

**CIGÁND VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
11/2008 .(XII.23.) Kt. számú rendelete a
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATRÓL
ÉS A SZABÁLYOZÁSI TERVEK ELFOGADÁSÁRÓL**

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

I. fejezet

ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

1. §.

A rendelet hatálya

(1) A Helyi Építési Szabályzat (továbbiakban HÉSZ) területi hatálya kiterjed Cigánd város egész közigazgatási területére.²

(2) A rendelet hatálya alá tartozó területen területet felhasználni, továbbá telket alakítani, épületet és más építményt (a műtárgyakat is ide értve) építeni, felújítani, átalakítani, korszerűsíteni, bővíteni, lebontani, elmozdítani, rendeltetését megváltoztatni, valamint mindezekre hatósági engedélyt adni csak az Épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. (a továbbiakban: Étv) továbbá az Országos településrendezési és építési követelményekről szóló, 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) előírásai, valamint a T-02/2019 törzsszámú településrendezési terv szabályozási tervei (S-1m, S-2m), és az NYT-TRT-2017/15. T-3.b, valamint jelen HÉSZ együttes figyelembe vételével szabad.³

(3) A rendelet területi és tárgyi hatályát érintően minden természetes és jogi személyre nézve kötelező előírásokat tartalmaz.⁴

2. §.

A belterületbe vonás szabályai

(1) A Szabályozási Terv a kialakult belterületekhez illeszkedve belterületbe vonást határoz meg a beépítésre szánt területek vonatkozásában, illetőleg belterületből való kivonást beépítésre fel nem használt területek vonatkozásában. A belterületbe vonás a Szabályozási Terv szerint beépítésre szánt területen, lakóterület fejlesztésének megvalósítása érdekében történhet.

¹ Módosította: Cigánd Város Önkormányzat Képviselő- testületének 5/2010. (IV.22.) önkormányzati rendelete

² Módosította: Cigánd Város Önkormányzat Képviselő- testületének 5/2010. (IV.22.) önkormányzati rendelete

³ Módosította: Cigánd Város Önkormányzat Képviselő- testületének 19/2019. (XII.6.) önkormányzati rendelete

⁴ Módosította: Cigánd Város Önkormányzat Képviselő- testületének 5/2010. (IV.22.) önkormányzati rendelete

(2) A területek belterületbe vonása, illetve kivonása a végrehajtási, konkrét fejlesztési és építési igények függvényében egyszerre végrehajtható.

3. §.

Általános építési szabályok

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

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

(3) Állattartó épület építésének engedélyezési eljárásánál az állattartási önkormányzati rendeletben megfogalmazott külön feltételrendszer meglétét is vizsgálni kell.

(4) Közterületen történő építés szabályozása:

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

(5) Közművesítés

a) Közművesítettségi fokozatok:

teljes közművesítettség,

részleges közművesítettség,

b) Cigánd egész közigazgatási területére legalább részleges közművesítettség szükséges.

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

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

(6) A telekalakítás szabályai:

a) A kialakítható legkisebb telekterület méretek az övezeti előírásoknak megfelelően a HÉSZ-ben és a szabályozási terveken kerültek rögzítésre.

b) Nyúlványos telek: nyúlványos telkek nem alakíthatóak ki.

II. fejezet

TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK ÖVEZETI SZABÁLYOZÁSA

4. §.

Terület felhasználás szerinti övezetek, építési övezetek

(1) A település igazgatási területe építési szempontból

a) beépítésre szánt területre,

b) beépítésre nem szánt területre tagozódik.

(2) A település igazgatási területének beépítésre szánt területei az építési használatuk általános jellege, valamint sajátos építési használatuk szerint az alábbi terület felhasználás szerinti övezetekre osztottak. A terület felhasználás szerinti övezeteket, határaikat és jelkulcsaikat a szabályozási terv tartalmazza.

(3) A település igazgatási területének beépítésre szánt területei:

a) Lakóterületek:

aa) Falusias lakóterületek (Lf-1, Lf-2)

ab) Kertvárosias lakóterületek (Lke)

b) Vegyes területek:

- ba) Településközpont vegyes területek (Vt-1, Vt-2, Vt-3)
 - bb) Központi vegyes területek (Vk)
 - c) Gazdasági területek:
 - ca) Kereskedelmi szolgáltató területek (Gksz)
 - cb) Ipari-gazdasági területek (Gip)
 - cc) egyéb gazdasági területek (Ge)
 - d) Különleges területek:
 - da) Temető területe (Kü-t)
 - db) Idegenforgalmi terület (Kü-i)
 - dc) Sportpálya (Kü-s)
 - dd) Mezőgazdasági üzemi terület (Kü-ü, Kü-ü*)
 - de) Szennyvíztelep (Kü-sz)
 - df) Lovaspálya (Kü-l)
 - dg) Falumúzeum/skanzen (Kü-f)⁵
- (4) A település igazgatási területének beépítésre nem szánt területei:
- a) Zöldterületek:
 - aa) közparkok (Z)
 - b) Erdőterületek:
 - ba) gazdasági erdő (E)
 - bb) védelmi erdő (Ev)
 - c) Mezőgazdasági területek (M):
 - ca) általános mezőgazdasági területek (M)
 - cb) gyepes mezőgazdasági területek (Mgy)
 - cc) kertgazdálkodási, zártkerti terület (Mz)
 - d) Vízgazdálkodással összefüggő területek (V)
 - da) általános vízgazdálkodási terület (V)
 - db) mezőgazdasági terület vízgazdálkodási területen (Vm)
 - dc) gyepes mezőgazdasági terület vízgazdálkodási területen (Vmgy)
 - dd) lápos, mocsaras terület (Vlm)
 - de) gazdasági erdő vízgazdálkodási területen (Ve)
 - df) védelmi erdő vízgazdálkodási területen (Vev)⁶

5. §.

Épületek, építmények elhelyezésének általános szabályai

- (1) Az egyes terület-felhasználási egységeken belül épületeket és építményeket elhelyezni csak a terület-felhasználási egységek szabályozási tervben jelölt övezeteinek övezeti előírásai, építési övezetek szabályozási előírásai és az OTÉK vonatkozó előírásai szerint szabad.
- (2) Az egyes építési övezetekben az övezeti előírásoknak megfelelően építési telket kell kialakítani.
- (3) A tetőterek beépítése a megengedett maximális építménymagasságok betartásával engedélyezhető, meglévő magas tetős épületek tetőtereinek beépítése, és lapos tetős épületek tetőráépítése esetén is. Egy épületen belül csak egy tetőtéri építményszint létesíthető, melyet egy légtérben levő galériaszint kiegészíthet.
- (4) Alagsori helyiség, helyiség csoport, pinceszinti helyiség, helyiség csoport létesíthető a max. építménymagasságok betartásával az épületek alatt. A területeken terepszint alatti építmények - az elő-, oldal- és hátsó kertben elhelyezhető melléképítmények kivételével - csak a telkek "építési helyein belül" helyezhetők el. A terepszint alatti építmények, pinceszint

⁵ Módosította: Cigánd Város Önkormányzat Képviselő- testületének 19/2019. (XII.6.) önkormányzati rendelete

⁶ Módosította: Cigánd Város Önkormányzat Képviselő- testületének 19/2019. (XII.6.) önkormányzati rendelete

létesítésénél figyelembe kell venni a talajvíz szintet. Magas talajvíz esetén talajvíznyomás elleni szigetelés szükséges.

(5) Építmények közötti legkisebb távolság:

a) "A", "B", "C" tűzveszélyességi osztályba tartozó építmények OTÉK 36. §. (1) bekezdés szerint.

b) Az 1. pontban rögzített kialakult állapotokat kivéve az OTÉK 36. §. előírásai érvényesek.

c) Nem védett területeken belül az alap épület elhelyezéstől – alap esetben az oldalhatáron álló beépítés esetén az építési hely a telekhatárral egybe esik - az alábbi esetekben lehet eltérni, az épület oldalirányú elhelyezésének tekintetében:

(6) Oldalhatáron álló beépítési mód:

a) Főépületek esetében, ha a telek szélessége meghaladja a 16 métert, az oldalhatáron álló beépítés 1,0 méter széles csurgótávolság elhagyásával lehetséges. Amennyiben a telek szélessége meghaladja a 25 métert, szabadon álló épület-elhelyezés is lehetséges.

b) Melléképületek esetében a kötelező oldalkerti méretek betartása mellett melléképület szabadonállóan is létesíthető a főépület mögött 1,0 m-es csurgótávolságra.

(7) A zöldterületi fedettség kötelezően betartandó értékét jelen rendelet összefoglaló övezeti szabályozásának táblázatai határozzák meg. A zöldterületbe nem számít bele a fűbetonnal, vagy műanyag gyepráccsal, vagy hasonló műszaki megoldással burkolt felület.

(8) Előkertek, oldalkertek, hátsókertek szabályozása:

a) Az előkertek méretét a szabályozási terv szerint kell meghatározni. A szabályozási terven az alábbi jelölések használatosak: EK= kötelező előkerti méret, szabályozási terv szerinti méretekkel, mely egyben kötelező építési vonal is.

b) Oldalkertek: Lakóterületen belül az oldalkertek mérete minimum 6 méter.

c) Hátsókertek: Lakóterületen belül a hátsókertek mértéke minimum 6 méter, illetve a kialakult.

(9) Az építési telken kötelezően zöldfelületi célra használandó területet a szabályozási tervlapon jelölt helyeken, az alábbiak szerint kell kialakítani:

a) Az építési telken belüli kötelező zöldfelületet, háromszintes növényállomány telepítésével, kell kialakítani ipari gazdasági területek esetén. Kereskedelmi, gazdasági szolgáltató területek esetén legalább kétsoros fasor telepítését jelenti.

A nem egy ütemben megvalósuló beépítés esetén, a telek kötelező zöldfelületének megvalósított területe a beépítésre igénybe vett terület arányában megosztható.⁷

III. fejezet **BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK ELŐÍRÁSAI**

6. §.

A lakóterületre vonatkozó általános előírások

(1) A lakóterület elsősorban lakóépületek elhelyezésére szolgál.

(2) A lakóterületen fő és melléképületek helyezhetők el (A fő- és melléképületek fogalom meghatározása az 1. mellékletben található meg)

(3) Valamennyi lakóterületen gondoskodni kell a keletkező szennyvizek, és csapadékvizek elvezetéséről, illetve ártalommentes elhelyezéséről. A településközponti vegyes terület építési övezeteit teljes közművesítéssel kell ellátni. A belterületbe vonással újonnan létesítendő lakóövezeteket legalább részleges közművesítéssel kell ellátni.

⁷ Módosította: Cigánd Város Önkormányzat Képviselő- testületének 19/2019. (XII.6.) önkormányzati rendelete

- (4) Cigánd lakóterületei, sajátos építési használatuk szerint:
- a) falusias lakóterületek (Lf-1, Lf-2)
 - b) kertvárosias lakóterületek (Lke)

7. §. Kertvárosias lakóterület

(1) A kertvárosias lakóterület Cigándon laza beépítésű, összefüggő nagy kertes lakóterület. A kertvárosias lakóterület több önálló rendeltetési egységet magában foglaló, maximum 6,5 m-es építménymagasságú lakóépületek elhelyezésére szolgál.

(2) A kertvárosias lakóterületen elhelyezhető legfeljebb négylakásos lakóépület, de a műemléki környezetben belül az övezetben maximum egy lakóépületben összesen két lakás építhető.

a) Az övezetben elhelyezhető:

- aa) legfeljebb négylakásos lakóépület,
- ab) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület
- ac) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
- ad) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari épület.

b) Az övezetben kivételesen elhelyezhető az OTÉK vonatkozó bekezdése szerint előírtak figyelembevételével:

- ba) a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló építmény,
- bb) sportépítmény
- bc) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény.

c) Az övezetben nem helyezhető el önálló parkoló terület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.

(3) Melléképületek a HÉSZ 1. melléklete szerintiék építhetők.

(4) Lke jelű övezetben melléképítmények közül elhelyezhető:

- a) Közműbecsatlakozási műtárgy
- b) Közműpótló műtárgy
- c) Hulladékártály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal)
- e) Kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz)
- f) Kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor
- g) Kerti épített tűzrakóhely
- h) Kerti lugas, továbbá lábonálló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel
- i) Kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő
- j) Szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, zászlótartó oszlop

(5) Az épületek, építmények üzemeltetése során az épületen kívüli tevékenység zajszintje nem haladhatja meg az övezetre előírt határértékeket.

(6) Oldalhatáron álló beépítésű övezetben, saroktelken szabadonálló épület elhelyezés is megengedhető, ha a telek legalább 20,0 m széles, ha a terület nem áll védelem alatt, és a kötelező oldalkerti méretek betarthatóak. Közbenső telken, szabadon álló épület elhelyezés akkor engedélyezhető, ha a telek legalább 22,0 m széles és a szomszédos telkek beépíthetőségét nem korlátozza.

(7) Az előkertek szabályozása szabályozási terv szerint.

(8) Az oldalkertek legkisebb szélessége általában az OTÉK vonatkozó bekezdése szerint, kivételt képeznek a HÉSZ 5. §. (6) bekezdés 3. pont szerinti eltérésekkel.

(9) A kertvárosias lakóterület építési telkeinek kialakításánál és beépítésénél az alábbi táblázatokban megadott értékeket kell alkalmazni.

Sajátos használat szerinti terület	Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható építési telek				Megengedett max. építménymagasság (m)
			Leg kisebb terület (m ²)	Leg kisebb szélesség (m)	Leg kisebb zöldfelület (%)	Legnagyobb beépítettség (%)	
Kertvárosias lakóterület	Lke	oldalhatáron álló	600	14	50	30	6,5

(10)⁸

(11) Zajvédelmi követelményként betartandó az érvényes szakági minisztériumi rendelet szerinti lakóterület (kertvárosias) területi funkcióhoz tartozó határérték biztosítása. Légszennyezettség szempontjából a szennyezőanyagok szerinti zónacsoportok közül a 10. légszennyezettségi zónára vonatkozó előírások biztosítandók.

(12) Új telek kialakításánál a kialakítható építési telek legnagyobb szélessége 35 m, illetve az így kialakított telekterület nem haladhatja meg a 2800 m²-t.

8. §.

Falusias lakóterületek

(1) A falusias lakóterület maximum 4,5 m-es építménymagasságú lakóépületek, mezőgazdasági építmények továbbá a helyi lakosságot ellátó, nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató és kézműipari építmények, mező- és erdőgazdasági építmény elhelyezésére szolgál. A falusias lakóterületen elhelyezhető:

- a) lakóépület,
- b) mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény,
- c) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
- d) szálláshely szolgáltató épület,
- e) igazgatási épület,
- f) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
- g) a fentiekben felsorolt rendeltetésű épületekhez tartozó kiszolgáló és járulékos létesítmények (garázs, tároló épület),
- h) kézműipari épület.

(2) Melléképületek a HÉSZ 1. melléklet szerint építhetők.

(3) Az övezetben melléképítmények közül elhelyezhető:

- a) közműbecsatlakozási műtárgy
- b) közműpótló műtárgy
- c) hulladékartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal)
- d) kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz)
- e) kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor
- f) kerti épített tűzrakóhely
- g) kerti lugas, továbbá lábonálló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel
- h) háztartási célú kemence, hűsfüstölő, jégverem, zöltségverem

⁸ Hatályon kívül helyezte: Cigánd Város Önkormányzat Képviselő- testületének 6/2018. (IV.16.) önkormányzati rendelete.

i) kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő

j) szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, zászlótartó oszlop

(4) Az építmények üzemeltetése során, az épületen kívüli tevékenység zajszintje nem haladhatja meg az övezetre előírt határértékeket.

(5) Oldalhatáron álló beépítésű övezetben, saroktelken szabadonálló épület elhelyezés is megengedhető, ha a telek legalább 20,0 m széles, ha a terület nem áll védelem alatt, és a kötelező oldalkerti méretek betarthatóak. Közbenső telken, szabadon álló épület elhelyezés akkor engedélyezhető, ha a telek legalább 22,0 m széles és a szomszédos telkek beépíthetőségét nem korlátozza.

(6) Az előkertek szabályozása szabályozási terv szerint.

(7) Az utcaképi védelem alatt álló, védelemre jelölt utcákon, utcarészekén az épületek elhelyezésének, építészeti kialakításának, további szabályait is be kell tartani, mely előírásokat a helyi és műemlékvédelmi előírások tartalmazzák.

(8) Az oldalkertek legkisebb szélessége általában az OTÉK vonatkozó bekezdése szerint, kivételt képeznek a HÉSZ 5. §. (6) 3. bekezdés szerinti eltérésekkel.

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

Sajátos használat szerinti terület	Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható építési telek				Megengedett max. építménymagasság (m)
			Legkisebb terület (m ²)	Legkisebb szélesség (m)	Legkisebb zöldfelület (%)	Legnagyobb beépítettség (%)	
Falusias lakóterületek	Lf-1	oldalhatáron álló	800	14	40	30	-4,5
	Lf-2	oldalhatáron álló	1100	14	50	30	-4,5

(10)⁹

(11) Zajvédelmi követelményként betartandó az érvényes szakági minisztériumi rendelet szerinti lakóterület (falusias) területi funkcióhoz tartozó határérték biztosítása. Légszennyezettség szempontjából a szennyezőanyagok szerinti zónacsoportok közül a 10. légszennyezettségi zónára vonatkozó előírások biztosítandók.

(12) Új telek kialakításánál a kialakítható építési telek legnagyobb szélessége 35 m, illetve az így kialakított telekterület nem haladhatja meg a 2800 m²-t.

(13) A tároló, gazdasági, állattartó épületek építésénél a következőket is be kell tartani. Amennyiben a lakóépülettel egy épülettömeget képezve összeépül, az építmény és tetőgerinc magasságára vonatkozóan a lakóépület övezeti előírásait kell betartani, azzal a megkötéssel, hogy a lakóépület tényleges építmény-, és gerincmagasságát nem lépheti túl. Különálló tároló, és állattartó épület építménymagassága legfeljebb 5,5 méter, egyéb mező- és erdőgazdasági (üzemi) épület építménymagassága legfeljebb 7,5 méter.

(14) Falusias lakóterületen maximum egy lakóépület építhető, melyekben maximum két rendeltetési egység helyezhető el, azonban a lakóegységek száma minden esetben csak egy lehet.

⁹ Hatályon kívül helyezte: Cigánd Város Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2018. (IV.16.) önkormányzati rendelete.

9. §.

Településközpont vegyes terület

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

(2) Az övezetben

a) elhelyezhető:

aa) lakóépület,

ab) igazgatási épület,

ac) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület,

ad) egyéb közösségi szórakoztató épület, a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges,

ae) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,

af) sportépítmény,

ag) a fentiekben felsorolt rendeltetésű épületekhez tartozó kiszolgáló és járulékos létesítmények. (garázs, tároló épület)

b) kivételesen elhelyezhető az OTÉK vonatkozó bekezdése szerint előírtak figyelembevételével nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény;

c) melléképítmény közül elhelyezhető:

ca) közmű becsatlakozási műtárgy

cb) közműpótló műtárgy

cc) hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal)

cd) kirakatszekrény (legfeljebb 0,40 m-es mélységgel)

ce) kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz)

cf) kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor

cg) kerti épített tűzrakóhely

ch) kerti lugas, továbbá lábonálló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel

ci) kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő

cj) szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas antennaoszlop, zászlótartó oszlop.

d) Az övezetben nem helyezhető el önálló parkolóterület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb tehergépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.

e) Melléképületek közül - az állattartás céljára szolgáló épületek kivételével – építhető a HÉSZ 1 számú mellékletben felsoroltakból.

(3) Előkertek szabályozása szabályozási terv szerint. Oldalkertek és hátsókertek szabályozása, jelenleg vonatkozó bekezdése szerint, illetve a szabályozási terven jelölt érték, valamint a HÉSZ 5. §. (6) 2. és a (9) b. bekezdések szerinti kivételek.

(4) A településközpont vegyes terület építési telkeinek kialakításánál és beépítésénél az alábbi táblázatban megadott értékeket kell alkalmazni:

Sajátos használat szerinti terület	Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható építési telek				Megengedett max. építménymagasság (m)
			Legkisebb terület (m ²)	Legkisebb szélesség (m)	Legkisebb zöldfelület (%)	Legnagyobb beépítettség (%)	
Település központi vegyes	Vt-1	Oldal határon	800	16	20	45	7,5
	Vt-2	Oldal határon	500	14	20	45	6,5
	Vt-3	Oldal határon	600	14	20	45	12,5

(5) Zajvédelmi követelményként betartandó az érvényes szakági minisztériumi rendelet szerinti vegyes (településközponti) területi funkcióhoz tartozó határérték biztosítása. Légszennyezettség szempontjából a szennyezőanyagok szerinti zónacsoportok közül a 10. légszennyezettségi zónára vonatkozó előírások biztosítandók.

10. §.

Központi vegyes területek

(1) A központi vegyes terület több önálló rendeltetésű egységet magába foglaló épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Az övezetben

a) elhelyezhető:

- aa) igazgatási épület,
- ab) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület,
- ac) egyéb közösségi szórakoztató épület, a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges,
- ae) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
- af) sportépítmény,
- ag) a főtevékenységet szolgáló épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások,
- ah) a fentiekben felsorolt rendeltetésű épületekhez tartozó kiszolgáló és járulékos létesítmények. (garázs, tároló épület)

b) kivételesen elhelyezhető az OTÉK 31. §. (2) bekezdésében előírtak figyelembevételével:

- ba) nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény
- bb) a ba) pontban nem szereplő lakások, illetve lakóépületek

c) melléképítmény közül elhelyezhető:

- ca) közműbecsatlakozási műtárgy,
- cb) közműpótló műtárgy,
- cc) hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal),
- cd) kirakatszekrény (legfeljebb 0,40 m-es mélységgel),
- ce) kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz),
- cf) kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor,
- cg) kerti épített tűzrakóhely,
- ch) kerti lugas, továbbá lábonálló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel,
- ci) kerti szabadlépcső (terelplépcső) és lejtő,
- cj) szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antennaoszlop, zászlótartó oszlop.

d) Az övezetben nem helyezhető el önálló parkolóterület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb tehergépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.

e) Melléképületek közül - az állattartás céljára szolgáló épületek kivételével – építhető a HÉSZ 1 mellékletben felsoroltakból.

(3) Az előkertek szabályozása szabályozási terv szerint. Oldalkertek és hátsókertek szabályozása, jelenleg OTÉK 35. §. szerint, illetve a szabályozási terven jelölt érték, valamint a HÉSZ 5. §. (6) 2. és a (9) b. bekezdések szerinti kivételek.

(4)A központi vegyes terület építési telkeinek kialakításánál és beépítésénél az alábbi táblázatban megadott értékeket kell alkalmazni.¹⁰

Sajátos használat szerinti terület	Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható építési telek				Megengedett max. építmény-magasság (m)
			Legkisebb terület (m ²)	Legkisebb szélesség (m)	Legkisebb zöldfelület (%)	Legnagyobb beépítettség (%)	
Központi vegyes területek	Vk	zárt sorú	500	14	20	50	4,5 – 9,0
	Vk*	szabadon álló	500	14	20	50	9,0"

(5) Zajvédelmi követelményként betartandó az érvényes szakági minisztériumi rendelet szerinti vegyes (központi) területi funkcióhoz tartozó határérték biztosítása. Légszennyezettség szempontjából a szennyezőanyagok szerinti zónacsoportok közül a 10. légszennyezettségi zónára vonatkozó előírások biztosítandók.

11. §. Gazdasági területek

(1) A terv gazdasági területei sajátos használatuk szerint:

- a.) Kereskedelmi-szolgáltató területek,
- b.) Ipari-gazdasági területek.

(2) Cigánd város ipari gazdasági területein a lakóterületeket jelentős mértékben zavaró hatású terület nem alakítható ki.

(3) A gazdasági területeken belül az OTÉK-ban előírt parkolókat csak fásítottan lehet kialakítani, legalább négyegységként egy előnevelt (3 éves) őshonos fa telepítésével.

12.§. A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek

(1) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Az övezetben

a) elhelyezhető:

- aa) mindenfajta, nem jelentősen zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület
- ab) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások
- ac) igazgatási és iroda épület
- ad) parkolóház, szerviz
- ae) sportépítmény

¹⁰ Módosította: Cigánd Város Önkormányzat Képviselő- testületének 21/2017. (XI.8.) önkormányzati rendelete

b) kivételesen elhelyezhető az OTÉK vonatkozó bekezdése szerint előírtak figyelembevételével egyéb közösségi szórakoztató épület.

(3) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület építési telkeinek kialakításánál és beépítésénél az alábbi táblázatban megadott értékeket kell alkalmazni:

Sajátos használat szerinti terület	Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható építési telek				Megengedett max. építménymagasság (m)
			Legkisebb terület (m ²)	Legkisebb szélesség (m)	Legkisebb zöldfelület (%)	Legnagyobb beépítettség (%)	
Ker. szolg. gazdasági területek	Gksz	Oldalhatáron álló	800	16	20	30	7,5*

*A technológiához tartozó toronyszerű építmények kivételével (pl.: siló, kémény, tartály, stb.)

(4) Amennyiben a „Gksz” jelű övezetben egyébként megengedett „nem jelentősen zavaró hatású gazdasági tevékenység” nyer elhelyezést, a területtel határos „Lf*” jelű terület szélétől számított 25 m védőtávolságba beleeső ingatlanrészben, korlátozott használatú védőzónát kell kialakítani. Ezen védőzónában legalább 60 %-os, 3 szintes zöldterületi fedettséget kell biztosítani. Ebben a zónában csak gépkocsi parkolók, és nem termelő tevékenység számára helyet adó épületek (irodák, szociális helyiségek, tároló épületek) helyezhetők el.

(5) Zajvédelmi követelményként betartandó az érvényes szakági minisztériumi rendelet szerinti gazdasági területi funkcióhoz tartozó határérték biztosítása. Felszín alatti víz szempontjából betartandók az érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területre vonatkozó előírások. Légszennyezettség szempontjából a szennyezőanyagok szerinti zónacsoportok közül a 10. légszennyezettségi zónára vonatkozó előírások biztosítandók.

13. §.

Ipari-gazdasági területek

(1) Cigándon az ipari gazdasági területek nem jelentős zavaró hatású ipari gazdasági tevékenységű célú épületek elhelyezésére szolgálnak.

(2) Az ipari gazdasági területek ipari, energiaszolgáltatási és településgazdálkodási építmények elhelyezésére szolgálnak. Kivételesen elhelyezhető a területen a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások, ha az adott létesítmény védelmi övezet előírásaira nem kerül sor. Az iparterületeken kivételesen sem helyezhetők el egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek.

(3) Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét továbbá az építhető építménymagasság mértékét a következő táblázat szerint kell meghatározni:

Sajátos használat szerinti terület	Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható építési telek				Megengedett max. építménymagasság (m)
			Legkisebb terület (m ²)	Legkisebb szélesség (m)	Legkisebb zöldfelület (%)	Legnagyobb beépítettség (%)	
Ipari gazdasági terület	Gip	szabadon álló	2000	25	40	30	9,0*

*A technológiához tartozó toronyszerű építmények kivételével (pl.: siló, kémény, tartály, stb.)

(4) Zajvédelmi követelményként betartandó az érvényes szakági minisztériumi rendelet szerinti gazdasági területi funkcióhoz tartozó határérték biztosítása. Felszín alatti víz szempontjából betartandók az érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területre vonatkozó előírások. Légszennyezettség szempontjából a szennyezőanyagok szerinti zónacsoportok közül a 10. légszennyezettségi zónára vonatkozó előírások biztosítandók.

Egyéb (ipari) gazdasági területek **13/A.§¹¹**

(1) Egyéb (ipari) gazdasági terület (Ge) előírásai:

- a) Az övezet elsősorban az ipari, az energiaszolgáltatási és a településgazdálkodás építményei, elhelyezésére szolgál.
- b) Az építési övezet területén az a) pontban felsorolt építmények helyezhetők el.
- c) Az építési övezet területén elhelyezhetők:
 - ca) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások, de legfeljebb a bruttó beépíthető terület 10 %-a mértékéig, ha az adott gazdasági célú létesítmény védelmi övezetének előírására nem kerül sor, illetve ha azon kívül esik.
 - cb) oktatási, szociális épületek (önálló rendeltetési egységként nem helyezhetők el.
- d) Az építési övezetben terepszint alatti építmény és pinceszint csak az építési helyen belül alakítható ki.
- e) Az építési övezetben, a megengedett max. építmény magasság értékén túl, a technológiához tartozó, vagy azokat befogadó toronyszerű építmények, műtárgyak (pl.: siló, kémény, tartály, stb.) és a technológiát övező, burkoló épületrészek megengedett építménymagassága max. 20,0 méter lehet.
- f) Az egyéb (ipari) gazdasági területek építési telkeinek kialakításánál és beépítésénél az alábbi táblázatban megadott értékeket kell figyelembe venni:

Sajátos használat szerinti terület	Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható építési telek				Megengedett max. építménymagasság (m)
			Legkisebb terület (m ²)	Legkisebb szélesség (m)	Legkisebb zöldfelület (%)	Legnagyobb beépítettség (%)	
Egyéb (ipari) gazdasági terület	Ge	szabadon álló	2000	-	25	50	9,0

14. §. **Különleges területek**

(1) Cigánd különleges területei sajátos használatuk szerint:

- a) temető területe (Kü-t)
- b) idegenforgalmi terület (Kü-i)
- c) sportpálya terület (Kü-s)
- d) mezőgazdasági üzemi terület (Kü-ü)
- e) szennyvíztelep (Kü-sz)
- f) lovaspálya (Kü-l)
- g) falumúzeum/skanzen (Kü-f)

¹¹ Módosította: Cigánd Város Önkormányzat Képviselő- testületének 19/2019. (XII.6.) önkormányzati rendelete

(2) A különleges területek célja és használatuk fajtája:

a) működő temető (övezeti jel: Kü-t) Cigánd város köztemetője, a temetőben ravatalozó épület helyezkedik el, a terület célja a város temetkezési területének biztosítása a temető parcellázási tervnek megfelelően. A temető használatát temetkezési rendelet szabályozza. A temetőre, temető-rendezési tervet kell készíteni a temetőrendelet felülvizsgálatával.

c) Idegenforgalmi területen (övezeti jel: Kü-i) az idegenforgalomhoz kapcsolódó építmények, pihenő, sport (vízi is), kereskedelmi, bemutató, vendéglátó és szolgáltató, szálláshely szolgáltató létesítmények helyezhetők el. Az épületeket szabadon állóan a terület max. 20 %-os beépítettségével kell elhelyezni, maximum 4,5 méteres építmény magassággal. A terepszint alatti építmények nem helyezhetők el. A kialakítható építési telek legkisebb területe 1000 m².

c) sportlétesítmény (övezeti jel: Kü-s): Az övezet a jelentős területigényű, zöldterületbe-ágyazottan kialakítható sportterületek elhelyezésére szolgál. Az övezet elsősorban sportpálya, parkoló, idegenforgalomhoz kapcsolódó létesítmények (szálláshely, kulturális-, épületek) elhelyezésére szolgál, de kivételesen elhelyezhető rajta oktatási és egyéb közösségi szórakoztató épület.

d) mezőgazdasági üzemi terület (övezeti jele Kü-ü és Kü-ü*) övezetbe a meglévő és újonnan létesülő mezőgazdasági üzemek (majorok) tartoznak, ahol a mezőgazdasági termékek feldolgozása, tárolása, a mezőgazdasági gépek és szállítóeszközök javítása folyik, nagyüzemi állattartás vagy mezőgazdasági illetve mezőgazdasági termeléshez szorosan kapcsolódó ipari tevékenység befogadására alkalmas.

da) Az építési övezetben kivételesen elhelyezhető a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások, ha az adott létesítmény védelmi övezetének kijelölésére – végzett tevékenységből adódó, engedélyezett biztonsági távolság - nem kerül sor, illetve ha azon kívül esik.

db) A keletkezett szennyvizek és hulladékok elhelyezése csak vízzáró szigetelt tárolókban, műtárgyakban lehet.

dc) Az építési övezetben pince szint létesítése lehetséges. Az állattartó épületeket minden esetben vízzáró szigeteléssel kell kialakítani. Trágya tárolására alkalmas építmények, tárolók nem helyezhetők el közelebb 100,0 méternél felszíni vízfolyások, csatornák, vízelvezető árkok partjától.

de) A Kü-ü* jelű építési övezet, szabályozási terveken ábrázolt védőtávolságán belül lakóépület nem létesíthető.¹²

e) szennyvíztelep (övezeti jel: Kü-sz) Cigánd város és vonzaskörzetének folyékony hulladékát befogadó és tisztító telep helyezkedik el az övezetben. A telep területén belül növényzetből kialakított védőzónát kell létrehozni. Ezen védőzónában legalább 80 %-os, 3 szintes zöldterületi fedettséget kell biztosítani. Ebben a zónában csak gépkocsi parkolók, és nem üzemi tevékenység számára helyet adó épületek (irodák, szociális helyiségek, tároló épületek) helyezhetők el.

f) lovaspálya (övezeti jel: Kü-l) területein az idegenforgalomhoz kapcsolódó építmények, pihenő, sport, állatkifutók helyezhetők el. Az épületeket szabadonállóan, a terület max. 20 %-os beépítettségével kell elhelyezni, maximum 7,5 méteres építménymagassággal. A terepszint alatti építmények közül pinceszint, az építési helyen belül a beépítési százalékot meg nem haladó mértékben építhető. Önállóan, épület nélkül nem építhető.

g) Falumúzeum/skanzen (övezeti jel: Kü-f) területein a védelem alá vont épületeken kívül az idegenforgalomhoz kapcsolódó építmények, pihenő, szolgáltatói, bemutató épületek

¹² Módosította: Cigánd Város Önkormányzat Képviselő-testületének 19/2019. (XII.6.) önkormányzati rendelete

helyezhetőek el. Az épületeket szabadonállóan, a terület max. 30 %-os beépítettségével kell elhelyezni, maximum 7,5 méteres építménymagassággal. A terepszint alatti építmények közül pinceszint, az építési helyen belül a beépítési százalékot meg nem haladó mértékben építhető. Önállóan, épület nélkül nem építhető.

(3) A különleges területek építési telkeinek kialakításánál és beépítésénél az alábbi táblázatban megadott értékeket kell figyelembe venni:¹³

Sajátos használat szerinti terület	Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható építési telek				Megengedett max. építménymagasság (m)
			Legkisebb terület (m ²)	Legkisebb szélesség (m)	Legkisebb zöldfelület (%)	Legnagyobb beépítettség (%)	
Működő temető	Kü-t	szabadon álló	-	-	40	10	7,5
sportpálya területe	Kü-s	szabadon álló	2000	-	40	20	7,5
Idegenforgalmi területe	Kü-i	szabadon álló	1000	-	40	20	4,5
mg. üzemi terület	Kü-ü	szabadon álló	2000	30	40	30	7,5*
	Kü-ü*	szabadon álló	2000	-	40	40	7,5
Szennyvíz telep	Kü-sz	szabadon álló	1000	30	40	30	7,5*
Lovaspálya területe	Kü-l	szabadon álló	2000	30	50	20	7,5
Falumúzeum/skanzen	Kü-f	szabadon álló	-	-	40	30	7,5

* : A technológiához tartozó toronyszerű építmények kivételével (pl.: siló, kémény, tartály, torony, stb.)”

IV. fejezet BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

15. §. Közlekedési és közmű elhelyezési, hírközlési terület

(1) Az övezet az országos és helyi közutak, a kerékpárutak, a gépjármű várakozó helyek (parkolók) – a közterületnek nem minősülő telken megvalósuló kivételével -, a járdák és gyalogutak, mindezek csomópontjai, vízvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, a közforgalmú vasutak, továbbá a közművek és a hírközlés építményeinek elhelyezésére szolgál

(2) A közlekedési- és közmű elhelyezési, hírközlési területeket, a nyomvonalas elemek közül az utak szélességét, a közmű-elhelyezési sávokat terv szerint biztosítani kell.

(3) Az utak szabályozási vonallal meghatározott területsávja mentén létesítményt elhelyezni csak a területsáv megtartásával szabad. E területsávot az annak mentén elhelyezni kívánt létesítmény védőtávolsága sem érinthesi. A területsávba eső, meglévő építménnyel, közművel útburkolattal, járdaburkolattal, fasorral stb. (keresztmetszeti elemekkel) kapcsolatos mindennemű tevékenység csak a tervvel összhangban történhet.

(4) A közlekedési területbe a következő közutak tartoznak:

a) K.III. Országos mellékutak:

¹³ Módosította: Cigánd Város Önkormányzat Képviselő-testületének 19/2019. (XII.6.) önkormányzati rendelete

- aa) 3827. sz kl út külterületi szakaszán min. 26 m szabályozási szélesség, belterületi szakaszán min. 18,10 m szabályozási szélesség, illetve szabályozási terv szerinti érték.
- ab) 3814. sz kl út külterületi szakaszán min. 26 m szabályozási szélesség, belterületi szakaszán min. 14,40 m szabályozási szélesség, illetve szabályozási terv szerinti érték.
- ac) 3804. sz kl út külterületi szakaszán min. 26 m szabályozási szélesség, illetve szabályozási terv szerinti érték.

b) B. VI. d. Települési gyűjtőutak az S-2 Szabályozási tervek szerint alakítandók ki. A településközponton és a csatlakozó területeken a városszerkezet védelme érdekében ettől eltérő szélesség is lehetséges, amennyiben az út közlekedési, közmű-elhelyezési funkciói biztosíthatók szabályozási terv szerint.

KÖ1: a 3814-es, a 3804-es és a 3827-es jelű országos főutak települést érintő szakaszai

KÖ2: települési kiszolgáló utak a település lakóterületein.

KÖ3: települési gyalogosforgalmi utak a település lakóterületein.

(5) A mezőgazdasági utak építési területszélességének szabályozását az úttengelytől egyenlő mértékben kell végezni. Ez alól kivételek a közcélú csatornával, természeti védettséggel rendelkező területekkel szomszédos utak, ahol a szabályozási szélességet e területek határától kell kimérni.

(6) A közterületeken elhelyezett parkolókat csak fásítottan lehet kialakítani, négy egységenként egy előnevelt (min. 3 éves) környezetbe illő, a környéken őshonos fafaj telepítésével.

16. §.

Mozgásukban korlátozott emberek igényeit figyelembevevő előírások

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

(2) A tömegközlekedési eszközök megállóinál lehetővé kell tenni megemelt szintekkel és azokat összekötő lejtőkkel, kihelyezett információs táblákkal a kerekesszékekkel közlekedő fel- és leszállását a tömegközlekedési járművekre.

(3) Biztosítani szükséges minden parkolóban legalább kettő kerekesszékekkel is igénybe vehető (méreteinél nagyobb) gépkocsi parkoló létesítését, melyet kizárólagos használatot biztosító tábla jelezzen.

17. §.

Zöldterületek

(1) Zöldterület Cigándon a szabályozási terven feltüntetettek szerint jelölt közpark és díszpark területek.

(2) A zöldterületet a szabályozási terv Z jelű övezetbe sorolja.

a) Az övezetben elhelyezhető:

aa) a pihenést és a testedzést szolgáló építmény (sétaút, pihenőhely, tornapálya, ab) gyermekjátékoszterek, stb.)

ac) a terület fenntartásához szükséges épület

ad) szociális épület

ae) szabadtéri színpad

af) időszakos árusítóhelyek

b) Az övezetben épület a kapcsolódó terület-felhasználással azonos közművesítettség esetén létesíthető.

- c) A közparkot úgy kell kialakítani, hogy kerekesszékkal és gyermekkocsival megközelíthető és használható legyen.
- d) A közparknak közútról közvetlenül megközelíthetőnek kell lennie.

18. §. Erdőterületek

- (1) Az erdőterület erdő céljára szolgáló terület.
- (2) A terv erdőterületei rendeltetésük szerint: Gazdasági erdők E övezeti jellel.
- (3) Az övezetben a 100.000 m²-t meghaladó területnagyságú telken terület rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el, max. 0,5 % - os beépítettséggel. Az övezetben épület csak a nem erdő művelési ágban létesíthető, legalább részleges közművesítettség esetén. Az övezetben a maximális építménymagasság: 7,50 m, ez alól kivételt az erdő- és vadgazdasági tevékenységhez szükséges építmények (pl. magasles) technológiai okból legfeljebb kétszeres magasságú lehet. Erdőterületen építmény elhelyezéséhez az erdészeti szakhatóság előzetes engedélyét kell beszerezni.
- (4) Az ökológiai hálózat területére eső erdő területeken épületet elhelyezni nem lehet.

19. §. Mezőgazdasági területek

- (1) A település területének mezőgazdasági termelést (növénytermelést, állattenyésztést továbbá termékfeldolgozást és tárolást), szolgáló területe.
- (2) Az ökológiai hálózat területére eső mezőgazdasági területeken épületet elhelyezni nem lehet, az azokon folytatott minden nemű beavatkozáshoz a ÉM-KTVF engedélyét be kell szerezni.
- (3) A mezőgazdasági területeken az a következő övezetek kerültek kijelölésre: M - szántó művelésű terület, Mgy - gyep (rét, legelő) terület, Mz - kertgazdálkodási, zártkerti terület.

19/A.§ M: döntően szántó művelésű terület

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

19/B.§

Mgy: gyepterület (rét, legelő) terület

(1) Az övezetbe a mezőgazdasági területek azon-viszonylag egybefüggő részei tartoznak, ahol a gyepterület, legelő művelésű területek meghatározó arányban találhatóak, ezért főként a legeltetés, állattartás jelenti a fő gazdálkodási tevékenységet. A telekalakítás és építés feltételei a meghatározó tevékenységhez igazodva kerültek meghatározásra.

(2) Az övezetben a növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei, valamint ha azt a hatósági előírások az ott folytatott tevékenység védőtávolsága miatt egyébként nem tiltják meg, a tulajdonos, vagy az ott dolgozók részére lakóépület helyezhető el, ahol az elhelyezésre kerülő lakóépület számára szolgáló terület nem haladhatja meg, az egyébként beépíthető terület felét.

(3) Épületeket jelen előírás az OTÉK 38. §. (3) figyelembevételével a legalább 3 ha nagyságot elérő területen lehet elhelyezni. Szabadon álló beépítési móddal, maximum 4,5 m építménymagasságú épületekkel, a telekterület maximum 3 %-os beépítésével. Az épületek, tömbösített formában helyezendők el.

19/C.§

Mz: kertgazdálkodási, zártkerti terület:

(1) Az övezetbe azok a mezőgazdasági területek tartoznak, ahol kertgazdálkodást, túlnyomó részt zöldség-, gyümölcsstermesztést folytatnak. Azok a földrészletek, melyeket korábban zártkertnek parcelláztak.

(2) Az övezetben a telkek max. 3 %-os beépítettségével, legalább 3000 m²-es telken elhelyezhető 1 gazdasági épület és terepszint alatti építmény (pince). Az építmények maximális építménymagassága 3,5 m, max. gerincmagassága 5,5 m, a padlóvonal max. 0,30 m lehet.

(3) Az övezetben állattartó épületek nem helyezhetők el.

(4) Növénytermesztés célját szolgáló fóliasátor vagy üvegház (a telekhatártól előírt 1,5 m távolság betartásával) bármely földrészleten elhelyezhető. Az üvegház gerincmagassága maximum 5,0 m lehet.

20.§.

Vízgazdálkodási területek

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

(2) Vízügyi érdekből a főcsatornáknál, holtágaknál 6-6 m-es, társulati, önkormányzati és üzemi csatornáknál 3-3 m-es parti sáv szabadon hagyandó, beépíteni nem lehet, ott csak gyepterületgazdálkodás folytatható. A töltéseknél a szabadon hagyandó sáv szélessége 10 m a töltéslábtól számítva. A telkeknek e sávra eső részén csak vashuzalháló kerítés létesíthető, beton alap nélkül. A mentett oldalon a töltéslábtól mért 110 m-en belül, a hullámtéri töltéslábtól 60 m-en belül, gödröt, pincét, aknát nyitni, a fedőréteget megrontó és jelentősen gyengítő tevékenységet végezni, létesítményt építeni csak előzetes talajmechanikai szakvélemény alapján a vízügyi igazgatóság külön engedélyével lehet.

(3) Az övezetben a vízbeszerzéshez, védekezéshez szükséges építmények helyezhetők el.

- (4) Vízgazdálkodási területre eső gazdasági erdő területen (Ve) létesítményt építeni nem lehet.
- (5) Lápos, mocsaras vízgazdálkodási területen (Vlm) létesítményt építeni nem lehet.
- (6) Vízgazdálkodási területre eső általános mezőgazdasági (Vm), gyepes mezőgazdasági területen (Vmg) területen létesítményt építeni nem lehet.
- (7)¹⁴ Vízgazdálkodási területre eső védelmi erdő területen (Vev) létesítményt építeni nem lehet.

V. fejezet **KÖRNYEZET- ÉS TERMÉSZETVÉDELMI ELŐÍRÁSOK**

21. §. **Általános előírások**

- (1) A környezethasználatot úgy kell megszervezni, hogy:
- a) a legkisebb mértékű környezetterhelést és igénybevételt idézze elő
 - b) megelőzze a környezetszennyezést,
 - c) kizárja a környezetkárosítást.
- (2) Valamennyi területfelhasználás, létesítés, beavatkozás tervezése során érvényre kell juttatni a környezetvédelem előírásait.

22. §. **Levegőtisztaság-védelmi előírások**

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

23. §. **Zaj- és rezgés elleni védelem**

A 3814-es számú út zajjellemzőire tekintettel az út szabályozási vonalától mért 30 m-en belül szálloda, szállásadó épület létesítése csak zajvédelmi műszaki megoldások alkalmazása mellett engedélyezhető.

24. §. **Természetvédelmi előírások**

(1) A természetközeli állapotú területek felmérése a Természetvédelmi törvény alapján megtörtént, az Észak-magyarországi Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség (továbbiakban: Felügyelőség) adatközlése. A természetközeli állapotú területek védelem alá helyezése az 1996. évi LIII. tv. III. része (természeti területek és értékek kiemelt oltalma) szerint történik. A természetközeli területeken az építési eljárások természetvédelmi kontroll alá kerülnek. A természetközeli területeken - a védettség kihirdetése után - a használati mód és a művelési ág megváltoztatása a Felügyelőség hozzájárulását igényli.

(2) Általános tájvédelem, természeti területek, élőhelyek védelme: Természeti területen a település belterülete kivételével - tilos a természetes és természet közeli állapotú vízfolyások, vizes élőhelyek partvonalától számított 50 m-en, tavak partjától számított 100 m-en belül új épületek, mesterséges létesítmények elhelyezése. A halastavakon a halászati hasznosítást szolgáló létesítmények elhelyezésére a Felügyelőség hozzájárulásával kerülhet sor.

¹⁴ Módosította: Cigánd Város Önkormányzat Képviselő- testületének 19/2019. (XII.6.) önkormányzati rendelete

VI. fejezet
ORSZÁGOS ÉS HELYI ÉRTÉKVÉDELEM

25. §.¹⁵

26. §.¹⁶

Védett területek építési szabályai

VII. fejezet

**A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI FELADATOK MEGVALÓSÍTÁSÁT BIZTOSÍTÓ
SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK**

27. §.

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

(1a) Beültetési kötelezettség:

a) A temető területének legalább 40 %-át növényzettel kell beültetnie a terület mindenkori üzemeltetőjének.

b) Ipari gazdasági, valamint kereskedelmi szolgáltató övezetekben a szabályozási tervlapokon feltüntetett helyeken, 3 szintes honos növényállománnyal (a szabályozási tervlapokon feltüntetett szélességben) kialakítva, a terület tulajdonosának, a terület övezet szerinti használatbavételétől számított 15 hónapon belül

(2) Út céljára történő kisajátítás:

a) A 324/4-5, 488, 487, 470/2 - 480, 541/1-3 hrsz-ú telkeken részben, a szabályozási tervnek megfelelően.

b) Az 1432/4, 1432/3, 1135, 1136, 1110, 1111/1, 1115, 1116, 1119 hrsz-ú telkeket.

c)

1000/1	1190/1	1337/1	1404	1457/2	431	530	587/1
1000/2	1196	1338	1405	1457/3	432	531	587/2
1001	1197	1339/1	1406	1457/4	435/23	532	590
1002	1198	1339/2	1408	1458	435/3	534/1	591
1003	1200	1340/6	1409	1459	438/1	534/2	592
1025/2	1213/3	1373/2	1412	1460	438/2	535	593
1025/3	1225/2	1376	1413	1461/2	439	536	594
1025/4	1256	1377	1414	1462	470/1	537	595/1
1026	1257	1378	1415	1469	470/2	538	595/2
1027/3	1258	1379	1416	1470	471	539	596
1027/4	1259	1380	1417	1473/1	472	540/3	597
1031/4	1260	1381	1418	1473/2	473	541/1	598/1
1032	1261	1382	1419/3	1477/1	474	541/2	598/2
1033/1	1262	1383	1419/5	1477/2	475	541/3	599
1033/2	1263	1384	1420	1478	476	541/5	600
110/4	1264	1385	1421	1479/1	477	546	601/1

¹⁵ Hatályon kívül helyezte: Cigánd Város Önkormányzat Képviselő- testületének 6/2018. (IV.16.) önkormányzati rendelete.

¹⁶ Hatályon kívül helyezte: Cigánd Város Önkormányzat Képviselő- testületének 6/2018. (IV.16.) önkormányzati rendelete

110/5	1265	1386	1422	1479/3	478/1	547/2	601/2
1106	1269	1387	1423	1479/4	478/2	547/3	602
1108	1271	1388/3	1432/3	1482	479	548	603/1
1109	1272/1	1388/4	1432/4	1484	480	549	603/2
1110	1273	1390	1440	1486/1	487	552	604
1111/1	1276	1391/1	1441	1486/2	488	553	677
1115	1277/1	1391/2	1442/1	1492	492	556	678
1116	1277/2	1392	1442/2	1493	493	557	679
1119	1278/2	1393	1443	1494	495	560	680
1120	1279/2	1394	1444	1495	496	561	681
1127/1	1280/2	1395/1	1445	1496	497	562/2	682
1127/2	1281/2	1395/2	1446/1	1497/1	498/2	564	683/1
1128	1281/3	1396/1	1447	1497/2	499	565	683/2
1134/1	1282/1	1396/2	1448	1498/1	501	566/2	684/1
1135	1282/2	1396/3	1449	1498/2	502/1	566/3	684/2
1136	1284/3	1396/4	1450	1499	502/2	568/1	685/1
1137	1303	1396/5	1451	1531	503/1	568/2	685/2
1166	1305	1397/1	1452	1533	503/2	569	686
1178	1306	1397/2	1453	163/2	504	570	687
1184	1307	1401/2	1454	1919/1	505	571	688
1188/1	1308	1402/1	1455	324/5	506	572/2	689
1188/2	1333/2	1403	1456/1	326	507	572/3	690/1
1189/1	1335	1403	1456/2	376	528	573/2	690/2
1189/2	1336/1	1404	1457/1	426	529	574/2	690/3
691/1	707	716	900/1	92/2	939	965/1	988
691/2	708/2	717	901	92/3	94/1	966/1	990
692	709	718	908/2	923	94/2	966/3	995/2
693	710/1	719	909	924/1	941	967	997
694	710/2	720	91	924/2	949	968/1	998/2
695	711	886	910	925	95	969/2	999/1
698	712	887	913	926	950	969/3	999/2
701/2	713/1	888	914	929	960	972/1	
703	713/3	889	915	93/2	963/1	975	
705	714	898	918	931	963/2	982	
706	715	899	92/1	938	964	987	

(3) Elővásárlási jog az alábbi célok esetén állapíthatók meg:

a) ipari terület kialakítása

Cigánd

1388/1	3005	3010	3015	3020	3026	1356/1	1357	1362
3001	3006	3011	3016	3021	3027	1356/2	1358	1363
3002	3007	3012	3017	3022	0168/1	1356/3	1359	1364/1
3003	3008	3013	3018	3024	0168/2	1356/5	1360	1364/2
3004	3009	3014	3019	3025	0168/3	1356/6	1361	1365
3023	1366							

b) városrehabilitáció, városközpont kialakítása¹⁷

79	145	237	843/6	1109	1147	1213/8	1419/5	1432/4
80	146	238	843/7	1110	1148	1213/9	1419/6	88
81	147	239	843/8	1111/1	1149	1213/10	1422	
82	148	240	843/9	1111/2	1150	1214	1423	
83	149	260	843/10	1112	1151	1215	1424	
84	150	261	843/11	1113	1152	1216	1425	
85	151	262	843/12	1115	1153	1217/1	1426	
86	152	263	843/13	1116	1154	1217/2	1427	
87	153	264	843/15	1120	1156	1218/2	1428	
89	155	275	987	1122	1157	1218/3	1429	
94/2	156	276	992/2	1123	1158	1221	1430/1	
95	157	277	993	1124	1159/1	1222/1	1430/2	
110/2	158	278	994	1127/1	1159/3	1224/1	1430/3	
110/5	159	279	995/1	1127/2	1161	1224/2	1430/4	
135	160	280	1008	1128	1164/1	1225/1	1431	
136	164	281	1009	1132/2	1165	1225/2	1432/3	
137	165	282	1010	1135	1166	1284/2	1433/1	
138	166	283	1011	1137	1167	1284/3	1433/3	
139/1	173	284	1101	1138	1168	1284/4	1434	
139/2	174	811	1102	1139/2	1169	1333/2	154	
140	175	812	1103	1140	1170	1335	265	
141	176	813	1104	1141	1213/4	1336/1	843/14	
142	177	843/1	1105	1142	1213/5	1337/1	1119	
143	235	843/3	1106	1145	1213/6	1338	1155	
144	236	843/4	1108	1146	1213/7	1339/2	1217/3	

VIII. fejezet
ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

28. §.

(1) Ez a rendelet 2008. december 23-án lép hatályba.

(2) E rendelet a hatálybalépés napjától iktatott új ügyekben kell alkalmazni.

(3) E rendelettel összefüggésben a települési önkormányzat a hatálybalépéstől számított 6 hónapon belül köteles rendeletet alkotni az állattartásról, a településrendezési kötelezésekről, az épített környezet helyi értékvédelméről.

Gál Béla
jegyző

Németh Károly
polgármester

¹⁷ Beiktatta Cigánd Város Önkormányzat Képviselő- testületének 5/2010 (IV.22.) számú önkormányzati rendelete

Kihirdetési záradék: Ez a rendelet 2008. december 23-án lett kihirdetve.

Gál Béla
jegyző

A HÉSZ mellékletei

1. sz.melléklet:

FOGALOMMEGHATÁROZÁSOK

- (1) Főépületnek minősülnek a szállás-, lakás-, helybeni fogyasztásra is szolgáló vendéglátás egyházi, nevelési és oktatást szolgáló, egészségügyi és szociális intézményépületek, továbbá műterem, alapfokú ellátást szolgáló és egyéb szolgáltató építmények.
- (2) Melléképületnek minősülnek: járműtároló, nyári konyha, mosókonyha szárító, tároló építmények (tüzelőanyag és más tároló, szerszámtároló, kiséptároló, szín, fészter, magtár, góré, csűr, pajta), állattartás céljára szolgáló építmények, kazánház. Kisipari-, vagy barkácműhely, illetve árusító üzlet melléképületben nem helyezhető el. A gépjárműtárolóban legfeljebb öt személygépkocsi helyezhető el, 3,5 t feletti hasznos teher szállítására szolgáló tehergépjárművek elhelyezése nem engedélyezhető.
- (3) Az építési vonal értelmezése:
 - a. Kötelező építési vonal: A szabályozási terven kötelezően megadott előkerti mérettel meghatározva. A kötelező előkerti méret egyben kötelező építési vonalat jelent. Jele: EK=...
 - b. Azokon a helyeken, ahol az oldalsó telekhatárok nem merőlegesek az utcai telekhatárra, ott az épületet nem kötelező az utcai telekhatárral párhuzamosan építeni, hanem az oldalhatárra merőlegesen is elhelyezhető az épület a minimálisan megadott előkerti méret betartása mellett.

2. számú melléklet

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

- Református templom – Petőfi Sándor utca 87 – 1128 hrsz
- Tájház – Iskola u. 19 – 1171/2 hrsz

műemléki környezetük hrsz szerint: 397, 398, 399, 402/1, 403, 405, 407, 408, 1181, 1179, 1175, 1176, 1177, 1178, 1128, 1127/2, 1125, 1126, 1124, 1122, 1123, 1168, 1167, 1166, 1165, 1169, 1164/1-2, 1161, 1160/1-2, 1159/3-4, 1152, 1171/2, 1170, 1158, 1159/1, 1157, 1156, 1155, 1154, 1150, 1149, 1145, 1144, 1151, 1148, 1147, 1146, 1142, 1141, 1140, 1139/2, 1138, 1136, 1137, 1135, 1134/1 helyrajzi számú telkek

3. számú melléklet

Cigánd nyilvántartott régészeti lelőhelyei

Lelőhelyszám	Határnév
1.	Fő u. 107.sz.
2.	Tisza Étterem
3.	Cigánd, Petőfi u. 85
4.	Csabahomok
5.	Elefánt tag
6.	Cigánd-Nagy Korong-homok
7.	Szerpesz-domb
8.	Szerpesz-domb
9.	3804. sz. út
10.	Cigánd-Rakottyás
11.	Cigánd-Diós
12.	Cigánd-A13 anyagnyerő
13.	Cigánd,Tekeres
14.	Cigánd-Nagy János tagi domb

A HÉSZ függelékei

1. sz. függelék¹⁸

2. sz. függelék

CIGÁND VÁROS NATURA2000 BESOROLÁSÚ TERÜLETEINEK HELYRAJZISZÁMOS JEGYZÉKE:

010, 011, 012/10, 012/11, 012/12, 012/13, 012/14, 012/15, 012/2, 012/4, 012/5, 012/7, 012/8, 012/9, 013, 014, 015/1, 015/2, 015/3, 016, 017/1, 017/2, 018, 019/3, 019/4, 019/5, 019/6, 019/7, 019/8, 0192, 0193, 0194, 0195, 0196, 0197, 0198/10, 0198/11, 0198/12, 0198/13, 0198/14, 0198/2, 0198/4, 0198/6, 0198/7, 0198/8, 0198/9, 0199, 020, 0200/1, 0200/2, 0200/4, 0200/5, 0200/6, 0200/7, 0200/8, 0201, 0202/1, 0202/2, 0203, 0205, 0206, 0207/2, 0207/3, 0207/4, 0207/5, 0208, 0209/1, 0209/3, 0209/4, 0209/5, 021, 0210, 0211/1, 0211/2, 0212, 0213, 0214, 0215/1, 0215/2, 0216/1, 0216/3, 0216/4, 0216/5, 0218, 022/2, 022/3, 022/4, 022/5, 022/6, 022/7

3. sz. függelék

Tűzrendészeti előírások

- (1.) A létesítésre kerülő tűzcsapoknál a tűzoltó gépjárművek részére úgy kell felállási helyet biztosítani hogy azok mellett legalább egy nyomsávú közlekedési út szabadon maradjon.
- (2.) Új létesítmények kialakításával egy időben gondoskodni kell a megváltozott körülményeknek megfelelő oltóvíz mennyiségéről az OTSZ 47. §. (1) bekezdésében meghatározottak szerint, földfeletti tűzcsapokkal.
- (3.) A legkedvezőtlenebb helyzetű tűzcsapról 200 mm² kiáramlási keresztmetszetnél a "D" és "E" tűzveszélyességi osztályba tartozó nem mezőgazdasági létesítménynél legalább 200 kPa /2 bar/ kifolyási nyomást kell biztosítani.
- (4.) Az gazdasági terület fejlesztése során gondoskodni kell legalább két nyomsáv szélességű, szilárd burkolattal ellátott közlekedési út kiépítéséről - amely alkalmasnak kell lennie tűzoltó gépjárművek nem rendszeres közlekedésére és működtetésére.

¹⁸ Hatályon kívül helyezte: Cigánd Város Önkormányzat Képviselő- testületének 6/2018. (IV.16.) önkormányzati rendelete.

4. sz. függelék

Figyelembe veendő egyéb jogszabályok listája

Engedélyhez kötött építési munkák esetén:

- *Tájvédelmi előírásokra vonatkozóan a 347/2006 (XII.23) Korm. rendelet 13. § (2) bekezdése, illetve az 166/1999. (XI.19.) Korm. rendelet szerint külterületi építési engedélyezési eljárásban a területileg illetékes KTVF szakhatóságként közreműködik. Védett természeti területen a természetvédelmi hatóság és szakhatóságként közreműködő természetvédelmi hatóság (továbbiakban ÉM-KTVF) engedélye szükséges az idézett törvény 38. §-ban rögzített esetekben, míg szakhatósági állásfoglalása a 39. §-ban meghatározott esetekben. Ipari terület engedélyezési eljárásában a 314/2005. (XII.25.) Korm. rendelet rendelkezik a hatásvizsgálat köteles tevékenységekről.*

A telekalakítás szabályai:

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

Erdőterületen alkalmazandó szabály:

- *Az ökológiai hálózat területére eső erdő területeken épületet elhelyezni nem lehet, az azokon folytatott minden nemű beavatkozáshoz a ÉM-KTVF engedélyét be kell szerezni*