

**Csehbánya Község Önkormányzat Képviselő-testületének
6/2006. (IX. 16.) sz. rendelete
a szabályozási terv és helyi építési szabályzat
jóváhagyásáról**

(egységes szerkezetben)

Csehbánya Önkormányzat Képviselőtestülete a helyi önkormányzatokról szóló – többször módosított – 1990. évi LXXVII. törvény 6. §./3/, 7.§. /3/ és 12.§./2/b. pont felhatalmazása alapján a következő rendeletet alkotja:

ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

I. fejezet

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A szabályzat hatálya és alkalmazása

1. §.

- (1) E rendelet a Helyi Építési Szabályzatról (továbbiakban HÉSZ) hatálya Csehbánya község közigazgatási területére terjed ki.
- (2) Az (1) bekezdés szerinti területen területet felhasználni, továbbá telket alakítani, építményt, építményrészt építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni és lebontani, elmozdítani, a rendeltetését megváltoztatni és ezekre hatósági engedélyt adni csak a Szabályozási Tervben és ezen szabályozási előírások rendelkezéseiben foglaltaknak megfelelően szabad. A szabályozási tervekben és jelen szabályzatban nem szabályozott kérdésekben az OTÉK és az általános érvényű egyéb rendelkezések előírásait együttesen kell alkalmazni.
- (3) Jelen szabályzat csak a csatolt Szabályozási Tervekkel (a belterület Szabályozási Terve és Külterületi Szabályozási Terv) együtt alkalmazandó.

A szabályozás elemei

2. §.

- (1) A Szabályozási Terven kötelezőnek kell tekinteni és meg kell tartani:
 - a) a szabályozási vonalat és a szabályozási szélességet,
 - b) az építési övezetet, övezetet,
 - c) az építési helyet,
 - d) építési vonalat,
 - e) a kötelező fásítást
 - f) a sajátos jogintézmények követelményeit és területét (beépítési kötelezettség, beültetési kötelezettség),
 - g) a megszüntető jelet
- (2) A kötelező erejű elemeket megváltoztatni csak a HÉSZ, a Szabályozási Terv együttes módosításával vagy felülvizsgálatával, illetve ha az Étv. szerint a településszerkezeti terv módosítása szükséges, akkor annak módosításával lehet.
- (3) Az irányadó szabályozási elemek a továbbtervezés – telekalakítás¹, elvi engedélyezés – során pontosítandók.

¹ A telekalakítás a 85/2000. (IX.08.) FVM rendelet előírásai alapján történik.

Telekalakítás és építés engedélyezése

3. §.

- (1) Csehbánya területén a telekalakítás és építés csak akkor engedélyezhető, ha az az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban Étv.) 7.§. (3) bekezdése szerinti településrendezési eszközökkel meghatározott fejlesztési célkitűzésekkel összhangban van, annak megvalósítását nem akadályozza és nem teszi költségesebbé.
- (2) Építési engedély csak rendezett telekre adható ki.
Rendezettnek tekinthető egy telek, ha a Szabályozási Terveken előírt telekalakítási előírásokat (közterület céljára való területlejegyzés, telekösszevonás, stb.) maradéktalanul teljesítették (kerítésáthelyezés, épületbontás, stb.)
- (3) Új lakóterületi építési telek kialakításakor a telek minimális szélessége 20,0 m.
- (4) Meglévő építési telek esetén, amelynek területe nem éri el az övezetben meghatározott minimumot, csak akkor engedélyezhető a beépítés, ha az adott övezetben meghatározott további paraméterek teljesülnek.
- (5) A legkisebb telekterületet elérő nagyságú telkek esetében megadott minimális szélesség 10 %-kal csökkenthető.
- (6) A beépítésre szánt területeken a közművek és építményeik számára az építési övezetben előírt legkisebb telekméretnél kisebb telek is kialakítható.

II. fejezet

KÖRNYEZETALAKÍTÁS ELŐÍRÁSAI

Különleges rendelkezések a településkép alakítására, az épített és természeti környezet védelmére

4.§.

- (1) *
- (2) A külterületen folytatott építési tevékenységeket a természet- és tájvédelem érdekeinek figyelembe vételével, azok sérelme nélkül kell végezni.
- (3) A természeti és tájképi értékek védelme érdekében külterületen a jelentősebb beavatkozások (1 m-nél nagyobb mértékű tereprendezés, kerítésépítés, 30 cm-nél nagyobb átmérőjű fák kivágása) kizárólag a szakigazgatás és az illetékes hatóság engedélyével végezhető.

Reklámok, hirdetőtáblák elhelyezése

5.§.

- (1) Csehbánya teljes közigazgatási területén a 0,8 m² méretet meghaladó cégér(ek), reklám- és hirdetőtáblá(k) kihelyezése csak építési engedély alapján lehetséges. Kivételt képeznek ez alól a kulturális rendezvényt, műsort hirdető plakátok, az arra állandósított és engedélyezett hirdetőberendezésen (tájház, kultúrház, polgármesteri hivatal stb.), a választási kampánnyal kapcsolatos hirdetmények, az arra vonatkozó külön rendelkezések szerint.
- (2) *

* Hatályon kívül helyezte Csehbánya Község önkormányzat Képviselő-testületének 3/2008 (IV. 25.) rendelete

Zöldfelületek kialakítása

6.§.

- (1) A beépítésre szánt területeken – amennyiben az adott övezetben másként nincs szabályozva – az építési telek be nem épített részén – 150 m²-enként legalább 1 db tájhasznos lombos fa ültetendő.
- (2) A különleges területeken, a településközpont vegyes övezetben és a vízgazdálkodási területen az építési engedélyezési kérelemnek tartalmaznia kell kertépítészeti tervet.
- (3) A beültetési kötelezettséggel jelölt területeknél legalább egy sor fa - legalább 8,0 méterenként - és egy cserjesor telepítendő.
- (4) A beültetési és az egyéb ültetési kötelezettséget (ld. (1) bek.) illetve a közterületen megvalósuló fásításokat honos lombos fákkel kell teljesíteni. Az alkalmazandó fafajok a következők: mezei juhar (*Acer campestre*), magas kőris (*Fraxinus excelsior*), eperfa (v. szederfa) (*Morus alba*), tölgy fajok (*Quercus spp.*), gyertyán (*Carpinus betulus*) kislevelű hárs (*Tilia cordata*), szilva, körte, alma, dió. A gyümölcsfák díszváltozatai közterületen és a falusias lakóterület övezet telkeinek előkertjében nem ültethetők.
- (5) Az egyes építési telkekre vonatkozó Szabályozási Terven jelölt illetve az övezeti előírások között szereplő beültetési és növénytelepítési kötelezettségek teljesítése a használatba vételi engedély kiadásának feltétele.
- (6) A telken belüli előírt mértékű zöldfelületeket biológiailag aktív területként² kell kialakítani.
- (7) Légvezeték alatt csak kisméretű illetve gömbkoronájú fák ültethetők, amelyek csonkolása nem szükséges.
- (8) Útsorfaként min. SF 3xi 20/25 törzskörméretű fák ültethetők.

Közterületek, közterek kialakítása

7.§.

- (1) Közterületen építmény, berendezés, köztárgy csak abban az esetben állhat, ha a közterületen kívüli építmények előírásosan megközelíthetők,
 - a) a gyalogossáv minimum 1,5 méter szélességét nem csökkenti,
 - b) a járművezetők kilátását és a közutak forgalmát nem veszélyezteti,
 - c) a felszíni vizek lefolyását, elvezetését nem akadályozza meg,
 - d) a közműlétesítmények építését, karbantartását nem akadályozza meg.
- (2) A közterületek átépítése, fenntartása során az építési előírások mellett a helyi környezetvédelmi és köztisztasági rendeleteket is alkalmazni kell.
- (3) A településközpont vegyes övezetekkel határos közterületeken és az övezetek közforgalmú területein díszburkolat kialakítása esetén csak természetes kő, téglák és fa jelenhet meg térburkolatként.
- (4) A közterekre kerülő épített elemek (buszváró, információs tábla, stb.,) és a térbútorok (padok, táblák, szemetesek) csak környezetbe illő kialakításúak lehetnek.

Környezetvédelem

8.§.

² a telek azon növényzettel borított területe, amelynek talaja szerves (vertikális) kapcsolatban van az eredeti talajszelvényvel és így az élővilág számára potenciális élőhely.

- (1) Az igazgatási területen a környezethasználatok úgy engedélyezhetők, hogy:
 - a) a legkisebb mértékű környezetterhelést és igénybevételt idézze elő,
 - b) megelőzze a környezetszennyezést
 - c) kizárja a környeztkárosítást.
- (2) A település területén talaj- és vízszennyezést okozó objektum nem helyezhető el, és tevékenység nem engedélyezhető³.
- (3) A külterületen ivóvízvezetékéről bekötést csak abban az esetben lehet engedélyezni, ha a vízfelhasználáshoz kapcsolódóan legalább zárt szennyvíztárolót építenek.
- (4) A település a 4/2002. (X.7.) KvVM rendelet szerint Csehbánya a 10. sz-ú légszennyezettségi zónába illetve ezen belül az „F” zónacsoportba⁴ tartozik. Szilárd szennyezők (PM₁₀) tekintetében az „E” zónacsoportba⁵ tartozik. A területen csak olyan létesítmények helyezhetők el, és olyan tevékenység folytatható, amelyek az ezekhez kapcsolódó előírásokat kielégítik.
- (5) A településen a zajt keltő és a zajtól védendő létesítményeket egymáshoz képest úgy kell elhelyezni, hogy a területre vonatkozó zajterhelési határértékek betartásra kerüljenek.
Zajvédelmi szempontból a – közlekedésből származó – megengedett A-hangnyomásszint lakóterületeken az Újtelep és Fő utca 60/50 dB. A további települési kiszolgáló utak mentén illetve az Lke és Lf övezetek területén 55/45 dB.
- (6) Az építési övezetekben a 10 fh-et elérő parkolókat csak szilárd burkolattal lehet kiépíteni. A 10 fh-et elérő parkolók felszíni csapadékvízének elvezetéséhez hordalék-, olaj- és iszapfogó beépítése szükséges.
- (7) Hulladékgyűjtésre csak szabványosított zárt edény, konténer használható. A gyűjtőedények közterületen nem tárolhatók, elhelyezésüket telken vagy épületen belül kell biztosítani⁶.
- (8) A település igazgatási területén feltöltésre a hulladékok közül csak természetes építőanyagok bontásából származó hulladék használható fel.
- (9) A település közigazgatási területén – lakóépületektől – közegészségügyi szempontok figyelembevételével 1000 m védőtávolságon belül szagos, bűzös és fertőzőveszélyes tevékenység nem folytatható, ilyen építmény nem építhető.
- (10) Szennyvíz ürítőhely, szennyvíziszap lerakóhely Csehbánya közigazgatási területén nem létesíthető.
- (11) Veszélyes hulladék lerakó telep és veszélyes hulladékot termelő üzem Csehbánya igazgatási területén nem létesíthető.
- (12) Csehbánya község közigazgatási területén üzemanyagtöltő nem létesíthető.
- (13) A település területén az ingatlanok tulajdonosai kötelesek a tulajdonukban lévő ingatlanokat a parlagfűtől folyamatosan mentesíteni.⁷

³ A 3/1984. (II.7.) OVH rendelkezés, a felszíni vizek minősége védelmének egyes szabályairól szóló 220/2004. (VII.21.) Korm. rendelet, az ehhez kapcsolódó, a használt- és szennyvizek kibocsátási határértékeiről és alkalmazásuk szabályairól szóló 9/2002. (III.22.) KöM-KöViM együttes rendelet előírásai szerint.)

⁴ „F” zónacsoport: kén-dioxid, nitrogén-dioxid, szén-monoxid és benzol mennyisége a levegőben az alsó vizsgálati küszöböt nem haladja meg.

⁵ „E”-zónacsoport: a légszennyezettség szálló por tekintetében a felső és az alsó vizsgálati küszöb között van.

⁶ A hulladék gyűjtésével, ártalmatlanításával kapcsolatos tevékenységeket a hulladékgazdálkodásról szóló 2000. évi XLIII. törvény alapján kell szervezni és végezni. A veszélyes hulladékok kezelésére vonatkozóan a veszélyes hulladékokkal kapcsolatos tevékenységek végzésének feltételeiről szóló 98/2001. (VI.15.) Korm. rendelet előírásait kell figyelembe venni.)

⁷ Figyelembe veendő 4/2004. (I.13.) FVM-rendelet az egyszerűsített területalapú támogatások és a vidékfejlesztési támogatások igényléséhez teljesítendő "Helyes Mezőgazdasági és Környezeti Állapot", illetve a "Helyes Gazdálkodási Gyakorlat" feltételrendszerének meghatározásáról.

Belvízvédelem, felszíni vízelvezetés

9.§.

- (1) A település területén meglévő felszíni vízelvezető árkokat megszüntetni csak az adott vízgyűjtő terület vízelvezetési rendszerének felülvizsgálatával és a kérdéses árok, árokszakas tervezett, szakvéleménnyel alátámasztott kiváltásával lehetséges.
- (2) A burkolatépítés csak a csatlakozó felszíni vízelvezetési megoldásokkal együtt tervezve engedélyezhető.
- (3) Az újonnan tervezett felszíni vízelvezető árkok, csatornák tervezése során figyelembe kell venni az adott vízgyűjtő terület összegyülekezési sajátosságait, felszíni vízelvezetési rendszerét és a befogadó vízfolyás meder illetve környezetérzékenységi pufferkapacitását, az új elemeket minden esetben az adott vízgyűjtő terület felszíni vízelvezetési rendszerébe kell illeszteni.
- (4) A külterületi utak vízvédelme, vízmosássá való átalakulásának megelőzése érdekében a legmeredekebb szakaszokon a vízelvezetést és a felszín stabilizálását természetbarát anyagokkal és eszközökkel el kell végezni.

III. fejezet

TERÜLETFELHASZNÁLÁS – ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK, ÖVEZETEK ELŐÍRÁSAI

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

10. §.

- (1) Csehbánya község közigazgatási területén a beépítésre szánt területek a használatuk általános jellege valamint sajátos építési használatuk szerint a következő területfelhasználási egységekbe soroltak:

Lakóterületek	
Kertvárosias lakóterület	Lke
Falusias lakóterület	Lf
Vegyese terület	
Településközpont vegyese terület	Vt
Különleges terület	
Különleges terület temető számára	Kte
Különleges terület sportolás számára	Ksp
Különleges terület vízmű számára	Kvt

Kertvárosias lakóterület

11.§

- (1) A kertvárosias lakóterület övezet telkei csak teljes közművesítettség esetén építhetők be.

Figyelembe veendő továbbá a 14/2001. (V.9.) KöM-EüM-FVM együttes rendeletet, a 219/2004. (VII.21.) Korm. rendelet, illetve a 21/2001. (II.14.) Korm. rendeletet. és a 20/2001. (II.14.) Korm. rendeletet a környezeti hatásvizsgálatok elvégzésének tekintetében.

- (2) A kertvárosias lakóterület övezet telkein az OTÉK 13. §. (2) szerinti épületek helyezhetők el.
- (3) A kertvárosias lakóterület építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá az építhető építménymagasság mértékét – a beépítési mód függvényében – a következő táblázat szerint kell meghatározni:

Az építési telek						Az épület
Övezeti jele	beépítési módja	legnagyobb beépítettsége (%)	legkisebb területe (m ²)	max. szintterületi mutató	minimális zöldfelületi aránya (%)	max. építménymagassága (m)
Lke-01	O	20	1.200	0,25	75	4,5

O oldalhatáron álló

- (4) Az építési övezetben az épületeket a szabályozási terven jelölt építési vonalra 5,0 m előkert szabadon hagyásával lehet elhelyezni. Az előkertet 50 %-ban aktív zöldfelületként kell kialakítani.
- (5) A kertvárosias lakóövezetek telkein az OTÉK 1. sz. mellékletének 54. pontja szerinti melléképítmények a trágyatároló, komposztáló, valamint siló, ömlesztett anyagfolyadék- és gáztároló, szélkerék, kirakatszekevény és antennaoszlop kivételével elhelyezhetők. A közműbecsatlakozási műtárgy, hulladéktartály-tároló és kivételével a megengedett melléképítmények csak a főépület takarásában helyezhetők el.
Gépjárműtároló telken belüli elhelyezése:
- a fő rendeltetés szerinti épülettel egy tömegben;
 - nyitott színként a szomszéd telek oldalhatárától mért 1,0 m-re, 5,0 m-es előkert biztosításával helyezhető el, amennyiben a telek szélessége min. 20,0 m.
 - önálló, zárt épületben, kizárólag a főépülettel azonos építészeti kialakítással, anyaghasználattal és a főépület takarásában.

Falusias lakóterület

12. §.

- (1) A falusias lakóterület övezetek telkei csak teljes közművesítettség esetén építhetők be.
- (2) A falusias lakóterületen az OTÉK 14.§. (1) és (2) bekezdése szerinti épületek helyezhetők el.
- (3) A falusias lakóövezetek építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá az építhető építménymagasság mértékét – a beépítési mód függvényében – a következő táblázat szerint kell meghatározni:

Az építési telek						Az épület
Övezeti jele	beépítési módja	legnagyobb beépítettsége (%)	legkisebb területe (m ²)	max. szintterületi mutató	minimális zöldfelületi aránya (%)	max. építménymagassága (m)
Lf-01	o	30	1.300	0,3	65	4,5
Lf-02	o	20	6.000	0,2	75	4,5
Lf-03	o	25	1.500	0,2	65	4,0
Lf-04	o	30	2.500	0,3	65	4,5
Lf-05	o	20	3.000	0,2	65	4,5

- (4) A falusias lakóterület övezetek telkein a fő rendeltetés szerinti funkció kizárólag egy épületben helyezhető el.
- (5) A falusias lakóterület övezetének telkein az OTÉK 1. sz. mellékletének 54. pontja szerinti melléképítmények antennaoszlop kivételével elhelyezhetők.

Településközpont vegyes terület

13. §.

- (1) A településközpont vegyes területen az OTÉK 16.§. (2) bekezdés 1-6. szerinti épületek helyezhetők el.
- (2) *Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá az építhető építménymagasság mértékét – a beépítési mód függvényében – az alábbi táblázat szerint kell meghatározni.**

Az építési telek						Az épület
Övezeti jele	beépítési módja	legnagyobb beépítettsége (%)	legkisebb területe (m ²)	max. szintterületi mutató	minimális zöldfelületi aránya (%)	max. építménymagassága (m)
Lf-03	o	25	1.200*	0,2	65	4,0

- (3) Az övezet területén a közterületek felé csak kő- és fakerítés illetve tömör, falazott, vakolt felületű kerítés létesíthető, fa kapuval.
- (4) A homlokzatot színterv alapján kell kialakítani.
- (5) A tetőfedés csak piros vagy terrakotta árnyalatú cserép lehet.

Különleges területek

14. §.

- (1) Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá a legnagyobb építménymagasság mértékét – a beépítési mód függvényében – a következő táblázat szerint kell meghatározni.

Az építési telek						Az épület
Övezeti jele	beépítési módja	legnagyobb beépítettsége (%)	legkisebb területe (m ²)	max. szintterületi mutató	minimális zöldfelületi aránya (%)	max. építménymagassága (m)
Kte-01	sz	10	2.000	0,15	20	6,0
Ksp-01	sz	15	K	0,2	20	6,5
Kvt-01	sz	15	K	0,1	40	6,0

*Módosította Csehbánya Község önkormányzat Képviselő-testületének 2/2007. (II. 15.) sz. rendelete

- (2) A különleges terület övezetek telkei csak teljes közművesítettség esetén építhetők be.
- (3) A Szabályozási Terven Ksp-vel jelölt sportlétesítmények területén:
- sportépítmények;
 - sportépítmények kiszolgáló létesítményei;
 - a területet használók ellátását szolgáló vendéglátó létesítmények;
 - és parkolóterület helyezhető el.
- (4) A Szabályozási Terven Kte-vel jelölt temetőterületen a temetkezés kegyeleti épületei, és az azt kiszolgáló és kiegészítő építmények összevontan helyezendők el. Urnafal csak a temető telkének egyik, nem közterület felé eső oldalán emelhető.
- (5) A területen elhelyezhető építmények közül a kegyeleti épületek (kápolna, ravatalozó, harangláb) legnagyobb építménymagassága számítását a torony figyelmen kívül hagyásával lehet meghatározni.
- (6) A területen a felszínből kiálló közmű-műtárgy nem helyezhető el, kivéve a kutak és világítótestek oszlopait.
- (7) A Szabályozási Terven Kvt-vel jelölt vízműterületen csak a vízműhöz kapcsolódó létesítmények helyezhetők el.

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

15. §.

- (1) Csehbánya község közigazgatási területén a beépítésre nem szánt területek a használatuk általános jellege valamint sajátos építési használatuk szerint a következő területfelhasználási egységekbe sorolódnak:

Közlekedési terület	
Közúti közlekedési terület	Köu
Zöldterület	
Zöldterület	Z
Erdőterület	
Védelmi erdőterület	Ev
Gazdasági erdőterület	Eg
Egészségügyi, szociális, turisztikai erdőterület	Ee
Mezőgazdasági terület	
Általános mezőgazdasági terület	Má
Egyéb beépítésre nem szánt terület	
Vízgazdálkodási terület	V

Közúti közlekedési terület

16. §.

- (1) A közlekedési terület a közutak, a kerékpárutak, a Szabályozási Terven jelölt parkolók, a gyalogutak, mindezek csomópontjai, vízvezetési rendszerük és környezetvédelmi létesítményeik, fasorok, zöldfelületek továbbá a közművek és a hírközlés építményeinek elhelyezésére szolgál.
- (2) A közlekedési területen belül a műtárgyakat, a közműveket, a közterületi építményeket és a növényzetet úgy kell elhelyezni, hogy azok a közlekedést, az utak beláthatóságát

ne zavarják. A közlekedési területen belül bármilyen létesítmény elhelyezése csak az illetékes közlekedési hatóság hozzájárulásával lehetséges.

- (3) A rálátási háromszöget a csomópontokban és útcsatlakozásokban biztosítani kell, útcsatlakozásoknál (kapubehajtóknál), a szabadlátást gátló létesítményeket valamint 1,20 m-nél magasabbra kiálló közmű műtárgyat elhelyezni, illetve ennél magasabb növényzetet ültetni tilos.
- (4) A település területén a közúthálózat számára a Szabályozási Terven jelölt szabályozási szélességeket kell biztosítani.
- (5) Az irányadó szabályozási szélességgel jelölt területeken a közlekedési terület szélesítését hosszú távon biztosítani kell. A jelölt területen belül a későbbi fejlesztést akadályozó építmény nem létesíthető, a szélesítést megakadályozó tereprendezés nem folytatható.
- (6) A belterületen legfeljebb 3,5 m széles gépkocsibehajtó létesíthető.
- (7) A gyalogos közlekedés számára az utak szabályozási szélességén belül megfelelő gyalogjárdák elhelyezését kell biztosítani.
- (8) Az utak mentén - külterületen legalább 8 m tőtávolsággal – a szükséges szélességi méretek megléte esetén honos fajú fasorok ültetendők. A közlekedési területeken a meglévő növényállományt csak indokolt esetben – egészségügyi okokból – szabad ritkítani, fasorokat ki kell pótolni (a meglévő növényállományhoz illeszkedő fajokkal).
- (9) A gépjárműtárolás:
A különféle települési funkciók, illetve létesítményekhez kapcsolódó parkolási igényt a telken belül kell biztosítani az OTÉK 42.§. (2) és (4) bekezdése szerint.

Zöldterület

17. §.

- (1) Zöldterület a Szabályozási Terveken Z jellel jelölt és közpark céljára kijelölt terület.
- (2) A zöldterület területén a felszíni vízelvezetés létesítményein túl közmű és távközlési létesítmények csak föld alatt vezethetők. Meglévő légkábelek esetén, azok felújításakor is csak földkábel létesíthető. A területen továbbá felszínből kiálló közmű műtárgy nem helyezhető el, kivéve és közvilágítás berendezéseit.
- (3) A zöldterületen az aktív zöldfelület mértéke 75 %-nál nem lehet kevesebb. A lombkorona-borítottság értéke a 40 %-ot nem haladhatja meg. A növénytelepítés során a 6. §-ban foglaltakat figyelembe kell venni.
- (4) Az övezet területén a játékot, a sportot illetve a testedzést-pihenést szolgáló, legfeljebb 4,5 m magas építmény létesíthető, melynek helyét kertépítészeti tervben kell rögzíteni. A zöldterület fenntartását szolgáló épület legnagyobb építménymagassága 3,0 m lehet.

Erdőterület

18. §.

- (1) Erdőterület a szabályozási tervben „E” jellel szabályozott erdőművelési ágai, illetve a településrendezési terv által erdőnek javasolt területek.
- (2) A szabályozási terven „Ev-1” jellel jelölt védett természeti területen épületet elhelyezni nem lehet.

- (3) Az „Ev-2” jellel jelölt védelmi erdőterületen épület nem helyezhető el.
- (4) Az „Ev-3” jellel jelölt véderdő létesítésére szabályozott területen épület és egyéb mezőgazdasági építmény nem helyezhető el.
- (5) Az „Ev” jellel jelölt mindhárom övezetben tilos a bányanyitás és az erdőkben természetszerű az erdő rendeltetését (természetvédelem, talajvédelem, tájképvédelem) messzemenően figyelembevevő kíméletes erdőgazdálkodást kell folytatni. Tarvágás csak kivételesen indokolt esetben végezhető, de nagysága az 1 ha-t nem haladhatja meg. Az említett „Ev” övezetekben az OTÉK 32. §.-ában felsorolt építmények – távközlési magasépítmény, adótorony, antenna kivételével – akkor helyezhetők el, ha az erdő védelmi rendeltetését nem zavarják és elhelyezésükhöz mind az erdészeti, mind a természetvédelmi hatóság hozzájárul.
- (6) Az „Eg-4” jelű gazdasági rendeltetésű erdőterületen épület nem helyezhető el. Az OTÉK 32. §.-ában szereplő építmények – távközlési magasépítmény, adótorony, antenna – kivételével akkor helyezhetők el, ha az erdő gazdasági rendeltetését nem zavarják; az élővilágot, a táj megjelenését (tájképvédelem) nem károsítják és az erdészeti hatóság engedélyezi.
- (7) Az „Eg-5” jelű gazdasági rendeltetésű erdőterületen 20 ha-nál nagyobb területen helyezhető el az erdő rendeltetésének megfelelő (vadászat, erdőgazdálkodás, természetvédelem) azt szolgáló épület. A beépítettség mértéke legfeljebb 0,2%, az épület alapterülete a 400 m²-t nem haladhatja meg.
- (8) Az „Ee-6” jelű egészségügyi szociális és turisztikai erdőnek javasolt területen 10 ha-nál nagyobb területen helyezhető el az erdő rendeltetésének megfelelő (turizmust, szolgáltató, ill. egészségügyi célú) épület. A beépítettség mértéke legfeljebb 0,5%. Az épület alapterülete a 400 m²-t nem haladhatja meg.
- (9) Az 037 hrsz-on meglévő kulcsosház felújítható, bővíthető az OTÉK 28. §.-ában meghatározott max. 5%-os beépítettségig.
- (10) Az erdőterületeken haladó utak szabályozási szélessége min. 6,0 m.
- (11) Az erdőterületen – amennyiben az övezeti előírás nem tiltja építmény elhelyezését – az utak tengelyétől mért 10-10 m-en belül építmény nem helyezhető el.

Általános mezőgazdasági területek

19. §.

- (1) Csehbánya külterületén a kialakult tájhasználat és tájkarakter következtében a szabályozási terv csak általános mezőgazdasági területet jelöl. Az általános mezőgazdasági területbe a mezőgazdasági termelésre alkalmas gyepek és szántóföldek tartoznak.
- (2) Az általános mezőgazdasági terület övezetében a külterületi mezőgazdasági utak tengelyétől mért 6,00-6,00 m távolságon belül építményt elhelyezni nem lehet.
- (3) Az „Má-1” jelű mezőgazdasági területen elsődlegesen szántó művelési ág javasolt. Az övezetben épület nem építhető.
- (4) Az „Má-2” jelű mezőgazdasági területen gyepek vagy szántó művelési ág javasolt. Az övezetben építeni 5 ha-nál nagyobb gyepek művelési ágú területre lehet, hagyományos tájba illő istálló jellegű épületet. Az istálló épületben vagy azzal szerves építészeti egységben a vendégek fogadására alkalmas szállásférőhelyek is létesíthetők. A

beépítettség mértéke legfeljebb 1% lehet, az épületek alapterülete az 400 m²-t nem haladhatja meg.

Vízgazdálkodási terület

20. §.

- (1) Az övezet területén építmények építése kizárólag vízgazdálkodási, környezet- és természetvédelmi, kivételes esetben közműfejlesztési illetve közlekedési célból engedélyezhető.
- (2) A patak külterületi szakaszán a határos beépítésre nem szánt területeken csak gyeppé művelési ágú terület jelölhető ki.
- (3) A fás galéria növényzet megtartandó illetve csak a vízgazdálkodási feladatokat nem akadályozó módon, a mederszegélytől 6-6 méter távolságra telepíthető.

Táj- és természetvédelmi értékek védelme

21. §.

- (1) Csehbánya külterületén tekintettel a nagy kiterjedésű, értékes, részben védett erdőterületekre épületek elhelyezése csak a szabályozási tervben meghatározott övezetekben lehetséges.
- (2) Csehbánya területén az élővilágot, a természetes flórát és faunát, a természeti területeket gondos emberi tevékenységgel védeni szükséges. A külterületen folyó gazdálkodást és esetleges építést a természet- és tájvédelem érdekeinek figyelembevételével, azok sérelme nélkül kell végezni.
- (3) A meglévő víztározót amennyiben a töltések megfelelő megerősítése és jó karba helyezése 2005. augusztus 31.-ig nem történik meg – fel kell számolni.
- (4) Kül- és belterületen közutak, utcák kialakításánál legalább egyoldali fasor telepítéséhez megfelelő területet kell biztosítani. Ez az előírás az erdőterületekre értelemszerűen nem vonatkozik.

IV. fejezet

EGYÉB RENDELKEZÉSEK

Sajátos jogintézmények

22.§

- (1) A település területének beépítése, környezetalakítása során a következő sajátos jogintézmények alkalmazandók:
 - a) elővásárlási jog a Szabályozási Terven jelölt helyeken, az 1. sz. mellékletben jegyzett ingatlanokon;
 - b) beültetési kötelezettség a Szabályozási Terven jelölt helyeken;

Záró rendelkezések

23.§.

- (1) E rendelet 2006. október 1-jén lép hatályba, egyidejűleg hatályát veszti az Összevont rendezési tervről szóló 2/1999. (II.15.) Ökr.sz. rendelettel módosított 4/1996. (III.25.) Ökr.sz. rendelet.
- (2) Jelen rendelet rendelkezéseit a hatályba lépést követően indított ügyekben kell alkalmazni.
A rendelet kihirdetésének napja: 2006. szeptember 16.

Csehbánya, 2006. szeptember 11.

Ádám Renáta
polgármester

Fülöp Lajosné dr.
körjegyző

Elővásárlási joggal terhelt ingatlanok:

119 hrsz,
184 hrsz,
185 hrsz,
186 hrsz,
187 hrsz,
188 hrsz,
189 hrsz,
190 hrsz,
191 hrsz,
192 hrsz,
205 hrsz,
206 hrsz,
207 hrsz,
226 hrsz, Halastó
241/2 hrsz,
247 hrsz,
248 hrsz.