonatkozó szabályokat írja elő.

A 11. §-hoz és a 12. §-hoz

A településen a gépjárművek elhelyezésének, tárolásának feltételeit szabályozza.

A 13. §-hoz és a 14. §-hoz

Táj-és természetvédelem, az élő környezet védelmére vonatkozó előírások.

A 15. §-hoz és a 16. §-hoz

A pavilon és egyéb épületek, építmények elhelyezésének lehetőségeit szabályozza.

A 17. §-hoz és a 18. §-hoz

Falusias lakóterületre vonatkozó szabályok.

A 19. §-hoz és a 20. §-hoz

A különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi területek szabályai.

A 21–24. §-hoz

Közlekedési és közműterületek szabályai.

A 25. §-hoz és a 26. §-hoz

Zöldterületek és erdőterületek növénytelepítési jelölési előírásai.

A 27–29. §-hoz

Mezőgazdasági és természetközeli területek jelölése, és beépíthetőségeinek szabályozása.

A 30–32. §-hoz

Vízgazdálkodási területek

A 33. §-hoz és a 34. §-hoz

Kialakult állapotokra vonatkozó előírásokat tartalmazza.

A 35. §-hoz

A helyi védelem célját tartalmazza

A 36. §-hoz

Védetté nyilvánítás, védettség megszüntetésének szabályai

A 37. §-hoz és a 38. §-hoz

Nyilvántartási szabályokat tartalmazza

A 39. §-hoz és a 40. §-hoz

Az egyedi védelemhez kapcsolódó tulajdonosi kötelezettségeket találhatók benne.

A 41–45. §-hoz

A településképi szempontból meghatározó területek szabályozása

A 46. §-hoz

A falusias településrész területi és egyedi építészeti településképi követelményeit tartalmazza

A 47. §-hoz

Az üdülő településrész területi és egyedi építészeti településképi követelményeit tartalmazza

A 48. §-hoz

A községi zöldfelületek területére vonatkozó településképi követelményeit tartalmazza

A 49. §-hoz és az 50. §-hoz

A településképi szempontból meghatározó, táj- és természetvédelmi területekre vonatkozó követelményeit tartalmazza

Az 51. §-hoz

A helyi védelemre vonatkozó előírásokat tartalmazza

Az 52. §-hoz

Az egyéb-településképi szempontból nem meghatározó területek településképi követelményeit írja elő.

Az 53. §-hoz

A felszíni energiaellátási és elektronikus hírközlési sajátos építmények és műtárgyak elhelyezését szabályozza

Az 54–57. §-hoz

Településkép-védelmi tájékoztatás és szakmai konzultáció feltételei, eljárás módja

Az 58. §-hoz

A településképi véleményezés részletes szabályai

Az 59. §-hoz és a 60. §-hoz

A rendelet hatálybalépését tartalmazza.

A 61. §-hoz és a 62. §-hoz

A településképi bejelentés eljárási szempontjai

A 63. §-hoz

A településképi kötelezési eljárás

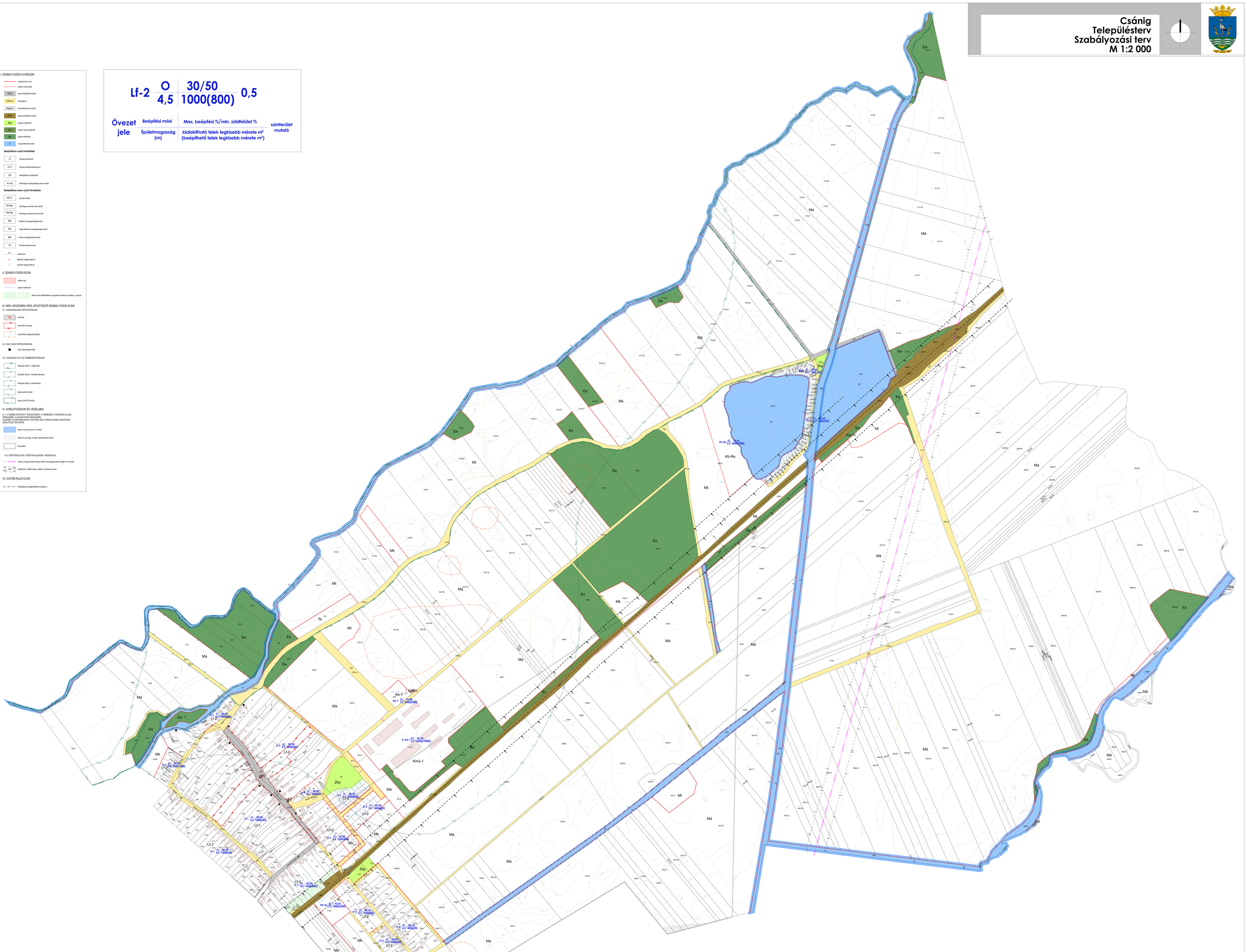
A 64. §-hoz

Hatályát vesztő rendelkezést tartalmaz.

A 65. §-hoz

Hatálybaléptető rendelkezést tartalmaz.

Csánig Településterv Szabályozási terv M 1:2 000



I. SZABÁLYOZÁSI ALAPELEM

- szabályozási vonal
- építési övezet határ
- KÖu — közúti közlekedési terület
- KÖu-k — kerékpáros út
- Közm — közműelhelyezési terület
- KÖk — egyéb közlekedési terület
- Zkp — közpark zöldterület
- Ev — extenzív utcai zöldterület
- Ee — egyéb erdőterület
- V — vízgazdálkodási terület

Beépítésre szánt területek

- Lf — Falusias lakóterület
- Lf-T — Falusias lakóterület(templom)
- Üh — Intézményes üdülőterület
- K-mű-1 — Különleges műszaki/egyéb üzemi terület

Beépítésre nem szánt területek

- Kb-T — temető területe
- Kb-Sp — különleges sportolási célú terület
- Kb-Re — különleges rekreációs célú terület
- Má — Általános mezőgazdasági terület
- Mt — Tájgazdálkodási mezőgazdasági terület
- Mk — Kertes mezőgazdasági terület
- Tk — Természetközeli terület
- XX — mintaterület
- kötelező megszüntető jel
- javasolt megszüntető jel

II. SZABÁLYOZÁSI ELEM

- szabályozási hely
- javasolt telekhatár
- telken belül zöldterületként megtartandó telekrész (kötelező / javasolt)

III. MÁS JOGSZABÁLYBÓL KÖVETKEZŐ SZABÁLYOZÁSI ELEM

III. 1. ORSZÁGOS MŰVI ÉRTÉKVÉDELEM

- M — műemlék
- MK — műemlék környezet
- RL — régészeti lelőhely
- Rp — régészeti érdekű régészeti lelőhely

III. 2. HELYI MŰVI ÉRTÉKVÉDELEM

- helyi védett egyedi érték

III. 3. ORSZÁGOS TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

- ökológiai hálózat - magterülete
- ökológiai hálózat - ökológiai folyosója
- ökológiai hálózat - pufferterülete
- tájképvédelmi terület
- Natura 2000 SCI terület

IV. KORLÁTOZÁSOK ÉS VÉDELMEK

IV. 1. A VEZETŐJOGÚ TERÜLETEKRE, A TERMÉSZETI CSAPÁSOK ELLENI VÉDELEMRE, A KATASZTRÓFAVÉDELEMRE, VALAMINT A HONVÉDELEM ÉS A KATONAI CÉLÚ TERÜLETEKRE VONATKOZÓ KORLÁTOZÓ TÉNYEZŐK

- felszíni víz part sávja (L: 5 méter)
- kiterjedt és szivárgó víz által veszélyeztetett terület
- árterület

IV. 2. VÉDŐTERÜLETEK, VÉDŐTÁVOLSÁGOK, VÉDŐSÁVOK

- villamos energia átviteli hálózat (400kV feszültségszintű) (meglévő / tervezett)
- vízbázisok, vízbázisvédő, vízfelhasználó, vízfolyás, bányaág (javasolt)

VII. EGYÉB RAJZI ELEM

- közlekedési csomópontok elnevezése (meglévő)

Lf-2 O 4,5 | 30/50 1000(800) 0,5

Övezet jele	Beépítési mód / Építménymagasság (m)	Max. beépítési %/min. zöldfelület % / kialakítható telek legkisebb mérete m² (beépíthető telek legkisebb mérete m²)	szintterület mutató

HÉSZ ..... jóváhagyott 1. melléklete

Kap. megnevezése:	Szabályozási terv	Dátum:	2025. május
Megrendelő:	Csánig Község Önkormányzata 9254 Csánig, Fő tér Sándor u. 2.	Munkaszám:	TH-23-02-06
Munka megnevezése:	Csánig Településterv	Rajzszám:	SZ-1
Felelős tervező:	Németh Géza É-1-18-0001/2001	Munkatárs: Lellner Attila É-1-18-0146/2001	Munkatárs: Szabó Attila szakrajzoló
ÉPÍTÉSZ TERVEZŐ, ÉPÍTŐIPARI SZOLGÁLTATÓ ÉS KERESKEDELMI KFT. e-mail:telepulestervelter-halo.hu Iroda: 9024 Győr, Bodola Mihály út 17/A Tel./Fax:06/96-519-321		LÉPTÉK:	M 1:2 000
Megjegyzés:	Készült az Nemzeti Kataszteri Program Nonprofit Kft.-vel kötött szerződés alapján szolgáltatott 2015.01.01.-én hatályos vagyonfunkcionális térképről. Műszaki, műszaki-gazdálkodási tartozékok: www.térkép.hu ; www.térkép.hu ; www.térkép.hu ; www.térkép.hu ; www.térkép.hu ; www.térkép.hu ; www.térkép.hu ; www.térkép.hu ; www.térkép.hu ; www.térkép.hu	Záró Véleményezés	

Vezetői tervező
Szakács Levente
É-1-18-0001/2001

Közlekedésfejlesztési
Bogár Zsolt
TU-08-0102

Energia és Vízellátási Tervező
Horváth Ervin
É-1-18-0001
FV-1-18-0003

Tájrendezési tervező
Sulics Gábor
TU-12-0001

2. melléklet a .../2025. (.....) önkormányzati rendelethez

Az építési övezetek, övezetek telekalakítási és beépítési szabályainak táblázata

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q	R	S	T	U	V	W	X	Y	Z
1	Övezeti jel / kód	**a telek**																	**az épület megengedett**							**a telek**
		beépítés módja	kialakítható legkisebb / legnagyobb					beépíthető legkisebb			megengedett								legkisebb / legnagyobb						legmagasabb pontja	közműellátási mértéke és módja
											legnagyobb						legkisebb									
			területe		szélessége		mélysége	területe	szélessége	mélysége	beépítettsége				szintterületi mutatója		zöldfelületi aránya		épület magassága		homlokzat magassága		párkány-magassága			
			min. (és / vagy max.*)								terepszint alatt		terepszint felett						min. és / vagy max.							
			m^2		m		m	m^2	m	m	%		%		m^2 / m^2		*Ém*		m		m		m		*m*	*közművesítettség*
			min.	max.	min.	max.													min.	max.	min.	max.	min.	max.		
			Tt_min	*Tt_max*	*Tsz_min*	*Tsz_max*	*Tm*	*Tt_b*	*Tsz_b*	*Tm.b*	*B_ta*	*B_ta**	*B_tf*	*B_tf**	*SZtm*	*SZtm**	*Z_min*	*Zmin**	*Ém*		*Hm*		*Pm*		*Élp*	*Km*
2	Lf-1	O	1000					600			30		30				50						3	6	10,5	részleges
3	Lf-2	O	1000					800			30		30				50						3	6	10,5	részleges
4	Lf-3	O	1000					1000			30		30				50						3	6	10,5	részleges
5	Lf-4	O	800*					350			30		30				50						3	6	10,5	részleges
6	Lf-5	O	500*					500			30		30				50						3	6	10,5	részleges
7	Lf-6	O	800*					650			30		30				50						3	6	10,5	részleges
8	Lf-T	K	K					K			K		K				K						K	K	K	részleges
9	Üh-1	SZ	4 000					4 000			20		20				60						3	6	10,5	részleges
10	Üh-2	O	350*					350			20		20				60						3	6	10,5	részleges
11	K-mü-1	SZ	10 000					10 000			30		30				50						3	6	10,5	részleges
12	Köu	SZ	-					-			0		2				5						3	6	10,5	részleges
13	Köu-K	SZ	-					-			0		2				0						3	6	10,5	részleges
14	Köe	SZ	-					-			0		2				0						3	6	10,5	részleges
15	Közm	SZ	-					-			0		2				0						3	6	10,5	részleges
16	Zkp	SZ	500					500			3		3				70						3	6	10,5	hiányos
17	Ev	SZ	-					-			0,2		0,2				-						-	-	-	hiányos
18	Ee	SZ	-					10 000			0,5		0,5				-						3	7	12	hiányos
19	Mk	O	-					720			10		10				80						2	6	10,5	hiányos
20	Má	SZ	-					10 000			3		3				90						3	12	17	hiányos
21	Mt	SZ	-					10 000			3		3				90						-	4,5	-	hiányos
22	V	SZ	-					-			-		3				-						-	4,5	-	hiányos
23	Tk	SZ	-					-			-		0				-						-	-	-	-
24	Kb-T	SZ	5 000					5 000			10		10				80						3	7,5	12	hiányos
25	Kb-Sp	SZ	5 000					5 000			10		10				65						3	7,5	12	hiányos
26	Kb-Re	SZ	3 000					3 000			10		10				65						3	6	10,5	hiányos
27	K - kialakult																									
28	- az övezetben nem értelmezhető																									
29	* TÉKA alóli felmentés																									

3 melléklet a .../2025. (...) Önk. rendelethez

Az egyes telkekhez, övezetekhez, illetve építési övezetekhez tartozó biológiai aktivitásérték fenntartására vonatkozó zöldfelületi követelmények

A biológiai aktivitásérték (BIA érték) fenntartásához igénybe vett területek

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
1		**Új beépítésre szánt terület**					**BIA érték fenntartását szolgáló terület**					**Pótlás utáni BIA érték egyenleg**
2		**kijelöléssel érintett ingaltan(ok)**	**mérete**	**kijelölés előtti általános használata**	**kijelölés utáni általános használata**	**kijelölés utáni BIA érték egyenlege**	**ingatlanja(i)**	**mérete**	**átsorolás előtti általános használata**	**átsorolás utáni általános használata**	**átsorolás utáni BIA érték egyenlege**	
3		*(hrsz)*	*(ha)*	*(általános használat rövidítése)*	*(általános használat rövidítése)*	*(BIA számított értke)*	*(hrsz)*	*(ha)*	*(általános használat rövidítése)*	*(általános használat rövidítése)*	*(BIA számított értke)*	*(BIA számított értkének egyenlege)*
4	*.../.... (...) önk. rendelettel elfogadott helyi építési szabályzat*											
5	1.											
6	2.											
7	3.											
8	4.											
9	5.											
10	**Az új beépítésre szánt területek BIA érték egyenlege***											
11	**A település kiinduló BIA értéke a további tervezéshez**											

*Az egyenleg nem azonos a teljes település közigazgatási területére számított BIA érték egyenleggel. A számítás csak az új beépítésre szánt területek vonatkozásában tartja nyilván a BIA érték egyenleget.

A BIA érték változását a fenti táblázat szemlélteti, azonban tekintettel arra, hogy új településterv készül, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) 18.§ (3) bekezdésére figyelemmel a fenti érték nem használható fel későbbi módosítások során, tehát a keletkező növekmény értéke 0

4.melléklet a .../2025. (.....) önkormányzati rendelethez

Az alkalmazott sajátos jogi intézmények

	A	B	C	D	E
1	Sajátos jogintézmény típusa	Elrendelő önkormányzati döntés száma	A sajátos jogintézménnyel érintett telek helyrajzi száma vagy területének egyéb meghatározása	A sajátos jogintézmény időbeli hatálya	A sajátos jogintézményhez kapcsolódó helyi építési szabaályzatban meghatározott követelmények hivatkozása
2	Elővásárlási jog		-		
3	Kisajátítás		-		
4	Helyi közút céljára történő lejegyzés		-		
5	Helyi közpark céljára történő lejegyzés		-		
6	Településrendezési kötelezés beültetési kötelezettség*		-		
7	Településrendezési kötelezés kötelező fásítás**		-		

5. melléklet az .../2025. (....) önkormányzati rendelethez

Helyi egyedi védelem alatt álló művi értékek kimutatása

	A	B	C
1	**Megnevezés**	**Cím**	**Hrsz**
2	Lakóház	Malom utca 1.	2
3	Lakóház	Fő utca 48.	1/3
4	Lakóház	Fő utca 53.	216
5	Lakóház	Fő utca 35.	181
6	Evangélikus iskola	Fő utca 29.	178/1
7	Lakóház	Fő utca.23.	173
8	Pajta	Fő utca.22.	31
9	Harangok	Fő utca	53
10	Evangélikus imaház	Fő utca	52
11	Emlékmű	Petőfi utca	53
12	volt Malom	Malom utca	224/1
13	Lakóház	Kövecses utca 33.	108

6.melléklet a …/2025. (…..) önkormányzati rendelethez

ÉPÍTETT ÖRÖKSÉGI OBJEKTUM ÉPÍTÉSZETI ÉRTÉKVIZSGÁLATI ADATLAP

ÖRÖKSÉGI ELEM / OBJEKTUM:	**SZÁMA:** /
TELEPÜLÉS:	**TELEPÜLÉSRÉSZ:**
UTCA, HÁZSZÁM:	**HRSZ.:**
JELLEMZŐ DATÁLÁS:	**DATÁLÁS FORRÁSA:**
VÉDELMET MEGALAPOZÓ ÉRTÉK	
ÉRTÉKES RÉSZLETEK / ÉRTÉKELÉS:	
VÉDETT ÉRTÉKHEZ FŰZŐDŐ KORLÁTOZÁSOK:	
MEGJEGYZÉS / VÉDETT ÉRTÉKKEL KAPCSOLATOS INTÉZKEDÉSEK / HELYREÁLLÍTÁSI JAVASLATOK:	

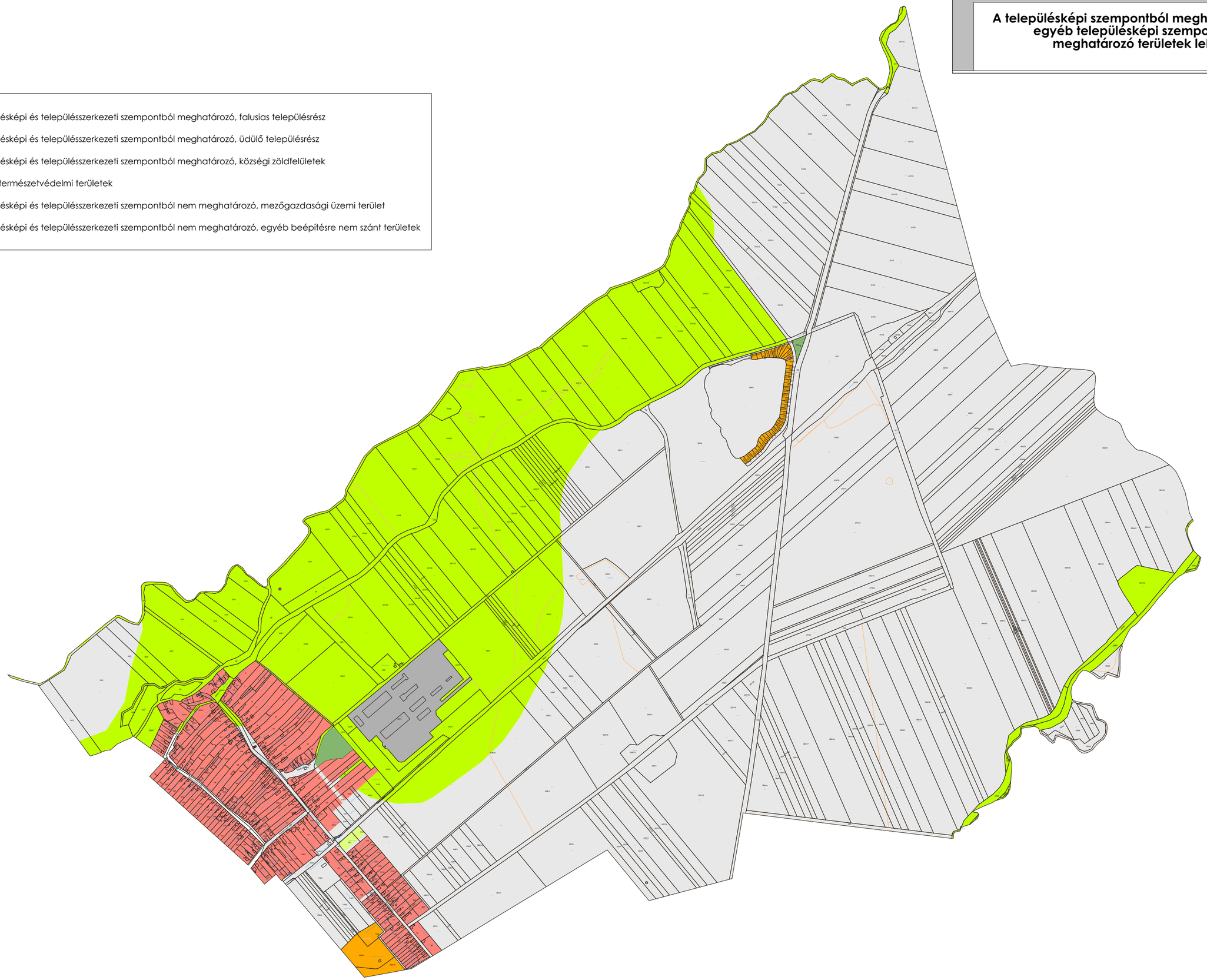
2. melléklet a …/2024. (…..) önkormányzati rendelethez

ÉPÍTETT ÖRÖKSÉGI OBJEKTUM ÉPÍTÉSZETI ÉRTÉKVIZSGÁLATI ADATLAP

HELYI VÉDELEM MÉRTÉKE:	**FÉNYKÉP / ALAPRAJZI VÁZLAT:**
DÁTUM:	

A településképi szempontból meghatározó és egyéb településképi szempontból nem meghatározó területek lehatárolása
M 1:10 000

- településképi és településszerkezeti szempontból meghatározó, falusias településrész
- településképi és településszerkezeti szempontból meghatározó, üdülő településrész
- településképi és településszerkezeti szempontból meghatározó, községi zöldfelületek
- táj- és természetvédelmi területek
- településképi és településszerkezeti szempontból nem meghatározó, mezőgazdasági üzemi terület
- településképi és településszerkezeti szempontból nem meghatározó, egyéb beépítésre nem szánt területek



8. melléklet a …/2025. (….) önkormányzati rendelethez

	KÉRELEM
	településképi szakmai konzultációhoz
Beérkezés dátuma:	Iktatószám:
Átvevő neve:	
Konzultáció időpontja:	

Kérelmező tölti ki!	
1. Kérelmező adatai:	Tervező adatai: (amennyiben releváns)
Név:	Név:
Lakcím vagy székhely:	**Tervezői jogosultság száma:**
Levelezési cím (amennyiben előzőtől eltér):	Levelezési cím:
Kapcsolattartó:	**Tervező szervezet:**
e-mail cím:	**e-mail cím:**
2. Szakmai konzultáció tárgya: (A tervezett tevékenység rövid leírása)	
3. Az érintett ingatlan adatai:	
címe:	helyrajzi szám:
Alulírott 1. pont szerinti Kérelmező.a 3. pontban megjelölt ingatlanon, a 2. pont szerinti tárgyban kérelmezem a településképi szakmai konzultáció biztosítását. Kelt: Nick, ... év..... hónap..... nap …… Kérelmező aláírása	

9. melléklet a …/2025. (…..) önkormányzati rendelethez

	BEJELENTÉSI KÉRELEM településképi bejelentési eljárás lefolytatásához
Beérkezés dátuma:	Iktatószám:
Átvevő neve:	

Kérelmező tölti ki!	
1. Bejelentő /építtető) adatai:	Tervező adatai:
Név:	Név:
Lakcím vagy székhely:	Tervezői jogosultság száma:
Levelezési cím (amennyiben előzőtől eltér):	Levelezési cím:
Kapcsolattartó :	Tervező szervezet:
e-mail cím:	mobil:
2. Bejelentés tárgya: (A megfelelő aláhúzandó)	
építési tevékenység / rendeltetés vagy rendeltetés számának megváltoztatása	
A tervezett. tevékenység rövid leírása:	
Korábbi településképi védelmi szakmai konzultáció	
3. Az érintett ingatlan címe: helyrajzi száma:	
4. Tevékenység megvalósításának Tervezett időtartama: .....év ..... hó .....nap - ..... év..... hó..... nap	
5. Mellékelt dokumentáció tartalma:	2 példány szükséges
műszaki leírás:	
helyszínrajz:	
alaprajz/ok):	
homlokzat/ok):	
helyszínre illesztett látványterv:	
tulajdonosi hozzájárulás / társasházi hozzájárulás:	
egyéb (p1, kertészeti munkarészek stb.):	

Alulírott 1.pont szerinti Építtető, a 3. pontban megjelölt ingatlanon, a 2. pont szerinti tevékenység megvalósítására vonatkozóan, a 4. pontban megjelölt időtartamra kérelmezem a településképi bejelentési eljárás lefolytatását.

Kelt:..... év ..... hónap .....nap

Építtető aláírása

ATEVÉKENYSÉGIGAZOLÁSA

Jogszerű hallgatás

Tudomásul vesz Kikötéssel feltétel nélkül

tudomásul vesz feltétel a kiadott településképi határozatban

Megtilt és figyelmeztet Indokolása a kiadott településképi tiltó határozatban

Csánig, ... év..... hónap .....nap

PH.

polgármester