

FELSŐREGMEC KÖZSÉG KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK .../2026. (.....) rendelete a helyi építési szabályokról

Felsőregmec Község Önkormányzata Képviselő-testülete a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 225.§ (8) bekezdésben kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32.cikk (1) bekezdés a) pontjában, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011.évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) bekezdés 1. pontjában, valamint a magyar építészetéről szóló 2023.évi C. törvény 22.§ (1) és (2) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint a településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021(VII.15.) Korm.rendelet előírásai 62§. (1) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró államigazgatási szervek és partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

I. Fejezet

Általános előírások

1. A rendelet hatálya

1. §

(1) A rendelet hatálya Felsőregmec Község közigazgatási területére terjed ki.

(2) Jelen rendelet mellékletei:

- a) 1. melléklet: Szabályozási terv
- b) 2. melléklet: Építési övezetek és övezetek telekalakítási és beépítési előírásai
- c) 3. melléklet: Beépítésre szánt övezetek elhelyezhető és tiltott rendeltetései
- d) 4. melléklet: Az új beépítésre szánt területek nyilvántartása
- e) 5. melléklet Alkalmazott vagy alkalmazásra javasolt sajátos jogintézmények
- f) 6. melléklet: Helyi művi értékvédelem
- g) 7. melléklet: Településképi szempontból meghatározó területek
- h) 8. melléklet: Biológiai aktivitásérték fenntartásához igénybe vett területek
- i) 9. melléklet: Fásításra, növénytelepítésre javasolt őshonos növények, valamint közterületi telepítésre tiltott növényfajok jegyzéke
- j) 1. függelék: Országos művi értékvédelem
- k) 2. függelék: Táj- és természetvédelem
- l) 3. függelék: Vízminőségvédelmi övezet

(3) A rendelet előírásait a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024(IX.30.) Korm.rendelet (a továbbiakban: TÉKA) hatályos állapota szerinti előírásokkal együtt kell alkalmazni.

2. Értelmező rendelkezések

2.§

E rendelet alkalmazásában:

- a) *Fekvő telek*: a közterülethez a hosszabbik oldalával csatlakozó építési telek.
- b) *Konténerház*: fém dobozszerkezetű mobilház típus, jellemzően szállítmányozási célú konténerből átalakított, vagy egyéb használati célú, moduláris egységként kifejlesztett, építménynek számító konténer, vagy ilyen moduláris szerkezeti egységekből helyszínen összeszerelt – jellemzően daruzással telepíthető – épület, ami rendelkezhet nyílással,

hőszigeteléssel, burkolattal, közműbekötéssel.

c) Lakó rendeltetési egység: egy épületben kialakított lakás célú rendeltetési egység, melynek helyiségei biztosítják a lakó jellegű használathoz szükséges alapvető funkciókat (lakószoba, konyha, fürdőszoba- WC) és műszaki követelményeket, továbbá önálló bejárattal rendelkezik.

d) Mobilház: áthelyezhető, késztermékként a helyszínre szállított vagy a helyszínen összeszerelt, építménynek számító, nyílással (nyílásokkal), hőszigeteléssel ellátott és legalább részleges közműbekötéssel rendelkező moduláris építmény gyűjtőfogalma.

e) Nagylétszámú állattartó telep: olyan állattartó telep, amelyen az elhelyezhető állatok száma állatfajonként legalább harminc ló, vagy ötven szarvasmarha, vagy kétszáz juh, kecske, vagy száz sertés, vagy kétezer brojler baromfi, vagy ötszáz kifejlett baromfi (tyúkfélék, víziszárnyasok, pulyka stb.), vagy ötven strucc, vagy ötven anyanyúl és szaporulata, vagy ötven prémesállat.

f) Telek be nem építhető része: a szabályozási terveken lehatárolt telekrész, amelyen épület nem helyezhető el.

g) Zöldsáv: növényültetésre alkalmas közterületi sáv, amely legalább 1,0 m szélességű és alkalmas fasor telepítésére.

3. A szabályozási terv elemeinek alkalmazása

3.§

(1) Kötelező szabályozási elemek, melyek módosításához a Helyi Építési Szabályzat módosítása szükséges:

- a) szabályozási vonal,*
- b) építési övezet, övezet határa,*
- c) építési övezet, övezet jele,*
- d) szabályozási elemhez tartozó méretvonal, méretezés*
- e) telek be nem építhető része*
- f) telken belül zöldfelületként kialakítandó terület,*
- g) telken belül zöldfelületként megtartandó terület*
- h) megszüntető jel*
- i) helyi művi értékvédelem:*
 - ia) helyi egyedi védelem (helyi emlék),*
 - ib) helyi területi védelem,*

(2) Más jogszabály által elrendelt szabályozási elemek, melyeket a vonatkozó jogszabállyal együtt kell figyelembe venni:

- a) országos művi értékvédelem:*
 - aa) műemlék,*
 - ab) műemléki környezet*
 - ac) régészeti érdekű terület*
- b) táj-és természetvédelem:*
 - ba) országos jelentőségű természeti emlék (védett forrás),*
 - bb) Natura2000 különleges természetmegőrzési (SAC) terület,*
 - bc) Natura2000 különleges madárvédelmi (SPA) terület,*

- bd)* ökológiai hálózat magterülete és határa,
- be)* ökológiai hálózat folyosója és határa,
- bf)* ökológiai hálózat puffterülete,
- bg)* tájképvédelmi terület és határa,
- bh)* egyedi tájérték.
- c) Korlátozások, védelmek:
 - ca)* élővízfolyás partvonala tisztítására fenntartott sáv,
- d) Védőterületek, védőtávolságok és védősávok:
 - da)* közlekedési létesítményekhez kapcsolódó védő-és korlátozó területek,
 - db)* villamosenergia főelosztó hálózat biztonsági övezete,
 - dc)* ivóvíz töltővezeték védőtávolsága,
 - dd)* vízminőség védelmi terület
- (3) Javasolt szabályozási elemek, melyek az önkormányzat településrendezési céljait szemléltetik (joghatás kiváltására nem alkalmasak):
 - a)* javasolt telekhatár
 - b)* gyalogút,
 - c)* kerékpáros infrastruktúra nyomvonala,
 - d)* fejlesztési akcióterület határa,
- (4) Tájékoztató elemek, melyek tényekről, fennálló helyzetről adnak tájékoztatást:
 - a)* alaptérképi elemek
 - b)* egyes övezetek megjelenítése színezéssel:
 - ba)* közúti közlekedési terület – főúthálózat,
 - bb)* kiszolgáló út,
 - bc)* közpark, zöldterület,
 - bd)* közkert, zöldterület,
 - be)* erdőterület,
 - bf)* vízgazdálkodási terület.
 - c)* közművezetékek,
 - d)* vízmű
 - e)* villamosenergia transzformátorállomás,
 - f)* hírközlési adótorony
 - g)* beépítési terület határa.
- (5) Egyéb sajátos jogintézmények:
 - a)* elővásárlási joggal érintett terület,
 - b)* beültetési kötelezettséggel érintett terület.
- (6) A szabályozási vonalak, melyek útszélesítést, útvonal korrekciót jelölnek, nem kötelezik az építési telek, illetve az út tulajdonosát azonnali bontásra, telekalakításra, kisajátításra. A szabályozással érintett telkeken azonban csak a tervezett szabályozás figyelembevételével adható ki telekalakítási (épület befoglaló méretein belüli építési tevékenység kivételével) és építési engedély.

4. A táj és természeti környezet védelmére vonatkozó előírások

4.§

(1) A tájhasználat során biztosítani kell a táji értékek jellegzetességének, a jellemző természetes rendszerek megóvását és fennmaradását:

- a) megőrzendők a kialakult geomorfológiai formák,
- b) fenntartandók a település külterületén a vízfolyások és utak mentén az erdősávok, fasorok, galérianövényzet,
- c) fenntartandók és védendők a település bel-és külterületén lévő források és természetes vízfolyások.

(2) A település közigazgatási területén az országos jelentőségű védett természeti emlékek (védett források), a Natura2000 különleges természetmegőrzési és madárvédelmi területek, az ökológiai hálózathoz tartozó területek, a tájképvédelmi területek és az egyedi tájértékek lehatárolását és jelzését a Szabályozási terv tartalmazza, ezen területeken a vonatkozó jogszabályokban foglalt követelményeket is érvényesíteni kell.

(3) A természetvédelmi területen a természetvédelmi kezelési terv előírásait be kell tartani. (Felsőregmeci Ronyva (HUBN20082) kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület fenntartási terve, 2013)

(4) Védett területen a kialakult erdőállomány, gyep társulás, nádas, mocsaras vizenyős területek megőrzendők.

(5) Új telephely létesítése vagy átalakítása esetén az építési vagy létesítési engedélyhez kapcsolódóan környezetvédelmi hatástanulmány készítése szükséges.

5. A környezet védelmére vonatkozó előírások

5.§

(1) A település közigazgatási területén az egyes területek használata úgy folytatható, ha a használat:

- a) környezetterhelése a megengedett határértéken belül marad,
- b) kizárja a környezetkárosítást,
- c) következtében a meglévő környezeti ártalom és szennyezés mértéke megszűnik, vagy legalább csökken.

(2) A környezetvédelmi határértékeknek - amennyiben a terület védőtávolsága nem került meghatározásra - a tervezett létesítmény telekhatárán belül kell teljesülnie.

(3) Tilos a környezeti levegő olyan mértékű terhelése, amely légszennyezést vagy határértéken felüli légszennyezettséget okoz.

(4) A belterületen és a belterületet érintően a külterületen zavaró környezeti hatású bűzzel járó területhasználat nem folytatható.

(5) Bármely építési munka során a termőföld védelméről, a talaj felső, humuszos termőrétegének összegyűjtéséről, megfelelő kezeléséről és a jogszabályban előírt újra hasznosításáról az építető köteles gondoskodni.

(6) A terület egészén csak olyan tevékenység folytatható, és csak olyan új tevékenység működése engedélyezhető, amelynél szennyező (fertőző, mérgező) anyag a talajt nem károsítja.

(7) Új épület elhelyezése, meglévő átalakítása talajszennyezettség fennállása esetén csak annak megszüntetését követően történhet.

(8) A vízmeder feliszapolódását vagy kedvezőtlen változását okozó, a vízmeder természetes

állapotát vagy funkcionális működését befolyásoló területhasználat, építési tevékenység nem folytatható.

(9) Beépítésre szánt területeken a felszíni vízelvezető rendszert a közhasználatú terület kialakításával egyidejűleg, a feltáró úthálózat részeként és a talajvédelmi előírásoknak megfelelően kell megvalósítani.

(10) Zajt kibocsátó, rezgést okozó létesítmény kizárólag abban az esetben telepíthető, üzemeltethető, vagy engedélyezhető, továbbá környezeti zajt okozó tevékenység abban az esetben folytatható, ha az általa okozott környezeti zaj, rezgés a jogszabályban megállapított zaj- és rezgésterhelési határértéket nem haladja meg, így a környezetében nem okoz határértéket meghaladó zajterhelést.

(11) Zajt, rezgést előidéző hőcserélő eszközt és tartozékait lakó - és településközponti vegyes övezetben úgy kell elhelyezni, hogy a keletkező zaj, rezgés a megengedett határértékeket ne haladja meg, továbbá a szomszédos lakó-, és településközponti vegyes funkció rendeltetésszerű használatát ne korlátozza.

6. Védőterületekre és védőtávolságokra vonatkozó előírások

6.§

(1) A település területén a Szabályozási terv a következő védőtávolsággal rendelkező, illetve védőterületet igénylő létesítményeket, valamint lehatárolásokat jelöl:

- a) nyomvonal jellegű közlekedési területek védőtávolsága,
- b) nyomvonal jellegű közművezetékek védőtávolsága
- c) vízminőség védelmi területi korlátozás – hidrológiai „B” védőidomok felszíni vetületei

(2) Főút mellett a közút kezelőjének hozzájárulása szükséges

- a) külterületen a közút tengelyétől 50 méteren belül építmény elhelyezéséhez, bővítéséhez, rendeltetésének megváltoztatásához, nyomvonal jellegű építmény elhelyezéséhez, bővítéséhez, kő, kavics, agyag, homok és egyéb ásványi nyersanyag kitermeléséhez, valamint a közút területének határától számított tíz méter távolságon belül fa ültetéséhez vagy kivágásához,
- b) belterületen – a közút mellett – ipari, kereskedelmi, vendéglátó-ipari, továbbá egyéb szolgáltatási célú építmény építéséhez, bővítéséhez, rendeltetésének megváltoztatásához, valamint a közlekedési és közműterületen belül nyomvonal jellegű építmény elhelyezéséhez, bővítéséhez, továbbá a közút területének határától számított két méter távolságon belül fa ültetéséhez vagy kivágásához.

(3) Felsőregmec közigazgatási területe Sátoraljaújhely Északi Vízmű telep védőövezetébe tartozik, melynek a községet érintő területi lehatárolását a 3. sz függelék mutatja. A vízbázis védelme érdekében a lakossági és gazdálkodói területhasználók környezettudatos működést kell tanúsítsanak:

- a) meg kell akadályozni a lakossági és mezőgazdasági üzemi hulladékok környezetbe jutását, elszállításukról hulladékgazdálkodási engedéllyel rendelkező vállalkozóval engedélyes lerakóhelyre kell gondoskodni.
- b) a mezőgazdasági művelés során szakszerű tápanyag-utánpótlásról és növényvédelemről kell gondoskodni.
- c) új telephely kialakítása esetén környezeti hatásvizsgálat készítése és az engedélyhez

csatolása kötelező.

7. A telekalakítás

7.§

- (1) A település beépítésre szánt övezeteiben és különleges beépítésre nem szánt övezeteiben nyúlványos telek nem alakítható ki.
- (2) Telekalakítás eredményeként nem jöhet létre több építési övezetbe vagy övezetbe sorolt telek.
- (3) Közműlétesítmény céljára az építési övezet, övezet előírásainál kisebb méretű telek is kialakítható.
- (4) Magánút szélességi mérete nem lehet kisebb 8,0 m-nél.

II. Fejezet

Közlekedés, közműellátás, hírközlés

8. Közlekedés, parkolás

8.§

- (1) A közlekedési hálózatok elemei számára a szabályozási terven jelölt építési területet (a meglévő, nem szabályozott telekhatárt, vagy tervezett szabályozási szélességet) biztosítani kell.
- (2) Új épület építése, meglévő épület bővítése, rendeltetés váltás esetén a TÉKA által előírt várakozóhelyeket a telken belül kell biztosítani.
 - a) minden lakó rendeltetési egység után legalább egy személygépkocsi elhelyezését telken belül kell biztosítani.
 - b) helyi közintézmények, önkormányzati szabadidős terület és temető környezetében közterületen is kialakíthatók parkolóhelyek.
- (3) Lakóingatlanhoz, tanyához és mezőgazdasági tevékenységhez tartozó munkagépek várakozóhelyét telken belül kell biztosítani.
- (4) Meglévő épületek rendeltetési egységeinek megváltoztatása csak akkor lehetséges, ha a szükséges, előírt parkoló mennyiség az ingatlanon belül megvalósítható.
- (5) Meglévő zöldterületek csökkentése csak műszakilag indokolt esetben: a fasor távlati pótlási-bővítési lehetőségeinek megtartásával lehetséges.

9. Közműellátás és közműelhelyezés általános előírásai

9.§

- (1) A település teljes területén bármely építési munka feltétele az alábbi közműellátási helyzet létrehozása az építési telken és környezetében:
 - a) vezetékes villamos energiaellátás kiépítése
 - b) vezetékes ivóvízellátás kiépítése
 - c) a települési szennyvízhálózat kiépítéséig szigetelt, zárt medencés gyűjtés vagy egyedi szennyvíztisztító berendezés létrehozása
 - d) zárt vagy nyílt árkos csapadékvízvezetés kiépítettsége az adott utcában.
- (2) Mezőgazdasági üzemi területen épület és építmény elhelyezése saját vízmű és szennyvíztisztító berendezés megvalósításával is teljesíthető.

- (3) Az újonnan kialakításra kerülő ingatlanok és létesítmények ivóvízigényét, amennyiben a műszaki lehetőség adott, a meglévő ivóvíz hálózatról kell biztosítani.
- (4) Az újonnan kialakításra kerülő ingatlanok esetében a rákötési lehetőséget, amennyiben műszakilag lehetséges, a meglévő szennyvízelvezető hálózatra biztosítani kell, illetve ennek hiányában, a képződött szennyvizek ártalommentes elhelyezéséről gondoskodni kell. Amennyiben az újonnan kialakításra kerülő létesítményben olyan szennyvíz képződik, amely a 28/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet közcSATornára vonatkozó előírásait meghaladó mértékben szennyez, azt csak a vízügyi hatóság által engedélyezett előtisztító berendezésen keresztül lehet a közcSATornába, illetve engedélyezett tisztító berendezésen megtisztítva lehet élővízfolyásba bevezetni
- (5) A közművesítésre kerülő területen telkenként kell a közterületi hálózathoz önálló bekötésekkel és mérési helyekkel csatlakozni.
- (6) Új út építésénél, útrekonstrukciónál
- a) a tervezett közművek egyidejű megépítéséről
 - b) a meglévő közművek szükséges felújításáról
 - c) a csapadékvizek szikkasztásos elvezetéséről
 - d) beépítésre szánt területen közforgalmú út esetén a közvilágítás, magánút esetén a térvilágítás megépítéséről
- gondoskodni kell.
- (7) A közművezetékek átépítésekor és új vezeték fektetésekor a racionális területgazdálkodás érdekében
- a) az utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezésére kell helyet biztosítani
 - b) a beépítésre szánt területeken a közművezeték helyét úgy kell kijelölni, hogy
 - ba) 12,0 m szabályozási szélességet el nem érő utcákban legalább egyoldali
 - bb) 12,0 m szabályozási szélességet meghaladó utcákban kétoldali fasor telepítését ne akadályozzák meg.
- (8) Új beépítésű területeken az elektromos és hírközlési vezetékek földkábelbe helyezendők.
- (9) A felszín alatti vizek védelme érdekében a szennyvíz, tisztított szennyvíz közvetlen talajba szikkasztása a település teljes közigazgatási területén tilos.
- (10) Közműpótlóként zárt szennyvíztároló medence csak akkor alkalmazható, ha a telek állandó megközelíthetőségére a megfelelő (paraméterű és kiépítettségű) közúthálózati kapcsolat biztosítható.

10. Települési csapadékvízkezelés

10.§

- (1) A csapadékvizet a telken belül meg kell tartani. A vízvisszatartás, öntözés és egyéb hasznosítás érdekében a csapadékvizet a telek zöldfelületén el kell szivárogtatni vagy a telek egyéb területén tárolni szükséges olyan mértékben és módon, hogy ez a telek és a szomszédos telkek, továbbá az építmények állékonyságát és rendeltetésszerű használatát ne veszélyeztesse. A telekről csak a nem hasznosítható, nem elszivárogtatható és nem tárolható csapadékvíz vezethető el.
- (2) A település közterületeit érintő csapadékvizek nyílt árkos elvezetése és az ezen keresztül

történő szikkasztás fenntartandó.

(3) A nyílt árkos vízvezető hálózat feletti kocsibehajtók az árok vízszállító képességét nem korlátozhatják, ezért az átereszt úgy kell kialakítani, hogy a vízszállítás akadálymentes legyen.

(4) A kialakult állapotú, utcafronti telekhatárra épített épületek ereszcatornáit - a telken belüli elvezetés átépítéséig - csak a terepszint alatt szabad az utcai vízvezető és szikkasztó árokba bevezetni.

III. Fejezet

Az építés általános szabályai

11. Az építés általános feltételei

11.§

(1) Meglévő épület átalakítható, felújítható, korszerűsíthető, kivéve a helyi védeltségi oltalom alatt álló épület. Ez esetben a VII. fejezet 36.§ rendelkezései által megállapított keretek között valósítható meg védeltségi oltalom alatt álló épület átalakítása, felújítása, korszerűsítése.

(2) Az építési helyen kívül eső meglévő épület, épületrész átalakítható, felújítható, korszerűsíthető, de csak az építési helyen belül bővíthető.

(3) Az építési övezetekben terepszint alatti beépítés csak az építési helyen belül történhet.

(4) Bármely építési övezetben, övezetben a terepszint alatti beépítettség a telekre meghatározott beépítettség legnagyobb mértékét legfeljebb 25%-kal haladhatja meg.

(5) Valamennyi övezetben elhelyeztetők:

- a) a nyomvonal jellegű építmények és műtárgyak, a külön jogszabály keretei között,
- b) köztárgyak,
- c) a kutatást és ismeretterjesztést szolgáló, épületnek nem minősülő építmények,
- d) a honvédelmet és biztonságot szolgáló műtárgyak,
- e) a nyilvános illemhelyek és hulladékgyűjtők,
- f) tájékoztató, irányító táblák, oszlopok.

Természetvédelmi területen a fentiek csak úgy valósíthatók meg, hogy a területek elsődleges célját nem sértheti, azt jelentős mértékben nem változtathatja meg.

(6) Építési övezetben elhelyezhető épületnek nem minősülő építmények terepcsatlakozástól mért legmagasabb pontja nem haladhatja meg az építési övezetben előírt legnagyobb párkánymagasság értékét.

(7) Külterületi építési övezetben az alábbi, épületnek nem minősülő építmények létesítésénél az építmény terepcsatlakozástól mért legmagasabb pontja eltérhet az övezetre vonatkozó megengedett párkánymagasságtól legfeljebb 10,0 m magasságig, az alábbi rendeltetések esetében:

- a) toronysíló, szárító, üzemi kémény, valamint egyéb sajátos gazdasági építmények,
- b) hírközlési antenna.

(8) A Szabályozási terven jelölt út céljára fenntartott területen épület, úthoz nem kapcsolódó egyéb építmény nem helyezhető el.

(9) Lakóépület építésekor, vagy meglévő tetőidom átépítésekor az épületek magastetővel alakítandók ki.

- a) lakóépületek tetőhajlásszöge 35-45 fok között alakítható ki,
- b) az egyéb funkciójú épületek tetőhajlásszöge 30-45 fok között alakítható ki.

12.§

(1) A Szabályozási terven jelölt „telken belüli kötelező zöldfelületként kialakítandó terület” területén legalább kétszintes növényállománnyal rendelkező zöldsáv alakítandó ki, burkolt felület nem létesíthető.

(2) Telekhatártól való növényültetési távolságok az alábbiak lehetnek:

- a) szőlő: legalább 0,8 m,
- b) 3 m-nél magasabbra nem növényültetési távolságok az alábbiak lehetnek:
- c) 3 m-nél magasabbra növényültetési távolságok az alábbiak lehetnek:
- d) erdei fafaj esetében: legalább 8,0 m.

12. Tereprendezés és kerítés építés általános szabályai

13.§

(1) A tervezett földmunkák előtt szükséges a terv által érintett (még beépítetlen), 1 hektárnál nagyobb, összefüggő területek régészeti lelőhelyek topográfiai meghatározása, a veszélyeztetett régészeti lelőhelyek feltárása, azok feltárással szembeni védelmi intézkedések megvalósítása.

(2) Tereprendezés során az elő-, oldal- és hátsókertben a terep természetes terepszintje legfeljebb 0,5 m-rel változtatható meg – a szomszédos telek terepszintjéhez csatlakozóan.

(3) A telkeken rézsű oly módon alakítható ki, hogy a rézsű állékonysága a telek területén biztosítható legyen.

14.§

(1) Közterülettel határos kerítés magassága legfeljebb 1,8 m lehet, melynek tömör lábazata nem lehet magasabb 1,0 m-nél.

(2) Az egyes ingatlanok szomszédokkal határos oldal- és hátsó telekhatáron épített kerítésének magassága legfeljebb 2,0 m lehet.

(3) Külterületen, beépítésre nem szánt területen - különleges beépítésre nem szánt terület kivételével - kizárólag fonatos kerítés, vadvédelmi háló helyezhető el.

(4) Sportpályát határoló labdafogó háló, kerítés valamennyi övezetben legfeljebb 6,0 m magasságban építhető.

13. Beépítési mód, építési hely

15.

(1) A rendelet 2. mellékletében szereplő beépítési módok:

- a) oldalhatáron álló beépítési mód (O)
- b) szabadon álló beépítési mód (SZ)

(2) Beépített telektömbben és újonnan beépítésre kerülő területen oldalhatáron álló beépítés esetén az építési hely egyik határvonala az északi irányhoz közelebb eső telekhatár.

(3) Új épület elhelyezése esetén az előkert mérete

- a) lakóövezetben 5,0 m
- b) Vt településközponti övezetben 10,0 m
- c) gazdasági és ipari épületek elhelyezése esetén 10,0 m
- d) egyéb építési övezetben legalább 5,0 m

(4) Oldalhatáron álló beépítési mód esetén az építési telek oldalkertjének mérete

- a) 5,0 m
- b) 14,0 m szélességet el nem érő telek esetén legalább 4,0 m
- (5) Szabadon álló beépítési mód esetén az építési telek oldalkertje az oldalkertre néző párkánymagasság fele, de legalább 3,0 m.
- (6) Az építési telek hátsó kertjének mérete az arra néző tényleges párkánymagasság fele, de legalább 6,0 m.
- (7) Fekvő telek esetében a hátsókert mérete legalább 3,0 m kell legyen.
- (8) Saroktelek esetében az elő-és oldalkert legkisebb mérete 5,0 m.

14. Melléképületek és melléképítmények elhelyezése

16.§

- (1) Melléképület építési helyen belül építhető.
- (2) Állattartó építmények elhelyezésével kapcsolatos követelmények:
 - a) Beépítésre szánt területen állattartó épületet és trágyatárolót csak Lf-1 építési övezetben lehet építeni.
 - b) Állattartó épületet és trágyatárolót lakó rendeltetésű épülettől 10 méternél távolabb kell elhelyezni.
 - c) Haszonállattartó épület és trágyatároló, az élelmiszer tároló, feldolgozó és forgalmazó létesítményektől, továbbá óvoda, egészségügyi intézmények és gyógyszertár telekhatárától számított 50 méteren belül nem építhető.
 - d) Nagylétszámú állattartó telep kizárólag az K-Mű vagy Má jelű övezetben létesíthető.
- (3) Új lakóépület esetén a gépjármű tárolót - amennyiben lehetséges - a főépülettel egy tömegben kell elhelyezni.
- (4) Az előkertben legfeljebb 6m² területű hulladéktartály-tároló építmény helyezhető el.
- (5) Lakóövezetben az oldalkertben kizárólag tárolási célt nem szolgáló kerti építmény helyezhető el.
- (6) Építési övezetben a hátsókertben legfeljebb egy melléképítmény helyezhető el a hátsó telekhatártól legalább 1,0 m-re.
- (7) Konténerépület és ideiglenes épület a település lakóterületein nem helyezhető el.
- (8) Nem lakó jellegű használatú konténerépület, ideiglenes épület, továbbá állandó használatra a telken egyhelyben tartott lakókocsi a település nem lakó övezeti területén kizárólag ideiglenes jelleggel helyezhető el, legfeljebb 180 napig, vagy - felvonulási épületként - az építkezés ideje alatt, az övezeti előírásokra vonatkozó telepítési szabályok megtartásával.
- (9) Falusias lakóterület és településközponti vegyes terület építési övezeteiben
 - a) zárt szennyvíztároló medence és csapadék szikkasztó medence csak építési helyen belül helyezhető el,
 - b) melléképület kizárólag fő épület megléte esetén vagy azzal egyidejűleg építhető,
 - c) a melléképítmények közül a következők nem építhetők
 - ca) ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztározó,
 - cb) építménynek minősülő antennatartó szerkezet.

IV. Fejezet

A beépítésre szánt területekre vonatkozó előírások

15. A beépítésre szánt területek

17.§

(1) A település területén a beépítésre szánt területek sajátos használatuk szerint a következő építési övezetekbe tartoznak:

- a) Falusias lakóterület (Lf)
- b) Településközponti vegyes terület (Vt)
- c) Kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági terület (Gksz)
- d) Különleges beépítésre szánt temető terület (K-T)
- e) Különleges beépítésre szánt ifjúsági tábor, rendezvényhelyszín(K-Tá)
- f) Különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi terület (K-Mü)

(2) Az építési övezeteket, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a 2. melléklet határozza meg.

16. Falusias lakóterület

18.§

(1) A Falusias lakóterület a Szabályozási terven **Lf-1** és **Lf-2** jellel jelölt építési övezet.

(2) Falusias lakóterületen

a) **Lf-1** jellel jelöltek a hagyományosan kialakult, mélytelkű, a falusias beépítésnek általánosan megfelelő struktúrájú területek lakótelkei, melyeken a lakóépület oldalhatáron álló elhelyezése kötelező.

b) **Lf-2** jellel jelöltek azok az önkormányzati tulajdonú telkek, melyeken az önkormányzat szociális lakásépítési programot kíván megvalósítani. Ebben az övezetben a javasolt telekosztással bemutatott kisméretű telkeken szabadon álló beépítés javasolt.

(3) Az építési övezetben elhelyezhető és tiltott rendeltetésekről a TÉKA alapján a 3. melléklet B oszlopa rendelkezik.

(4) Falusias lakóterület építési övezeteinek építési telkein egy lakó főépítmény építhető, melyben legfeljebb 2 lakó rendeltetési egység helyezhető el.

(5) Falusias lakóterület építési övezeteinek építési telkein a fő rendeltetésen kívüli rendeltetések legfeljebb egy önálló épületben is elhelyezhetők.

(6) Falusias lakóterületen a lakófunkciótól eltérő önálló rendeltetés kialakítása esetén a megközelítés, parkolás, kiszolgálás felületeit úgy kell kialakítani, hogy a szolgáltatás üzemeltetése ne korlátozza a lakóterület fő funkcióját, a falusias lakókörnyezet elvárt megvalósulását (forgalom-, zaj-, levegőszennyezés).

17. Településközponti vegyes terület

19.§

(1) A Településközponti vegyes területek a Szabályozási terven **Vt-1** és **Vt-2** jellel jelölt építési övezetek.

(2) Az építési övezetben elhelyezhető és tiltott rendeltetésekről a TÉKA alapján a 3. melléklet C oszlopa rendelkezik.

(3) A **Vt -1** övezet építési telkein 1 önálló lakóépület, legfeljebb 2 lakás befogadásával építhető.

(4) **Vt-1** övezet építési telkein az oldalhatáron álló és a szabadon álló beépítés is megengedett, a kialakult állapot és az illeszkedés szabályainak figyelembevételével.

(5) **Vt-1** övezet lakóépületeiben szállás jellegű rendeltetés kialakítása megengedett, az egyes rendeltetések megfelelő elválasztásával és a rendeltetésekhez kapcsolódó parkolás telken belüli biztosításával.

(6) A **Vt-2** övezetben csak a hitéleti célokat szolgáló funkció létesíthető, bővíthető, beleértve a hitéleti funkcióhoz kapcsolódó lakóépületet (parókia) is.

(7) **Vt-2** övezetben a megengedhető épületmagasság egyedileg meghatározott, melyről a települési főépítész szakmai támogatásával a Képviselő-testület határoz.

(8) Településközponti vegyes övezetben a településközponti funkció kialakítása esetén a megközelítés, parkolás, kiszolgálás felületeit úgy kell kialakítani, hogy a szolgáltatás üzemeltetése ne korlátozza a környezetben lévő funkciók elvárt megvalósulását (forgalom-, zaj-, levegőszennyezés).

18. Kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági terület

20.§

(1) A kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági terület a Szabályozási terven **Gksz** jellel jelölt építési övezet.

(2) Az építési övezetben elhelyezhető és tiltott rendeltetésekről a TÉKA alapján a 3. melléklet D oszlopa rendelkezik.

(3) **Gksz** övezetben lévő telkeken a Szabályozási terven kijelölt „telken belül zöldfelületként kötelezően kialakítandó zöldfelület terület” területét legalább kétszintes növénytelepítéssel kell kialakítani.

(4) **Gksz** övezetben kereskedelmi, szolgáltató vagy raktározási funkció kialakítása esetén a megközelítés, parkolás, kiszolgálás felületeit úgy kell kialakítani, hogy a szolgáltatás üzemeltetése ne korlátozza a környezetben lévő funkciók elvárt megvalósulását (forgalom-, zaj-, levegőszennyezés).

19. Különleges beépítésre szánt területek

21.§

(1) Felsőregmec község különleges beépítésre szánt területeibe azok a korlátozott építési területek tartoznak, amelyeken

- a) az elhelyezhető építmények rendeltetésük miatt jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre,
- b) településrendezési adottságuk egyedi.

(2) A település különleges beépítésre szánt területei:

- a) temető,
- b) ifjúsági tábor, rendezvényhelyszín
- c) mezőgazdasági üzemi terület,

(3) A (2) bekezdésben felsorolt különleges beépítésre szánt területeken a terület rendeltetésszerű használatát szolgáló építmény helyezhető el.

(4) A Különleges beépítésre szánt építési övezetekben elhelyezhető és tiltott rendeltetésekről a TÉKA alapján a 3. melléklet E-F-G oszlopa rendelkezik.

20. Különleges beépítésre szánt temetőterület

22.§

- (1) Különleges beépítésre szánt temető terület a Szabályozási terven **K-T** jellel jelölt építési övezet, mely kizárólag a temetkezés kegyeleti építményei és az azt kiszolgáló épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Melléképület nem helyezhető el a területen.
- (3) Felsőregmec község **K-T** építési övezeti besorolású köztemetője személygépkocsi parkolója közterületen biztosított.

21. Különleges beépítésre szánt ifjúsági tábor, rendezvényhelyszín területe

23.§

- (1) Különleges beépítésre szánt ifjúsági tábor, rendezvényhelyszín terület a Szabályozási terven **K-Tá** jellel jelölt építési övezet, mely kizárólag az ifjúsági tábor, rendezvényhelyszín funkcióhoz kapcsolódó épületek és építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) **K-Tá** övezetben a megengedett beépítés legfeljebb 40%, a terület 40%-át biológiailag aktív zöldterülettel kell kialakítani.
- (3) **K-Tá** építési övezet személygépkocsi parkolója közterületen biztosítható.
- (4) **K-Tá** övezetben a megengedett funkció kialakítása esetén a megközelítés, parkolás, kiszolgálás felületeit úgy kell kialakítani, hogy a szolgáltatás üzemeltetése ne korlátozza a környezetben lévő funkciók elvárt megvalósulását (forgalom-, zaj-, levegőszennyezés).

22. Különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi terület

24.§

- (1) Különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi terület, a Szabályozási terven **K-Mü** jellel jelölt építési övezet, mely a mezőgazdasági növénytermesztést, tarolást, feldolgozást, a korszerű nagyüzemi állattartást szolgáló épületek és az ezekkel kapcsolatos terepszint feletti és alatti építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) A **K-Mü** jelű építési övezet telkein elhelyezhető fő rendeltetésű épület:
 - a) növénytermesztéshez kapcsolódó termelő, tároló és feldolgozó, vagy építmény
 - b) nagyüzemi állattartó és állattenyésztő épület vagy építmény
 - c) egyéb mezőgazdasági üzemi épület vagy építmény.
- (3) A **K-Mü** jelű övezet telkén lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el, de az üzemépületekben legfeljebb 1 szolgálati lakás kialakítható.
- (4) A **K-Mü** övezet telkén a fő rendeltetésű épület és kapcsolódó melléképítményeiket úgy kell elhelyezni, hogy azok a szomszédos környezetben lévő funkciók rendes működést ne korlátozzák és károsanyag kibocsátásuk a határértékeket ne haladják meg.
- (5) A **K-Mü** övezetben a technológiai berendezés, építmény (pl. kémény, torony, tároló tartály stb.) magassága az övezetre előírt maximális párkánymagasságot meghaladhatja, de legfeljebb 10,0 m lehet.
- (6) **K-Mü** övezetben a kialakított telkeken belül kell az egyes gazdasági egységek üzemidejű parkolásának helyét biztosítani.
- (7) A **K-Mü** övezet területén telken belül megtartandó zöldfelület jelölést alkalmaz a Szabályozási terv, mely a mindenkori működési engedély fenntartásához kötött.

V. Fejezet

A beépítésre nem szánt területekre vonatkozó előírások

23. Beépítésre nem szánt területek

25.§

(1) A település területén a beépítésre nem szánt területek sajátos használatuk szerint a következő övezetekbe tartoznak:

- a) Közúti közlekedési terület – országos mellékút és (KÖu-1)
- b) Közúti közlekedési terület – települési gyűjtő-szerepkörű út (KÖu-2)
- c) Közúti közlekedési terület – vegyeshasználatú lakóút (KÖu-3)
- d) Közúti közlekedési terület – mezőgazdasági használatú kiemelt dűlőút (KÖu-4)
- e) Közműelhelyezési terület (Közm)
- f) Közpark zöldterület (Zkp)
- g) Községi szabadidőpark (Zkp-KSz)
- h) Közkert zöldterület (Zkk)
- i) Közkert kegyeleti park (Zkk-T)
- j) Védelmi célú erdőterület (Ev)
- k) Egyéb erdőterület (Ee)
- l) Általános mezőgazdasági terület (Má)
- m) Tájgazdálkodási mezőgazdasági terület (Mt)
- n) Kertes mezőgazdasági terület (Mk)
- o) Vízgazdálkodási terület (Vg)
- p) Különleges beépítésre nem szánt pince terület (Kb-P)
- q) Különleges beépítésre nem szánt mezőgazdasági üzemi terület (Kb-Mü)

(2) A beépítésre nem szánt övezeteket, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a 2. melléklet határozza meg.

24. Közúti közlekedési területek

26.§

(1) Közlekedési terület a Szabályozási terven a **KÖu** jellel jelölt, mely a közlekedési létesítmények és közművek elhelyezésére szolgáló terület.

(2) Felsőregmec közigazgatási területén belül a szabályozási terv a közúti közlekedési területeket az alábbi területekre bontja:

- a) országos mellékutak és települési gyűjtő szerepkörű út
- b) kiszolgáló utak

(3) A közúti közlekedési területek (**KÖu**) szabályozási előírásai, melyeket a Szabályozási terv ábrázol:

- a) **KÖu-1**, országos mellékút, jellemzően közforgalmi autóbusz közlekedés lehetőségével és térségi/kistérségi kerékpáros nyomvonal fogadására.
- b) **KÖu 2**, települési gyűjtő szerepkörű út melynek szabályozási szélessége legalább 12,0 m, továbbá helyi kerékpáros nyomvonal fogadására.
- c) **KÖu-3**, vegyes használatú lakóutak, melyek szabályozási szélessége legalább 8,0 m vagy kialakult állapot szerint, továbbá helyi kerékpáros nyomvonal fogadására.
- d) **KÖu-4**, mezőgazdasági használatú kiemelt dűlőutak, melyek lehetnek hálózati jelentőségű

dűlőutak és egyéb utak, továbbá helyi kerékpáros nyomvonalak és turistaút fogadására. A hálózati jelentőségű dűlőutak szabályozási szélessége legalább 6,0 m,

(4) **KÖu** területen a közlekedési műszaki létesítmények és az azt kiszolgáló építmények elhelyezésén túl a tömegközlekedést kiszolgáló létesítmények, közmű és hírközlési létesítmények, valamint utcabútorok helyezhetők el, illetve utcafásítás végezhető.

25. Közműelhelyezési terület

27.§

- (1) A Közműelhelyezés területe a Szabályozási terven **Közm** jellel került feltüntetésre.
- (2) **Közm** jelű övezetben helyezhető el a települési közműellátó hálózat műtárgya elhelyezéséhez szükséges telkek, és kerülhetnek kiépítésre a szükséges épületek és építmények - víztorony, vízműépület, szennyvíztisztító telephely, energiaellátás építményei.
- (3) **Közm** jelű övezetben lakó jellegű épület és lakó funkció nem létesíthető.
- (4) **Közm** jelű övezetben kialakított közműszolgáltatáshoz kapcsolódó telephelyet úgy kell kialakítani, hogy a műtárgy vagy építmények mellett a teljes terület 30%-a zöldfelületi borítást kapjon.

26. Zöldterületek

28.§

- (1) Zöldterület a Szabályozási terven **Zkp** jellel jelölt közpark és a **Zkk** jellel jelölt közkert övezet.
- (2) Zöldterület övezetében a TÉKA 32.§ (3) bekezdésében, valamint 32.§ (4) bekezdésében szereplő valamennyi rendeltetés elhelyezhető.
- (3) A **Zkp-KSz** jellel jelölt övezet a községi szabadidőpark zöldterületi jellegű közpark övezete.
- (4) A **Zkp-KSz** övezet területén sportpályák, szabadidős létesítmények, játszópark, fedett pihenőtér, mosdó, parkoló kialakítható.
- (5) A **Zkk- T** jellel jelölt övezet kegyeleti jellegű temetőpark övezet, mely a helyi emlékeket őrző régi községi temető és az izraelita temető területét jelenti.
- (6) A **Zkk-T** övezetben épület és építmény a megőrzendő síremlékeken felül nem helyezhető el.
- (7) A **Zkp, Zkk, Zkp-KSz, Zkk-T** övezetek telekalakítási és beépítési előírásait a 2. melléklet 2.2. pontjának táblázata tartalmazza.

27. Erdőterületek

29.§

- (1) A Szabályozási terven **Ev** jellel jelölt övezet Védelmi rendeltetésű erdő és **Ee** jellel jelölt övezet Egyéb erdő területek.
- (2) Védelmi rendeltetésű erdőterület az **Ev** jellel jelölt övezet, melyek területébe Felsőregmecen a védelmi rendeltetésű erdők, a természetvédelmi okokból védett erdők, továbbá a településrendezési és környezetvédelmi célú védőerdők tartoznak, melyek a településen egyúttal a védendő tájkép elemei.
- (3) Védelmi rendeltetésű erdőterületen (**Ev**) a TÉKA 33.§ (4) bekezdésben szereplő valamennyi rendeltetés – az ott szereplő korlátozásokkal – elhelyezhető.

- (4) Az **Ev** védelmi célú erdőkben törekedni kell a vágásos gazdálkodás helyett a szálaló, egyúttal fenntartható kitermelés előnyben részesítésére.
- (5) Egyéb erdőterület (**Ee**) övezeti besorolású erdőkben Felsőregmecen a gazdasági célú hasznosítás valósul meg.
- (6) Egyéb erdőterületen (**Ee**) a megengedett legnagyobb beépítettség legfeljebb 0,5 százalék, mely a gazdálkodáshoz kapcsolódó és a menedék építmények építésére ad lehetőséget a 2. mellékletben megállapított hatértékeken belül.
- (7) Erdő övezetben lakóház, lakás nem létesíthető.

28. Mezőgazdasági területek

30.§

- (1) Felsőregmec mezőgazdasági területei a szabályozási terven:
- a) az általános mezőgazdasági terület - **Má** jelű övezetbe és
 - b) a tájgazdálkodási mezőgazdasági terület - **Mt** jelű övezetbe és
 - c) a kertes mezőgazdasági terület – **Mk** jelű övezetbe vannak sorolva.
- (2) A Szabályozási terven **Má** jellel jelölt övezet azon mezőgazdasági területeket fedi le, melyeken az általános gazdálkodás alkalmazható, nincsenek természetvédelmi korlátozások. Az övezet az árutermelő célú növénytermesztés, továbbá az ezekhez kapcsolódó tevékenységek végzésére szolgáló terület.
- (3) **Má** jelű övezetben elhelyezhetőek az alábbi épületek:
- a) növénytermesztést
 - b) mezőgazdasággal összefüggő lakófunkciót - vagy szállást,
 - c) az a) pontban felsorolt tevékenységhez kapcsolódó termékek feldolgozására, tárolására, árusítására
- szolgáló rendeltetést tartalmaznak.
- (4) **Má** jelű övezetben épületet elhelyezni a 2. melléklet figyelembevételével lehet.
- (5) Az övezetben kereskedelmi tevékenységet folytatni csak a területen megtermelt saját termékek értékesítése céljából lehet, szolgáltatói tevékenység kizárólag a mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódóan folytatható.
- (6) **Má** jelű övezetben birtokközpont legalább 10000 m² területű telken alakítható ki.
- (7) A Szabályozási terven **Mt** jellel jelölt övezet azon tájgazdálkodási mezőgazdasági területeket fedi le, melyeken a természetközeli használatot valamely természetvédelmi előírás vagy ökológiai hálózat lefedettsége teszi szükségessé.
- (8) **Mt** jelű övezetben épületet elhelyezni nem lehet.
- (9) A Szabályozási terven **Mk** jellel jelölt övezet a hagyományosan kiskertes művelésű mezőgazdasági területeket jelöli, melyeken szőlő-, gyümölcs – és zöldségtermelés folyik.
- (10) **Mk** jelű övezetben birtokközpont legalább 10000 m² területű telken alakítható ki, melyben legfeljebb 150 m² lakó rendeltetésű épület építhető és a közműellátás – ideértve a közműpótló használata is – megoldandó.
- (11) Az **Mk** jellel jelölt övezetben a termeléshez kapcsolódó építmény a 2. sz. mellékletben foglalt mértékben létesíthető.

29. Vízgazdálkodási terület

31.§

- (1) Vízgazdálkodási terület a Szabályozási terven **Vg** jellel jelölt övezet.
- (2) A **Vg** jelű övezetben épület nem építhető, kizárólag a vízgazdálkodási célú építmények létesíthetők, melyek
 - a) vízkár elhárítási
 - b) vízbeszerzési
- (3) A 83/2014. (III. 14.) Korm. rendeletben biztosított parti sávban – ingatlanhatártól függetlenül – állandó épület, építmény, kerítés nem helyezhető el, a vizek és közcélú vízellátási építmények mentén az azokkal kapcsolatos vízgazdálkodási szakfeladatok ellátása érdekében.
- (4) A vízfolyások vízminőségének védelme érdekében a község élővizek által érintett partmenti területein mindennemű építési és egyéb tevékenység folytatásához az illetékes vízügyi hatóság hozzájárulása szükséges.
- (5) A Ronyva-patak parti sávjában 6,0-m-en belül épület elhelyezése nem megengedett.
- (6) A Ronyva az érintett szakaszon nem halászati víztér.

30. Különleges beépítésre nem szánt pincék területe

32.§

- (1) Felsőregmecen a Különleges beépítésre nem szánt pince terület a Szabályozási terven **Kb-P** jellel jelölt övezet, mely jellemzően közterületi telken, parkosított területen álló régi borospincék területe.
- (2) **Kb-P** övezetben a régi pincék felújítása, környezetük rendezése megengedett, mely kiegészíthető olyan építményekkel, melyek a közösségi használatot szolgálják és természetalapú megoldásokat alkalmaznak (pl. illemhely, esőtető, turista pihenő).

31. Különleges beépítésre nem szánt mezőgazdasági üzemi terület

33.§

- (1) A település különleges beépítésre nem szánt mezőgazdasági üzemi területe a Szabályozási terven **Kb-Mü** jellel jelölt övezet.
- (2) A **Kb-Mü** jelű építési övezet telkein elhelyezhető fő rendeltetésű építmény:
 - a) növénytermesztéshez kapcsolódó termelő, tároló és feldolgozó építmény
 - b) állattartó és állattenyésztő építmény
 - c) egyéb mezőgazdasági üzemi építmény.
- (3) A **Kb-Mü** jelű övezet telkén lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el.
- (5) A **Kb-Mü** övezet telkén az építményeket és rendeltetési egységeket úgy kell elhelyezni, hogy azok a szomszédos környezetben lévő funkciók rendes működését ne korlátozzák és károsanyag kibocsátásuk a határértékeket ne haladják meg.
- (6) A **Kb-Mü** övezetben technológiai berendezés, építmény (pl. kémény, torony, tároló tartály stb.) nem helyezhető el.
- (7) **Kb-Mü** övezetben a kialakított telkeken belül kell az egyes gazdasági egységek üzemidejű parkolásának helyét biztosítani.

VI. Fejezet

Helyi emlékek egyedi és területi védelmére, védetté nyilvánítására és védettség megszüntetésére vonatkozó követelmények

32. A helyi emlékek védelme

34.§

- (1) A helyi emlékek védelmének feladata a különleges oltalmat igénylő településszerkezeti, település- és utcaképi, történeti, régészeti, képző-és iparművészeti, műszaki- és ipartörténeti szempontból védelemre érdemes területek, épület-együttesek, építmények, épületrészek, köz- és műtárgyak, növények vagy növényegyüttesek számbavétele, meghatározása, nyilvántartása, dokumentálása, valamint a nyilvánossággal történő megismertetése.
- (2) A helyi védelem alatt álló építészeti örökség a helyi kulturális közös kincs része, ezért fenntartása, védelmével összhangban álló használata és bemutatása közérdek.
- (3) Tilos a helyi védettségű építészeti örökségek veszélyeztetése, rongálása, megsemmisítése.
- (4) Felsőregmec és Mátyásháza településrésze sajátos településképének védelme és alakítása
- a) a helyi építészeti örökség meghatározásával, a védetté nyilvánítás, a védelem megszüntetésének szabályozásával,
 - b) a településképi és településszerkezeti szempontból meghatározó területek kijelölésével,
 - c) településképi követelmények meghatározásával
 - d) a településkép-érvényesítési eszközök meghatározásával
 - e) az önkormányzati támogatási és ösztönző rendszerrel valósul meg.

33. Helyi emlékek védelem alá helyezésének és a védelem megszüntetésének szabályai

35.§

- (1) Helyi védelem alá helyezést bármely természetes vagy jogi személy, vagy jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet kezdeményezheti, papír alapon az önkormányzatnak benyújtott teljes értékű dokumentummal (adatok rögzítése, fotódokumentáció, javaslat, indoklás, kezdeményező adatai).
- (2) A helyi védelem megszüntetésének folyamata a védett érték tulajdonosának írásbeli kérelmére vagy hivatalból indítható, a megszüntetés indoklását kifejtő teljes dokumentum (adatok rögzítése, fotódokumentáció, javaslat, indoklás, kérelmező adatai) rendelkezésre bocsátása alapján.
- (3) Nem kezdeményezhető helyi védelem alá helyezésére, vagy annak megszüntetésére vonatkozó eljárás, ha annak tárgyában öt éven belül ilyen eljárás lefolytatásra került, kivéve a vis maior helyzetet.
- (4) Amennyiben a kezdeményezés hiánypótlásra szorul, és azt a polgármester erre vonatkozó felhívása ellenére 15 napon belül a kezdeményező nem egészíti ki, a javaslatot a polgármester érdemi vizsgálat nélkül elutasítja. Az adott témában benyújtott elutasítást kapott kezdeményezés 5 éven belül nem ismételhető meg.
- (5) A helyi védettség alá helyezésről vagy megszüntetésről az önkormányzat Képviselő-Testülete dönt a benyújtott dokumentáció, továbbá az önkormányzati főépítész véleményének megismerését követően.
- (6) A helyi védelem megszüntetésére csak abban az esetben kerülhet sor, ha

- a) a védelemben részesülő építészeti érték károsodása olyan mértékű, hogy a károsodás műszaki eszközökkel helyre nem állítható, vagy
 - b) a helyreállításának költsége nem áll arányban annak értékével, vagy
 - c) a védetté nyilvánított helyi érték megsemmisül, vagy
 - d) védelem alapját képező értékeit helyreállíthatatlanul elveszítette, vagy
 - e) a védelemmel összefüggő szakmai ismérveknek már nem felel meg, vagy
 - f) magasabb fokú (műemléki vagy fővárosi) védettséget kap.
- (7) Ha telekosztás révén csak az egyik újonnan kialakuló telekre esik védendő érték, abban az esetben a másik újonnan kialakuló telekről levehető a helyi védelem.
- (8) Helyi védelem alatt álló építményt, építményrészt csak a helyi védettség megszüntetését követően lehet lebontani.
- (9) A helyi védettség megszüntetésére irányuló eljárásban egyebekben a helyi védelem alá helyezésre vonatkozó előírásokat kell alkalmazni.

34. Védelem alá helyezett helyi emlékek fenntartása

36.§

- (1) A helyi emlék megóvásáról és fennmaradásáról a tulajdonos köteles gondoskodni. Felújítás, korszerűsítés esetén a településképi előírásokat figyelembe kell venni, továbbá a védelem alapvető elemeit meg kell tartani. A fennmaradás feltétele az eredeti rendeltetésnek megfelelő használat, mely a védett értéket nem veszélyeztetheti.
- (2) A helyi emlék fenntartásának és jó karbantartásának költségei a tulajdonost terhelik.
- (3) Amennyiben a rendeltetéstől eltérő használat a helyi emlék állagának, állapotának romlásához vezetne, úgy a polgármester településképi kötelezés formájában a rendeltetés szerinti használatra és a településképet rontó hibák helyrehozatalára kötelezheti a használót.
- (4) Amennyiben a rendeltetéstől eltérő használat a helyi emlék megsemmisüléséhez vezetne, úgy a polgármester 1 000 000 Ft-ig terjedő bírság megfizetésére kötelezheti a használót, mely bírság befolyt összege a helyi emlékek- és településképi védelem céljaira használható fel az önkormányzat képviselő-testületének döntése alapján.
- (5) A közterületen álló védett fák esetenként szükséges növényvédelméről, rendszeres fenntartásáról az önkormányzat köteles gondoskodni szakértő bevonásával.

35. Védelem alá helyezett helyi emlékek nyilvántartása

37.§

- (1) A helyi védelem alá helyezett helyi emlékekről az önkormányzat nyilvántartást vezet, amelybe bárki betekinthez.
- (2) A nyilvántartás tartalmazza:
- a) a helyi emlék azonosítására és védettségére vonatkozó alábbi adatokat:
 - aa) a helyi emlék megnevezését, egyedi azonosító számát, az azonosításhoz szükséges fényképet,
 - ab) a védettség keletkezésének időpontját,
 - ac) a helyi érték fajtáját, típusát, jellemző datálását,
 - ad) a rendeltetés és használati mód megnevezését,

- ae)* az állapotfelvevétel szakmai anyagát, dokumentációját.
- b)* a helyi emlék elhelyezkedésének alábbi földrajzi, térbeli adatait:
 - ba)* a helyi emlék fekvése szerinti vármegyét, települést és címét,
 - bb)* az ingatlan ingatlan-nyilvántartási adatai szerinti azonosítását, az ingatlan fekvését (belterület, külterület, helyrajzi szám, alrészlet), amelyek területén a helyi védelem fennáll,
- c)* a helyi érték eszmei értékének, jelentőségének meghatározását (a védelem indoklását)
- d)* lehetőség szerint a helyi védettséget megalapozó alábbi szakanyagokat:
 - da)* az eredeti tervdokumentáció másolatát, építéstörténeti tudományos dokumentációját,
 - db)* a helyi érték sajátos tárgyának leírását, azonosító fényképeit, történeti topográfiáját,
- e)* a védett emlékekkel kapcsolatos intézkedéseket (tulajdoni lapon jogi jelleg feltüntetése, törlése).

36. Helyi emlékek egyedi védelmének meghatározása

38.§

- (1) Felsőregmec községben a helyi egyedi védelem Felsőregmec és Mátyásháza településrészek identitását őrző lakóházaira és fa harangtornyára terjed ki, mely az 5. mellékletben kerül bemutatásra.
- (2) A helyi védelemmel jegyzett magántulajdonú ingatlanok esetében az önkormányzat elővásárlási jogot jegyeztethet be.

VII. fejezet

Településképi szempontból meghatározó területek

37. Településképi szempontból meghatározó területek lehatárolása

39.§

- (1) Felsőregmec településképi szempontból meghatározó területének lehatárolását a 6. melléklet és a Szabályozási terv tartalmazza, mely magába foglalja
 - a)* az örökségvédelemmel érintett területeket:
 - ba)* a műemlékeket,
 - bb)* a műemléki környezetet,
 - bc)* a nyilvántartott régészeti lelőhelyeket,
 - b)* a helyi egyedi védett értékeket – helyi emlékeket,
 - c)* a történeti településrész területét
 - d)* a táj és természetvédelemmel érintett területeket:
 - da)* az országos jelentőségű természeti emlékeket (védett forrásokat),
 - db)* a Natura2000 különleges természetmegőrzési (SAC) területeket,
 - dc)* a Natura2000 különleges madárvédelmi (SPA) területeket,
 - dd)* az ökológiai hálózat magterületét,
 - de)* az ökológiai hálózat ökológiai folyosóját,
 - df)* az ökológiai hálózat pufferterületét,
 - dg)* a tájképvédelmi területet,
 - dh)* az egyedi tájértéket.

VIII. fejezet
Településképi követelmények

38. Területi építészeti településképi követelmények

40.§

(1) A beépítés telepítési módjának meghatározására vonatkozó követelmények a településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozóan:

- a) A településképi illeszkedés érdekében új épület vagy építmény építése, meglévő átalakítása során különös gondot kell fordítani a magas színvonalú építészeti megoldásokra, az épített és természeti környezet harmóniájára és a humánus, lakható környezet biztosítására.
- b) A településen kialakult telekstruktúra alapján az építési telkeken az északi és keleti oldalhatáron álló előkertes beépítés az irányadó és követendő beépítési mód, de a szociális bérlakások részére kijelölt területen a szabadon álló beépítés került előírásra a helyszíni adottságok és kis telekméret jobb kihasználtsága és kívánatos megjelenés szempontjából.
- c) Amennyiben közcélú épületelhelyezés történik, úgy az épület - a helyi építési szabályzat keretein belül – mélyebb, de legfeljebb 10,0 m-es előkerttel is telepíthető, ha az így kialakított megnövekedett előkertet közkertként alakítják ki és azt megnyitják közhasználatra. Ettől eltérően nem lehet mélyebb az előkert.

39. Egyedi építészeti településképi követelmények

41.§

(1) Az építési tevékenységgel érintett építmény anyag- és színhasználatára vonatkozóan megállapított követelmények a településképi szempontból meghatározó területek vonatkozásában:

- a) Könnyűszerkezetes (favázás vagy acélvázás) épület is létesíthető, amennyiben karaktere, homlokzati anyaghasználata illeszkedik a település meglévő épített környezetéhez.
- b) Rönkfából gerendaház és könnyűszerkezetes lakó- és egyéb célú épület a településképi szempontból meghatározó területeken csak úgy építhető, ha homlokzati megjelenésében és arányaiban illeszkedik a hagyományos építési módokhoz.
- c) Héjazatsere, vagy új építés esetén tetőfedésre egy épületen csak egyazon anyagú, színű, mintájú fedés alkalmazható.
- d) Lakóépületek tetőszerkezete nem fedhető és nem újítható fel hullámpala, műanyag hullám-, trapézlemez, valamint bitumenes hullámlemez alkalmazásával.
- e) Lakóépületen trapézlemez nem alkalmazható homlokzatburkolatként sem.
- f) A tetőfedő anyagok közül az élénk (kék, zöld, fehér, sárga) színek nem alkalmazhatók.
- g) Homlokzatok burkolására és tetőszerkezet héjazataként csillogó, tükröződő felületek nem alkalmazhatók.
- h) A külső homlokzatok színezését a telken álló épületek és építmények vonatkozásában egységes koncepció alapján szükséges elvégezni. Tilos rikító, fényes hatású színeket alkalmazni. Közterületről látható homlokzatok és a területi védelem alatt álló területen lévő épületek színezéséhez pasztell árnyalatú földszíneket kell alkalmazni, mely egyúttal legyen összhangban a védett épületek színezésével.
- i) Meglévő épület homlokzatán nem építhető be a homlokzatra jellemzőtől eltérő színű nyílászáró.

(2) Az építési tevékenységgel érintett építmény tömegformálására vonatkozóan megállapított követelmények a településképi szempontból meghatározó területek vonatkozásában:

- a) A településképi való illeszkedés érdekében tilos olyan épület építése, mely nem illeszkedik a települési környezetre jellemző
 - aa) tetőidomokhoz, azok formáihoz és irányaihoz,
 - ab) a kialakult párkánymagasságokhoz,
 - ac) tetőfelépítmények jellegéhez, méretéhez, arányaihoz,
 - ad) homlokzati- és tömegarányokhoz, tetőhajlásszöghöz.
- b) Az épület szélességének, hosszanti méretének, arányainak megválasztása a környezet kialakult állapotához igazodjon.
- c) Hangsúlyos tetőfelépítmény (pl. torony) létesítése csak az eredeti állapot visszaállításával megengedett, amelyet korabeli fotóval, képpel vagy tervvel kell igazolni.
- d) Lakóépület építésekor, vagy meglévő tetőidom átépítésekor az épületek magastetővel alakítandók ki.
 - da) lakóépületek tetőhajlásszöge 35-40 fok között alakítható ki,
 - db) az egyéb funkciójú épületek tetőhajlásszöge 30-40 fok között alakítható ki.
- e) Tetősíkból kiugró új tetőfelépítmény kialakítása az utca felé néző homlokzaton nem megengedett.
- f) A párkány kiülése nem lehet nagyobb 0,4 m-nél. Az oromfalon a héjalás túlnyúlása nem lehet több 0,4 m-nél.
- g) A településképi védelemmel jelölt területen az épületek tetőidoma oromfalas, kontyolt-, vagy füstlyukas (alulkontyolt) nyeregtető lehet.
- h) A településképi szempontból meghatározó területeken az utcafrontra merőleges gerincű épület, vagy épületszárny szélessége nem lehet több 7,0 m-nél.
- i) Az oldalhatáron álló épület az utcafronton, vagy az utcafronti homlokzati síktól mért 5,0 méteren túl keresztszárnyal bővíthető amennyiben nem áll a helyi területi védelemmel jelölt területen.
- j) Meglévő épületek bővítésénél a helyi területi védelem alatt álló terület helyszínén a jellemző kialakult tömegformák megtartására kell törekedni, új épület építése esetén a területre jellemző vagy utcaképhez illeszkedő tömegformálást kell megvalósítani.
- k) A helyi emlékként nyilvántartott épületek átalakítása, korszerűsítése és bővítése esetén az egyszerű bejelentési eljárás megkezdése előtt szakmai konzultáció keretében a tervdokumentációt be kell mutatni a települési főépítésznek. A szakmai konzultációról jegyzőkönyv készül, mely az egyszerű bejelentés mellékletét képezi.

(3) Az építési tevékenységgel érintett építmény homlokzati kialakítására vonatkozóan megállapított követelmények a településképi szempontból meghatározó területek vonatkozásában:

- a) Az épület utcai homlokzatán erkély, vagy loggia nem alakítható ki, és garázsbejárat – saroktelket kivéve – nem létesíthető.
- b) Pince vagy alagsor lejárata fölé új, az épületek homlokzati síkja elé nyúló (kiugró) védőépítmény - a külön jogszabályban foglaltak betartása mellett - kizárólag az épület arculatához illeszkedő módon alakítható ki. A meglevő pince vagy alagsor lejárati védőépítményeket az érintett homlokzati szakasz felújításával egyidejűleg az épület arculatához illeszkedő módon át kell alakítani.

- c) A homlokzatok kialakítása során a rendezett településképi érdekében törekedni kell a nyílászárók méret és osztásrendszerének összehangolt tervezésére.
- d) Az építmény nyílászáróinak felújítása vagy cseréje esetén a kávamélység a homlokzat külső síkjától számítva legfeljebb 20 cm lehet.
- e) Tetőtér beépítés során homlokzatonként csak azonos szemöldökmagasságú tetőtéri ablak építhető be. Kivételt képez ez alól a tető és a kémények megközelítésére szolgáló tetőkibúvó.
- f) Előtető és védőtető csak a homlokzat architektúrájához és színezéséhez illeszkedően építhető.
- g) Az építmények utólagos hőszigetelésekor a településképi szempontból meghatározó területeken az épületeken található értéket képviselő homlokzati tagozatokat és vakolatdíszeket helyre kell állítani.
- h) Helyi emlék homlokzatainak minden részlete eredeti formájában tartandó meg. A védett építmények homlokzatait érintő átalakításoknál, illetőleg a teljes körű vagy részleges felújításnál kizárólag az eredeti terveknek, vagy a bizonyíthatóan eredeti megvalósult állapotnak megfelelő kialakítás megengedett.
- i) Helyi emlék közterületről látható homlokzatainak részleges színezéssel történő felújítása nem megengedett.
- j) Helyi egyedi védelem alatt álló építmény homlokzatainak minden részlete eredeti formájában tartandó meg. A védett építmények homlokzatait érintő átalakításoknál, illetőleg a teljes körű vagy részleges felújításnál kizárólag az eredeti terveknek, vagy a bizonyíthatóan eredeti megvalósult állapotnak megfelelő kialakítás megengedett.
- k) Helyi emlék nyílászáróinak felújítása vagy cseréje esetén meg kell tartani a nyílászáró eredeti
 - ka) beépítési síkját,
 - kb) osztását,
 - kc) anyagát,
 - kd) színét,
 - ke) arányait.

(4) Az építési tevékenységgel érintett építmény zöldfelületi kialakításának módjára vonatkozóan megállapított követelmények a településképi szempontból meghatározó területek vonatkozásában:

- a) Az épületek és építmények elhelyezésénél minden övezetben biztosítani kell a lehető legnagyobb összefüggő zöldfelület kialakítását:
 - aa) az épület telepítésénél az előírt építési mód figyelembevételével, adott esetben a kialakult előkert megtartásával.
 - ab) a táj – és a termőhelyi adottságoknak megfelelő növények telepítésével, melyhez az útmutatást az 7. melléklet tartalmazza.
- b) A zöldfelület kialakítása során
 - ba) a telekhatár mentén nem telepíthető fás szárú növényzet úgy, hogy az a szomszédos telek használatát korlátozza és ezzel szükségtelen zavarást okozzon.
- c) Kerti építmények, melléképületek építése esetén elsősorban a telek hátsó kertjében kell az elhelyezést biztosítani, melyben iránymutatást nyújtanak a kialakult állapotok., régi csűrök telepítései.

(5) Az építési tevékenységgel érintett kerítések formai kialakítására és anyaghasználatára vonatkozóan megállapított követelmények a településképi szempontból meghatározó területek vonatkozásában:

a) Az utcavonalú kerítés és kapu archaikus anyagú és formavilágú kialakítására kell törekedni, melyhez javasolt megoldások:

aa) áttört vékony léckerítés

ab) tömör deszkakerítés

ac) valódi kovácsoltvas kerítés

ad) drótfonatos kerítés, amennyiben a drótfonatok acél pálcakeretek között vannak, és sűrű szövésűek (ún. Haidekker kerítés)

ae) falazott kő lábazat az előbbieik szerinti felső résszel (léckerítés, kovácsoltvas vagy drótfonatos kerítés)

af) falazott kő lábazatos, köoszlopos kerítés acél vagy fa betételekkel.

b) Falazott tömör kőkerítés legfeljebb 1,5 m magassággal épülhet.

c) A kerítés tömör lábazata kőből legfeljebb 70 cm, lábazattal együtt a kerítés legfeljebb 1,6 m magas lehet. Amennyiben a kerítés támfal szerepet is betölt, úgy azt elsődlegesen falazott tömör kőkerítés, illetve falazott tömör kerítéslábazat formájában kell megvalósítani.

d) A lakótelkek közötti, közterülettel nem érintkező kerítésszakaszok legfeljebb 1,8m magasságban élő sövényből, fonott, vagy hegesztett dróthálóból, kőből vagy téglából falazva létesíthetők.

e) A kerítés településképhez illeszkedő módon történő kialakítása, valamint a kerítés karbantartása a tulajdonos kötelessége.

f) Ingatlanonként egy darab, legfeljebb 4,5 m széles személygépkocsi-behajtásra alkalmas kapu helyezhető el. A 12,0 m-nél szélesebb ingatlanokon legfeljebb két ilyen kapu nyitható.

g) Településképi védelmi okokból a beépített belterületi ingatlanok elkerítése a (b)-(f) bekezdésben foglaltak figyelembevételével kötelező.

(6) Az építési tevékenységgel érintett sajátos építményszakaszok elsődleges elhelyezési területére és anyaghasználatára vonatkozóan megállapított követelmények a településképi szempontból meghatározó területek vonatkozásában:

a) Közmű-létesítmények, ideértve a nyomvonalas létesítmények és a kapcsolódó műtárgyaik elhelyezésénél figyelemmel kell lenni a településképi megjelenésre:

aa) helyi emlék eltakarása nem valósulhat meg,

ab) utcakép szempontjából semleges helyen kerüljön elhelyezésre,

ac) törekedni kell a műszaki jellegű létesítmények növényvel vagy építménnyel való takarására

b) Az új közművezetékek létesítése, meglévő közművezetékek más nyomvonalra történő áthelyezése, nyomvonalának meghosszabbítása esetén törekedni kell a terepszint alatti elhelyezésre, kivéve az önkormányzati beruházásban megvalósuló közbiztonsági berendezésekhez (térfigyelő kamerákhoz), valamint a szélessávú internet biztosításához szükséges vezetékek.

c) Helyi területi védelemmel érintett területeken a közép-, a kismagású és a közvilágítási hálózatok, illetve a vezetékes elektronikus hírközlési hálózat nyomvonalas létesítményeinek korszerűsítésekor a vezetékek földalatti elhelyezését előnyben kell részesíteni, továbbá az új létesítményeket kizárólag földalatti elhelyezéssel lehet

megvalósítani.

d) A település ellátását biztosító felszíni energiaellátási sajátos építmények és műtárgyak elhelyezésére

da) elsősorban a védelemmel nem érintett külterületi ingatlanok alkalmasak,

db) belterületen fekvő védelemmel érintett ingatlanok, valamint azok telekhatárától mért 10 méteres környezete nem alkalmasak.

e) A település ellátását biztosító elektronikus hírközlési sajátos építmények és műtárgyak elhelyezésére

ea) elsősorban a védelemmel nem érintett külterületi ingatlanok alkalmasak,

eb) belterületi védelemmel érintett ingatlanok és azok 50 méteres környezete – ide nem értve a templomtoronyban takartan elhelyezett berendezések esetén a vonatkozó ingatlant - nem alkalmasak.

(7) Nem lakó célú és beépítésre nem szánt területen létesítendő épületekre és építményekre vonatkozó településképi követelmények a településképi szempontból meghatározó területek vonatkozásában:

a) A nem lakó célú és beépítésre nem szánt és természetvédelmi területekre vonatkozóan az (1)-(5) -ben foglalt követelményeket a (6) *b) -i)* pontok szerinti eltérésekkel kell alkalmazni.

b) A technológiai szempontból szükséges magas építményeket elsősorban összevontan, csoportos módon szükséges elhelyezni.

c) Az újonnan kialakításra kerülő termelő, tároló és állattartó épületeket hagyományos tömegarányokkal kell kialakítani. Ettől eltérni csak technológiával igazolt módon és esetben lehetséges.

d) A mezőgazdasági üzemi funkciójú épületek esetén az egyszerű üzemi formák alkalmazása az elsődleges, ezen belül a nagy fesztávú ipari csarnokszerkezet, a félnyeregvetős és lapos tetős kialakítású egyedi szerkezet is építhető.

e) Szociális és iroda épületek modern építészeti anyag és tömegkialakítással is építhetők. A túlságosan tördelt és manzárd tető kialakítás nem lehetséges.

f) Tájképet zavaró építménynek számítanak, ezért itt nem helyezhetők el azok az építmények, melyek a táj jellegéhez képest erősen modern, nem illeszkedő karakterűek.

g) Az épületek homlokzata elsősorban világos, pasztellszínezésűek lehetnek. Tájidegen színezésnek minősülnek az élénk színek, a piros, az okkersárga, a lila, a kék színezések.

h) Beépítésre nem szánt területen a környezetéhez illeszkedő fémlemez fedés megengedett. Fém cserepeslemez esetén megengedett a közúzalék hintéses alkalmazás, matt bevonattal, csillogásmentes felülettel, fekete, barna, rozsdabarna, terrakotta vagy mohazöld színben.

i) A szélvédelem és a táji látványvédelem biztosítása érdekében a szabályozási terven jelölt helyszíneken, telken belüli legalább kétszintű növénytelepítés szükséges.

40. A cégekre, cég- és üzletjelzésekre, valamint a berendezések épületeken való elhelyezhetőségére vonatkozó településképi követelmények

42. §

(1) Épületek cégeireinek megjelenítésére vonatkozóan megállapított követelmények:

a) Az épület teljes homlokzatát érintő átalakítás, felújítás esetén az e rendeletnek nem megfelelő cégért, cégtáblát, cégfeliratot el kell távolítani.

- b) Épület homlokzatán cégér az épület homlokzati síkjára csak merőlegesen, cégtábla az épület homlokzati síkjával csak párhuzamosan, a homlokzati síkból ki nem fordulva helyezhető el.
- c) Cégér homlokzatra merőleges felülete nem haladhatja meg a 0,8 m²-t, vastagsága a 0,3 métert.
- d) A cégér homlokzati falsíktól számított kinyúlása nem haladhatja meg az 1,0 métert.
- e) A cégérek, cégtáblák tartó-, illetve hordozó szerkezeteit, továbbá a cégfeliratokat úgy kell kialakítani, hogy
 - ea) azok mérete, aránya, anyaga szervesen illeszkedjen az érintett épület építészeti megoldásaihoz, a homlokzat meglévő vagy tervezett vízszintes és függőleges tagolásához, a nyílászárók kiosztásához, azok ritmusához,
 - eb) természetes képeket, fotókat, a környezettől és az épület homlokzati színétől idegen, indokolatlanul elütő vagy erős színeket ne tartalmazzon,
 - ec) épületdísz, díszítő tagozatot ne takarjon el.
- f) Cégjelzések az egyes homlokzatoknak legfeljebb 10%-át fedhetik be.
- g) Cégjelzés csak úgy helyezhető el, hogy a közúti közlekedés úrszerelvényét ne érintse. Világító berendezések kizárólag a közlekedésbiztonsági szabályok betartása mellett helyezhetők el.
- (2) Építmény homlokzatán, kerítésén csak olyan név- és címtábla helyezhető el, amely az épületben lévő rendeltetési egységre, az abban folytatott tevékenységre vonatkozik.
- (3) Antennát, gépészeti berendezést, égéstermék kivezetőt, szellőzőt, klímaberendezést utcafronti homlokzatra nem lehet elhelyezni.
- (4) Antenna vevőegysége csak az épületek az utcafronti homlokzati síkjától mért 3,0 méteren túl helyezhető el.
- (5) Gépészeti berendezések elhelyezése az építmények tetején csak takartan, az építményhez illeszkedő módon megengedett.
- (6) Klímaberendezés és klíma-berendezések kültéri egysége
 - a) védett elem és védett terület esetében a közterületről látható homlokzaton nem helyezhető el,
 - b) nem védett építményeken a közterületről látható homlokzaton csak az építmény megjelenéséhez illeszkedve, takart módon helyezhető el és a kondenzvíz elvezetéséről megfelelően gondoskodni kell, az közterületre vagy szomszéd telekre nem folyhat át;
 - c) új építményen csak a településképhez illeszkedve, az építmény részeként, a megfelelő elhelyezés, kialakítás bemutatásával, annak lehetőségének biztosításával helyezhető el; utólag csak településképi bejelentési eljárás lefolytatását követően helyezhető el.
 - d) oldalhatáron álló beépítési mód esetén szomszéd oldali homlokzaton nem helyezhető el.
- (7) Magastetős épületen utcaépben megjelenő síktáblás napelem, napkollektor a ferde tetősíktól eltérő hajlásszögben nem helyezhető el.

41. Településkép -értékesítési eszközök

43.§

- (1) Felsőregmec településképiének védelme és fenntartása érdekében az alábbi településképi-értékesítési eszközök állnak rendelkezésre:

- a) településkép-védelmi tájékoztatás és szakmai konzultáció
- b) településképi véleményezési eljárás
- c) településképi bejelentési eljárás
- d) településképi -kötelezés és településkép-védelmi bírság

42. Településkép-védelmi tájékoztatás és szakmai konzultáció

44.§

- (1) A településkép-védelmi tájékoztató igénybevétele és a szakmai konzultáció kötelező a
- a) az egyszerű bejelentéshez kötött
 - b) helyi védelem alatt álló épületen és annak ingatlanán történő,
 - c) a település teljes közigazgatási területén a településképet és utcaképet befolyásoló építési, átalakítási, felújítási, színezési munkákkal kapcsolatos,
 - d) a településképi szempontból meghatározó tájképvédelemmel érintett és ökológiai szempontból értékes, beépítésre nem szánt területeken megvalósulni tervezett építési tevékenység tekintetében kötelező.
- (2) A szakmai konzultáció iránti kérelemhez csatolni kell a tervezett épület építési engedélyezési dokumentációját, az előzetes anyag- és színhasználat megjelölésével, a településképi illeszkedés bemutatásával - utcakép, látványtervek csatolásával.
- (3) A településképi követelmények teljesülését és a településkép- érvényesítési eszközök döntéseinek betartását az önkormányzati főépítész ellenőrzi.

43. Településképi véleményezési eljárás

45.§

- (1) Felsőregmec önkormányzata településképi véleményezési eljárást folytat le az alábbi esetekben:
- a) építmény építésére, bővítésére irányuló építési vagy fennmaradási engedélyezési eljárás,
 - b) helyi emlék bontási engedélyezési eljárás,
 - c) egyszerű bejelentéssel épülő új épület hatósági eljárása esetén.
- (2) A településképi véleményezési eljárásban részletesen vizsgálatra kerül, hogy a jelen rendeletben meghatározott településképi követelmények és a helyi építési szabályok teljesültek-e, azaz
- a) a tervezett beépítés megfelelően figyelembe veszi-e a helyi építési szabályzat előírásait,
 - b) nem korlátozza-e indokolatlan mértékben a szomszédos ingatlanok beépíthetőségét, benapozását, kilátását, telepítése a területi követelményeknek megfelelően történt-e,
 - c) teljesíti-e a védett területek, építmények esetében az értékvédelemmel kapcsolatos előírásokat és elvárásokat,
 - d) a tömegformálás az egyedi építészeti követelményeknek megfelelően történt-e,
 - e) a homlokzat tagolása, a nyílászárók kiosztása, a nyílászárók árnyékolása összhangban van-e az építmény rendeltetésével és használatának sajátosságaival,
 - f) a homlokzat színezése és anyaghasználata utcai képi szempontból megfelelő-e,
 - g) a rendeltetéssel összefüggő cégjelzések és információs és más célú berendezések elhelyezése, kialakítása a helyi előírásoknak megfelel-e,
 - h) a gépészeti berendezések és azok tartozékainak településképi megjelenése megfelelő-e,

- i)* a tetőzet kialakítása megfelelően illeszkedik-e a környezet adottságaihoz, elősegíti-e az építmény településképi szempontból előnyösebb megjelenését,
 - j)* meglévő építmény bővítése esetén a homlokzatot is érintő felújítás, átalakítás, emeletráépítés illeszkedik-e az adott építmény struktúrájához, valamint a meglévő utcaképbe,
 - k)* a zöldfelületek kialakítása megfelel-e a helyi követelményeknek.
- (3) A véleményezési eljárás részletes szabályait a véleményezési kérelem tartalmát és a kérelemhez benyújtandó építészeti-műszaki dokumentáció tartalmi követelményeit magasabb rendű jogszabály tartalmazza.

44. Településképi bejelentési eljárás

46.§

(1) Településképi bejelentési eljárást kell lefolytatni a törvényben vagy kormányrendeletben meghatározottakon túl az építésügyi hatósági engedélyhez, egyszerű bejelentéshez, örökségvédelmi engedélyhez vagy örökségvédelmi bejelentéshez nem kötött építési tevékenységek közül

- a)* a településképi szempontból meghatározó területen található
 - aa)* épület, építmény felújítása, átalakítása, helyreállítása, korszerűsítése,
 - ab)* épület homlokzatának megváltoztatása, utólagos hőszigetelése, homlokzati nyílászáró cseréje, homlokzatfelület színezése, valamint a homlokzat felületképzésének megváltoztatása,
 - ac)* szellőző-, illetve klíma-berendezés, áru- és pénzautomata, homlokzaton való elhelyezése,
 - b)* közterületről látszódó, nettó 100 m³ térfogatot és 4,5 m gerincmagasságot az építési tevékenységet követően sem meghaladó méretű, nem emberi tartózkodásra szolgáló, falakkal határolt építmény építése, bővítése,
 - c)* közterületi kerítés és azzal egybeépített építmények építése, átépítése,
 - d)* szélrozmű, szélgenerátor építése
- esetén.

(2) Településképi bejelentési eljárást kell lefolytatni bármilyen épület rendeltetésének a megváltoztatásához.

(3) Településképi bejelentési eljárást kell lefolytatni a településképi védelméről szóló törvény szerint közterületen vagy magánterületen cégér és hirdető berendezés elhelyezése, meglévő bővítése vagy átalakítása esetében.

47. §

(1) A településképi bejelentési eljárásra az e rendeletben, valamint a külön jogszabályban foglaltakat együttesen kell alkalmazni.

(2) A településképi bejelentési eljárás az ügyfél által az önkormányzathoz benyújtott kérelemre indul.

(3) A kérelemhez benyújtandó dokumentumokat magasabb rendű jogszabály tartalmazza.

(4) Nem megfelelő tartalmú tervdokumentáció esetén a főépítész hiánypótlási felhívást küld a kérelmezőnek a kérelem beadásától számított 5 napon belül.

(5) A hiánypótlást a kérelmező 15 napon belül teljesíteni köteles.

(6) Amennyiben a hiánypótlási felszólításban szereplő határidőig a kérelmező a hiánypótlást nem

teljesíti az eljárás megszüntetésre kerül.

48. §

(1) A településképi bejelentés tudomásul vételét tartalmazó önkormányzati határozatot, illetve a bejelentett tevékenység megtagadását tartalmazó határozatot, továbbá 1 pld. záradékkal ellátott dokumentációt a polgármester a bejelentés megérkezésétől számított 15 napon belül adja ki.

(2) A bejelentett tevékenység tudomásulvételét rögzítő határozat érvényességi hatálya 3 év. Kerítés építése, átépítése esetén 1 év, mely két alkalommal további 1-1 évvel meghosszabbítható, abban az esetben, ha a tevékenység a vonatkozó településrendezési eszközökben, egyéb vonatkozó rendeletekben foglalt előírásoknak továbbra is megfelel.

49. §

(1) A bejelentő a polgármester döntésével szemben a döntés közlésétől számított 15 napon belül fellebbezhet az Önkormányzat Képviselő-testületéhez.

(2) A Képviselő-testület döntését a fellebbezés benyújtását követő 30 napon belül hozza meg.

(3) Az önkormányzati főépítész munkája során figyelemmel kíséri és ellenőrzi a bejelentési kötelezettség teljesítését és a bejelentett tevékenység folytatását. Az általa végzett ellenőrzések során megállapítást nyert mulasztások, illetve a bejelentéstől eltérő építkezés esetén települési kötelezési eljárást kezdeményez, ami alapján az önkormányzat bírságot szabhat ki.

45. A településképi kötelezés

50. §

(1) A településképi követelmények teljesítése érdekében az önkormányzat településképi kötelezési eljárást folytat le és szükség esetén kötelezést bocsát ki

a) a településképi bejelentés elmulasztása esetén;

b) a településképi bejelentési eljárás során hozott döntésben foglaltak megszegése esetén;

c) a településképi védelme érdekében az e rendeletben meghatározott településképi követelmények megszegése és a településképi-védelmi tájékoztatás és szakmai konzultáció során rögzített javaslatok figyelmen kívül hagyása esetén.

(2) Az önkormányzat a településképi követelmények teljesülése érdekében kötelezi az érintett ingatlan tulajdonosát, az érintett építmény, építményrész, vagy ezek környezetének, felújítására, karbantartására, átalakítására, elbontására vagy eltávolítására, a településképet kirívó módon történő használat felfüggesztésére.

(3) Az önkormányzat a kötelezési eljárás lefolytatása előtt tájékoztatást és felhívást küld az érintett ingatlan tulajdonosának.

(4) Az önkormányzat döntésével szemben a döntés közlésétől számított 15 napon belül fellebbezés nyújtható be Alsóregmec Község Önkormányzata Képviselő-testületéhez. A Képviselő-testület döntését legkésőbb a fellebbezés benyújtását követő soron következő rendes ülésén hozza meg.

46. A településképi-védelmi bírság

51. §

(1) A településképi-védelmi bírság kiszabhatóságával kapcsolatosan magasabb rendű jogszabály rendelkezik.

- (2) A településkép-védelmi bírságot a polgármester határozatban állapítja meg.
- (3) A településkép-védelmi bírság magasabb rendű jogszabály által megállapítható értéke legalább 200 000 Forint, de legfeljebb 2 000 000 Forint, melyre vonatkozóan az önkormányzat a mulasztásnak megfelelően további kategóriákat állapít meg:
- a) helyi védett egyedi építészeti értéket érintő mulasztás esetén legalább 300 000 Forint, de legfeljebb 2 000 000 Forint bírság kerül kiszabásra, illetve az egyedi építészeti emlék helyreállításának kötelezettsége, amennyiben megvalósítható.
 - b) történeti településrész településképvédelmi előírásai alá eső területet érintő mulasztás esetén legalább 300 000 Forint, de legfeljebb 1 000 000 Forint bírság kerül kiszabásra, illetve a településképi szempontból meghatározó területet érintő helyreállítás kötelezettsége, amennyiben az megvalósítható.
 - c) egyéb műszaki berendezésekre vonatkozó mulasztás esetén legalább 200 000 Forint és a műszaki berendezés eltávolításának kötelezettsége.
 - d) településkép-védelmi konzultáción elmondottak figyelmen kívül hagyása esetén legalább 200 000 Forint és a konzultáción elmondottak szerinti korrigálás megvalósításának kötelezettsége.
- (4) Az önkormányzat döntésével szemben a döntés közlésétől számított 15 napon belül fellebbezés nyújtható be Felsőregmec Község Önkormányzata Képviselő-testületéhez. A Képviselő-testület döntését legkésőbb a fellebbezés benyújtását követő soron következő rendes ülésén hozza meg.
- (5) A településkép-védelmi bírságot átutalási megbízással vagy postai készpénz átutalási megbízással kell az önkormányzat erre a célra szolgáló bankszámlájára befizetni.
- (6) A bírság meg nem fizetése esetén köztartozásnak minősül, és azt az államháztartásról szóló 2011. évi CXCV. tv. 42. § (3.) bekezdésében foglaltak szerint kell behajtani.
- (7) A településkép-védelmi bírság az önkormányzat bevételeit képezi.

IX. Fejezet

Településrendezési feladatok megvalósítását támogató sajátos jogintézmények

47. A településrendezést támogató sajátos jogintézmények célja

52.§

- (1) A településrendezési feladatok megvalósítását biztosító sajátos jogintézmények célja az önkormányzat időben elhúzódó fejlesztési és rendezési elképzelései érvényesítésének, a közösségi célok megvalósításának támogatása, melyekre a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény, valamint a 419/2021(VII.15.) Korm. rendelet biztosít felhatalmazást.
- (2) A településrendezést támogató sajátos jogintézmények a Szabályozási terv által is jelölt akcióterületek megvalósításához kapcsolhatók.
- (3) Sajátos jogintézmények:
- a) elővásárlási jog
 - b) településképi követelmények és településkép-érvényesítési eszközök
 - c) beültetési kötelezettség.

48. Sajátos jogintézmények

53.§

(1) Az elővásárlási jog célja az önkormányzat településfejlesztési célú területszerzésének támogatása a kijelölt akcióterületeken, illetve a helyi védelemmel jegyzett ingatlanokon. Elővásárlási jog illeti meg az Községi Önkormányzatot a 3. melléklet szerinti ingatlanok vonatkozásában, a megjelölt településfejlesztési célok érdekében.

(2) Az önkormányzat egyes területek beépítése kapcsán beültetési kötelezettséget ír elő az építtetőnek, melyeket környezetvédelmi és településképvédelmi okok indokolnak. A beültetési kötelezettség a Szabályozási terven „telken belül kötelezően kialakítandó zöldfelület” jellel került jelölésre, melynek növényválasztásához a 7. melléklet ad útmutatást.

X. Fejezet
Záró rendelkezések

54.§

(1) Jelen rendelet hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszti Felsőregmec község Önkormányzata Képviselő-testületének a Helyi Építési Szabályzat megalkotásáról szóló 11/2008 (XII.30.) és rendelete.

(2) Jelen rendelet hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszti Felsőregmec község Önkormányzata Képviselő-testületének a településkép védelméről szóló 13/2017 (XII.27.) rendelete.

(3) Jelen rendelet a kihirdetését követő hónap 1. napján lép hatályba.

(4) A rendelet rendelkezéseit a hatálybalépést követően indult eljárásokban kell alkalmazni.

2. melléklet a .../2026(...) önkormányzati rendelethez

Építési övezetek és övezetek telekalakítási és beépítési előírásai

1. Beépítésre szánt területek

1.1. Lakóterületek

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb	Kialakítható telek megengedett legkisebb	Beépítés megengedett legnagyobb mértéke (%)	Párkány-magasság megengedett legnagyobb	Épület legmagasabb pontja (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
2	Lf-1	O	2000	14	30	4,5	8,0	40
3	Lf-2 ^x	SZ	500	20	30	4,5	8,0	40

Lf-2^x az érintett telkek beépítési előírásai a szociális lakásépítés megvalósulása esetén érvényesek

1.2. Településközponti terület

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb	Kialakítható telek megengedett legkisebb	Beépítés megengedett legnagyobb mértéke (%)	Párkány-magasság megengedett legnagyobb	Épület legmagasabb pontja (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
2	Vt-1	O, SZ	1000	18	40	4,5	8,0	30
3	Vt-2	O, SZ	3000	18	40	4,5	8,0	40

1.3. Gazdasági területek

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb	Kialakítható telek megengedett legkisebb	Beépítés megengedett legnagyobb mértéke (%)	Párkány-magasság megengedett legnagyobb	Épület legmagasabb pontja (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
2	Gksz	SZ	2000	25	50	7,5	10,0	25

1.4. Különleges beépítésre szánt területek - temető, mezőgazdasági üzemi területek

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb	Kialakítható telek megengedett legkisebb	Beépítés megengedett legnagyobb mértéke (%)	Párkány-magasság megengedett legnagyobb	Épület legmagasabb pontja (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
2	K-T	SZ	K		10	3,0	7,0	50
3	K-Tá	SZ	2000	25	40	4,5	8,0	40
4	K-Mü	SZ	2000	25	40	4,5	8,0	30

2. Beépítésre nem szánt területek

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb	Kialakítható telek megengedett legkisebb telek-	Beépítés megengedett legnagyobb mértéke (%)	Párkány-magasság megengedett legnagyobb	Épület megengedett legmagasabb pontja (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
2	KÖu	SZ						
3	Közm	SZ						
4	Zkp	SZ	2000		3	4,5	8,0	70
5	Zkp-KSz	SZ	10000		3	4,5	8,0	70
6	Zkk	SZ	1000		2	3	6,0	60
7	Zkk-T	-	K		-	-	-	60
8	Ev	SZ	5000		0,2	3	5,0	
9	Ee	SZ	5000		0,5	3	5,0	
10	Má	SZ	10000 ^x		6	4,5	8,0	
11	Mt	-			0			
12	Mk	SZ	10000 ^x		10	4,5	8,0	
13	Vg	SZ			3	4,5	8,0	
14	Kb-P	SZ			3	3,0	6,0	50
14	Kb-Mü	SZ	5000		10	4,5	8,0	40

x - birtokközpont esetén

3. melléklet a .../2026.(...) önkormányzati rendelethez

Beépítésre szánt övezetek elhelyezhető és tiltott rendeltetései

	A	B	C	D	E	H	I	J
1	I. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT ÖVEZETEK							
2	Rendeltetés/Övezet	Lf	Vt-1	Vt-2	Gksz	K-T	K-Tá	K-Mü
3	1. Rendeltetés, önálló rendeltetési egység							
4	1.1. lakás	x	x	x	T	T	T	T
5	1.2. iroda	x	x	x	x	T	x	x
6	1.3. üdülő	T	T	T	T	T	T	T
7	1.4. szolgálati lakás		x	x	T	T	x	x
8	1.5. tulajdonosi lakás		x	x	x	T	T	T
9	1.6. egészségügyi	x	x	x	x	T	x	T
10	1.7. szociális	x	x	x	x	T	x	T
11	1.8. hitéleti	x	x	x	T	T	x	T
12	1.9. igazgatási		x	T	x	T	T	T
13	1.10. óvoda, bölcsőde		x	x	T	T	T	T
14	1.11. nevelés	x	x	x	T	T	x	T
15	1.12. oktatási	x	x	x	T	T	x	T
16	1.13. kulturális	x	x	x	T	T	x	T
17	1.14. közösségi szórakoztató	x	x	T	T	T	x	T
18	1.15. kereskedelmi	x	x	T	x	T	T	T
19	1.16. szolgáltató	x	x	T	x	T	T	x
20	1.17. vendéglátó	x	x	T	x	T	T	T
21	1.18. szállás jellegű	x	x	x	T	T	x	T
22	1.19. diákszállás		x	x	T	T	x	T
23	1.20. munkásszállás			T		T	T	T
24	1.21. kemping				T	T	x	T
25	1.22. sport	x	x		T	T		T
26	1.23. nem zavaró hatású gazdasági			T		T	T	T
27	1.24. nem zavaró hatású ipari			T		T	T	T
28	1.25. zavaró hatású ipari	T	T	T	T	T	T	T
29	1.26. gazdasági	x	x	T	x	T	T	x
30	1.27. raktár, tárolás	T	T	T	x	T	T	x
31	1.28. mező-és erdőgazdasági üzemi		T	T		T	T	x
32	1.29. állattartási és állattenyésztési		T	T		T	T	x
33	1.30. mezőgazdasági, termékfeldolgozási			T	x	T	T	x
34	1.31.üzemanyagtöltő	T	T	T	T	T	T	T
35	1.32. településgazd. és üzemeltetési		x	T	x	T	T	T
36	1.33. közösségi közlekedést kiszolgáló		x	T	x	T	T	T
37	1.34. nem üzemi technológiájú kutatás-fejlesztés		x	T	x	T	T	x
38	1.35. nagykereskedelmi üzlet	T	T	T	x	T	T	T

39	1.37. parkolóház	T	T	T	T	T	T	T
40	2. Melléképítmények							
41	2.1. közmű becsatlakozási műtárgy	x	x	T	x	T	x	x
42	2.2. közműpótló műtárgy	x	x	T	x	T	T	x
43	2.3. megújuló energiaforrás műtárgyai	x	x	x	x	x	x	x
44	2.4. hulladékgyűjtő edénytároló	x	x	x	x	x	x	x
45	2.5. hulladék kezelésére és elhelyezésére szolgáló építmény	T	T	T	x	T	T	x
46	2.4. épülettől különálló kirakatszekrény			T	x	T	T	T
47	2.5. kerti építmény	x	x			T	x	T
48	2.6. húsfüstölő, jég- és zöldségverem	x	T	T		T	T	T
49	2.7. állatól, állatkifutó	x	T	T	T	T	T	x
50	2.8. trágyatároló	x	T	T	T	T	T	x
51	2.9. komposztáló	x	x	x	x	x	x	x
52	2.10. siló	T	T	T	T	T	T	x
53	2.11. ömlesztettanyag-, folyadék-, gáztároló	T	T	T	x	T	T	x
54	2.12. antennatartó szerkezet, zászlótartó	T			x	T		x
56	3. Egyéb építmények							
57	3.1. 3,5 t önsúlyú gépjármű garázs	T	T	T	x	T	T	x
58	3.2. lakókocsi	T	T	T	T	T	T	T
59	3.3. épületnek nem minősülő, önálló rendeltetési egység kiváltására szolgáló, huzamos tartózkodásra alkalmas létesítmény	x	x	T	x	T	x	x
60	3.4. építményen kívüli építőanyagkereskedelem	T	T	T	x	T	T	T

x - elhelyezhető

T - tiltott

4.melléklet: a .../2026.(...) önkormányzati rendelethez**Az új beépítésre szánt területek nyilvántartása**

A	B	C	D	E	F	G
Ssz	Módosítás célja	Érintett helyrajzi számok	Eredeti területfelhasználás		Tervezett területfelhasználás	
			övezet	terület (ha)	övezet	terület (ha)
1	Településközponti terület egységes kezelés	178	Zkp	0,129	Vt	0,129
2	Szociális célú lakások építése	120	Zkp	0,264	Lf	0,264
3	Szociális célú lakások építése	123	Zkp	0,313	Lf	0,313

5. melléklet: a .../2026.(...) önkormányzati rendelethez

Alkalmazott vagy alkalmazásra javasolt sajátos jogintézmények

66.§ (3) Sajátos jogintézmények:

a) elővásárlási jog

b) beültetési kötelezettség – telken belül kötelezően kialakítandó zöldfelületek

1. Elővásárlási joggal érintett területek

A	B	C	D
Ssz	Hrsz	Fekvés	Településrendezési cél
1	102-106	Táncsics Mihály utca	tervezett gazdasági, szolgáltató terület
2	156-157	Petőfi Sándor utca	településközpont, templom környezete, turisztikai fejlesztési célokhoz kapcsolódó terület
3	179-181	Petőfi Sándor utca	településközpont, templom környezete fejlesztési terület
4	182-183	Petőfi Sándor utca	településközpont, templom környezete fejlesztési terület

2. Beültetési kötelezés – telken belül kötelezően kialakítandó zöldfelületek

A	B	C	D
Ssz	Hrsz	Fekvés	Településrendezési cél
1	100/1-3	Táncsics Mihály utca	tervezett Gksz terület településképi javítása
2	102-106	Táncsics Mihály utca	tervezett Gksz terület településképi javítása
3	012	országút menti állattartó telep	bekötőút menti zöldövezet kialakítása, szélárnyékolás – környezetvédelmi és településképi célok

6. melléklet: a .../2026.(...) önkormányzati rendelethez

Helyi művi értékvédelem

1. Helyi egyedi védelem – helyi emlékek

	A	B	C	D
Ssz	Helyi emlék megnevezése	Hrsz	Cím	Védendő érték leírása
1	Görögkatolikus templom és harangláb	176	Petőfi Sándor u. 11.	közösségi identitást őrző emlék
2	Népi lakóház	201	Szabadság u. 24.	tömegformájában megtartott tornácos parasztház
3	Népi lakóház	206	Szabadság u. 32.	eredeti homlokzatdísz, tömegformájában megtartott parasztház
4	Harangláb	10	Szabadság u.	régi, fából készült harangláb haranggal
5	Lakóház	78/2	Dózsa Gy. u. 8.	kőből épült nagygazda lakóház
6	Népi lakóház	89	Táncsics M. u. 9.	eredeti formájában megtartott, felújított tornácos parasztház

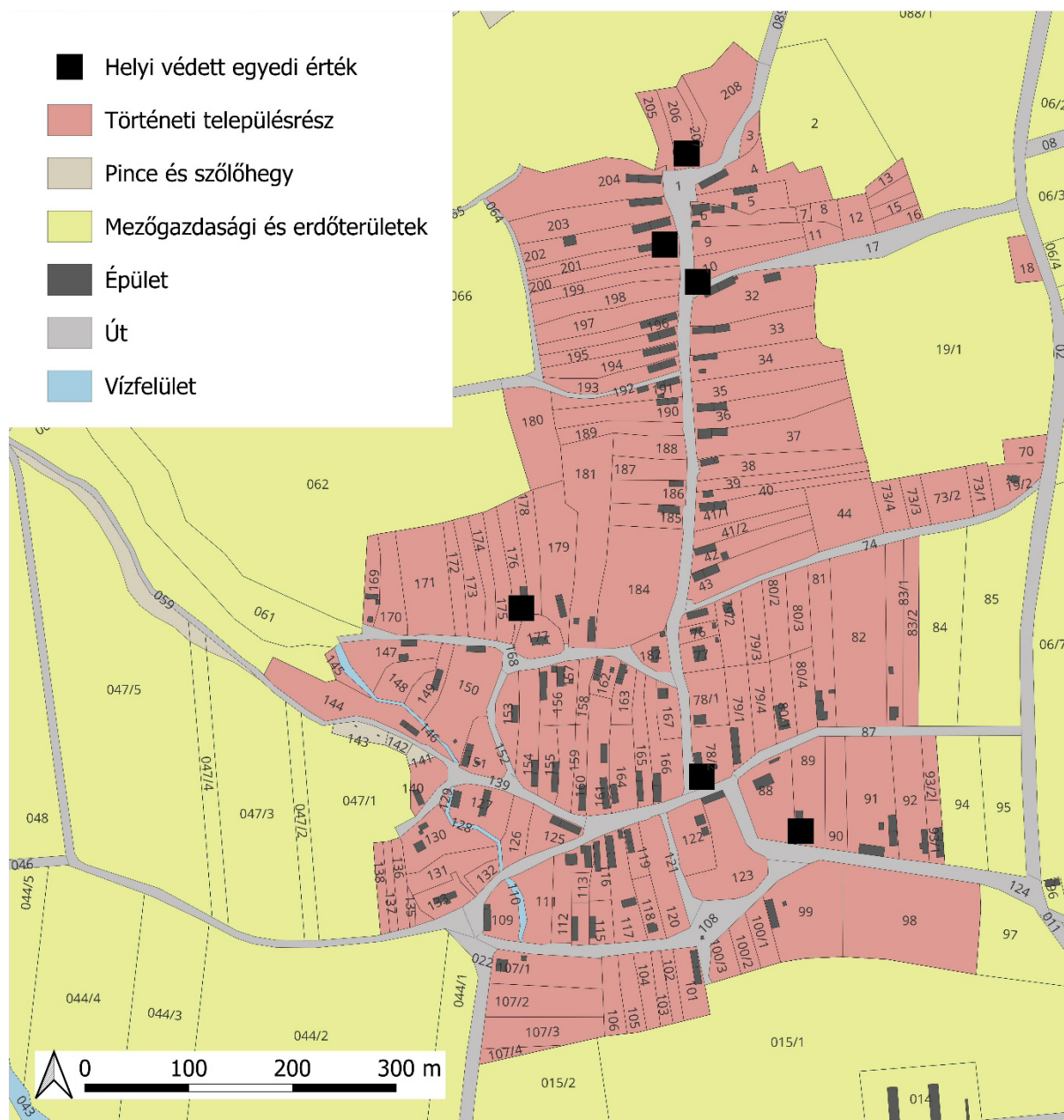
2. Településképi védelem

A történeti településrész területére és Felsőregmec teljes közigazgatási területére javasolt a településképi védelem kiterjesztése.

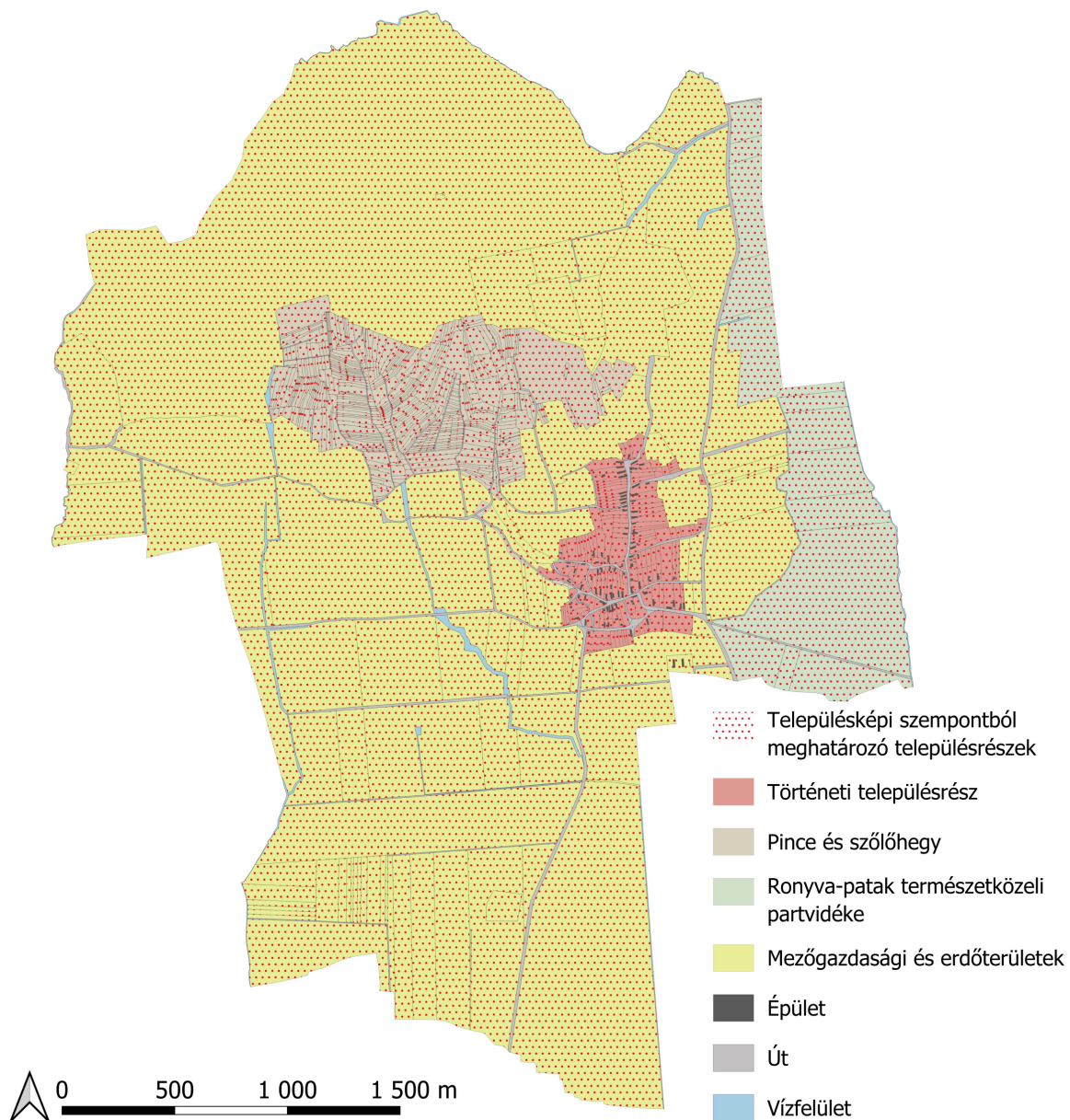
7. melléklet: a .../2026.(...) önkormányzati rendelethez

Településképi szempontból meghatározó területek

**Felsőregmec Örökségvédelem
Településképvédelmi szempontból meghatározó terület**



Felsőregmec Örökségvédelem
Településképi szempontból meghatározó területek
a teljes közigazgatási területen



8.melléklet: a .../2026(...) önkormányzati rendelethez

Biológiai aktivitásérték fenntartásához igénybe vett területek

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M
1							Csereterületek						BIA egy- en- leg
2	ing atla njai	terüle t (ha)	kijelölés előtti haszn	kijelöl és utáni haszn	kijelölés előtti BIA	kijelölés utáni BIA	ingatl anjai	méret e (ha)	átsor olás előtti haszn	átsorolás utáni haszn	átsorolá s előtti BIA	átsorolá s utáni BIA	
3	178	0,13	Zkp	Vt	0,77	0,065	85	1,18	K-Sp; K-Sz	Zkp-Ksz	7,09	7,09	
4	120	0,26	Zkp	Lf	1,58	0,634	44	0,21	Lf	Ev	0,5	1,25	
5	123	0,31	Zkp	Lf	1,88	0,751	145	0,05	Lf	Ev	0,11	0,28	
6	045	0,14	Má2	Kb-P	0,71	0,45	174	0,15	Lf	Ev	0,35	0,88	
7	012	0,58	Má1	Kb- Mü	2,13	0,403	189	0,07	Lf	Ev	0,18	0,44	
8							172	0,14	Lf	Ev	0,34	0,86	
9							175	0,2	Lf	Ev	0,48	1,19	
10							144	0,3	Lf	Ev	0,73	1,82	
11							191	0,05	Lf	Ev	0,11	0,27	
12							173	0,19	Lf	Ev	0,46	1,15	
13							190	0,08	Lf	Ev	0,2	0,49	
14							179	0,13	Lf	Ev	0,31	0,77	
15							181	0,36	Lf	Ev	0,87	2,17	
16							176	0,05	Vt	Ev	0,03	0,31	
17							84	0,76	Lf	Má	1,82	2,81	
18							3034 8	0,27	Lf	Má	0,65	1	
19							107/4	0,06	Lf	Má	0,15	0,23	
20							107/2	0,33	Lf	Má	0,8	1,23	
21							107/3	0,31	Lf	Má	0,75	1,16	
22							82	0,48	Lf	Má	1,14	1,76	
23							3031 7	0,17	Lf	Má	0,41	0,63	
24							81	0,17	Lf	Má	0,41	0,63	
25							135	0,02	Lf	Mk	0,05	0,1	
26							137	0,07	Lf	Mk	0,17	0,36	
27							136	0,1	Lf	Mk	0,24	0,5	
28							134	0,02	Lf	Mk	0,05	0,1	
29							138	0,08	Lf	Mk	0,2	0,41	
30							94	0,514	Lf	Má	1,23	1,64	
31							95	0,498	Lf	Má	1,2	1,59	
32							97	0,497	Lf	Má	1,19	1,59	
33					7,07	2,3					22,2	34,72	

9.melléklet: a .../2026(...) önkormányzati rendelethez

Fásításra, növénytelepítésre javasolt őshonos növények, valamint közterületi telepítésre tiltott növényfajok jegyzéke

1.Telepítésre javasolt fajok

1.1.Lombos fafajok

	A	B
1	Acer campestre	mezei juhar
2	Acer platanoides	korai juhar Acer
3	Acer pseudoplatanus	hegyi juhar, jávorfa
4	Acer tataricum	tatár juhar, feketegyűrű juhar
5	Alnus glutinosa (allergén)	enyves éger, mézgás éger, berekfa
6	Alnus incana	hamvas éger
7	Betula pendula (allergén)	közönséges nyír, bibircses nyír
8	Betula pubescens	szőrös nyír, pelyhes nyír
9	Carpinus betulus	közönséges gyertyán
10	Cerasus avium (Prunus avium)	vadcseresznye, madárcseresznye
11	Cerasus mahaleb (Prunus mahaleb)	sarjmeggy, törökmeggy
12	Fagus sylvatica	közönséges bükk
13	Fraxinus angustifolia ssp. pannonica	magyar kőris
14	Fraxinus excelsior	magas kőris
15	Fraxinus ornus	virágos kőris, mannakőris
16	Juglans regia	közönséges dió
17	Malus sylvestris	vadalma
18	Padus avium	zelnicemeggy, májusfa
19	Populus alba	fehér nyár, ezüst nyár
20	Populus canescens 1	szürke nyár
21	Populus nigra	fekete nyár, topolyafa, csomoros nyár
22	Populus tremula	rezgő nyár
23	Pyrus pyraster	vadkörte, vackor
24	Quercus cerris	csertölgy, cserfa
25	Quercus petraea (Q. sessiliflora)	kocsánytalan tölgy
26	Quercus pubescens	molyhos tölgy
27	Quercus robur (Q. pedunculata,	kocsányos tölgy, mocsártölgy
28	Salix alba (allergén)	fehér fűz, ezüst fűz
29	Salix fragilis	törékeny fűz, csörege fűz
30	Sorbus aria	lisztes berkenye
31	Sorbus aucuparia	madárberkenye
32	Sorbus domestica	házi berkenye, fojtóska
33	Sorbus torminalis	barkóca berkenye, barkócafa
34	Tilia cordata (T. parviflora)	kislevelű hárs
35	Tilia platyphyllos (T. grandifolia)	nagylevelű hárs
36	Ulmus glabra (U. montana, U. scabra)	hegyi szil
37	Ulmus laevis	vénic szil, lobogós szil, vénicfa

38	Ulmus minor (Ulmus campestris)	mezei szil, simalevelű mezei szil
----	--------------------------------	-----------------------------------

1.2. Túlevelű fajok, fenyők

	A	B
1	Juniperus communis	közönséges boróka, gyalogfenyő

1.3. Lombos cserjék

	A	B
1	Colutea arborescens	pukkanó dudafürt
2	Cornus mas	húsos som
3	Cornus Sanguinea	veresgyűrű som
4	Crataegus laevigata_(C. oxyacantha)	kétfibés galagonya
5	Crataegus monogyna	egybibés galagonya
6	Euonymus europaeus	csíkos kecskerágó
7	Euonymus verrucosus	bibircses kecskerágó
8	Frangula alnus (Rhamnus frangula)	kutyabenge
9	Hippophae rhamnoides	homoktővis
10	Lonicera xylosteum	űkörke lonc, űkörke
11	Prunus spinosa	kökény
12	Rhamnus _catharticus	varjútővis (benge)
13	Ribes uva-crispa	
14	Rosa canina	gyepűrózsa
15	Salix caprea	kecskefűz
16	Salix cinerea	rekettyefűz, hamvas fűz
17	Salix purpurea	csigolyafűz
18	Salix viminalis	kosárkötő fűz
19	Sambucus nigra	fekete bodza
20	Sambucus racemosa ¹	fürtös bodza
21	Spirea salicifolia	fűzlevelű gyöngyvessző
22	Staphylea pinnata	mogyorós hólyagfa
23	Viburnum lantana	ostorménfa
24	Viburnum opulus	kányabangita,

2. Közterületi és természeti védettségű területi telepítésre tiltott növényfajok jegyzéke

2.1. Idegenhonos inváziós növényfajok jegyzéke

	A	B
1	Baccharis halimifolia	borfa, tengerparti seprűcserje
2	Cabomb acaroliniana	kaliforniai tündérhínár
3	Eichhornia crassipes	vízijácint
4	Heracleum persicum	perzsa medvetalp
5	Heracleum sosnowskyi	Sosnowsky-medvetalp

¹ 500 m felett javasolható a telepítése Allergén növényfajok telepítése kizárólag külterületen, belterülettől és beépítésre szánt területtől nagy távolságra javasolható Közterületi telepítésre tiltott növényfajok jegyzéke

6	<i>Hydrocotyle ranunculoides</i>	hévízi gázló
7	<i>Lagarosiphon major</i>	fodros átokhínár
8	<i>Ludwigia grandiflora</i>	nagyvirágú tóalma
9	<i>Ludwigia peploides</i>	sárgavirágú tóalma
10	<i>Lysichitona mericanus</i>	sárga lápbuzogány
11	<i>Myriophyllum aquaticum</i>	közönséges süllőhínár
12	<i>Parthenium hysterophorus</i>	keseű hamisüröm
13	<i>Persicaria perfoliata</i>	ördögfarok keseűfű
14	<i>Pueraria montana</i> var. <i>lobata</i>	Kudzu nyílgyökér
15	<i>Asclepias syriaca</i>	közönséges selyemkóró
16	<i>Elodea nuttallii</i>	vékonylevelű átokhínár
17	<i>Impatiens glandulifera</i>	bíbor nebáncsvirág
18	<i>Myriophyllum heterophyllum</i>	felemáslevelű süllőhínár
19	<i>Heracleum mantegazzianum</i>	kaukázusi medvetalp
20	<i>Gunnera tinctoria</i>	óriásrebarbara
21	<i>Pennisetum setaceum</i>	tollborzfü
22	<i>Alternanthera philoxeroides</i>	aligátor fű
23	<i>Microstegium vimineum</i>	nepáli barnafű

3. Natura 2000 gyepterületeken termőhely-idegen inváziós növényfajok jegyzéke

	A	B
1	<i>Robinia pseudo-acacia</i>	akác
2	<i>Fraxinus americana</i>	amerikai kőris
3	<i>Ailanthus altissima</i>	bálványfa
4	<i>Elaeagnus angustifolia</i>	keskenylevelű ezüstfa
5	<i>Pinus nigra</i>	fekete fenyő
6	<i>Pinus silvestris</i>	erdei fenyő
7	<i>Amorpha fruticosa</i>	gyalogakác
8	<i>Prunus serotina</i>	kései meggy
9	<i>Acer negundo</i>	zöld juhar
10	<i>Phytolacca americana</i>	alkörmös
11	<i>Fallopia</i> spp.	japán keseűfű fajok
12	<i>Solidago canadensis</i>	kanadai aranyvessző
13	<i>Solidago gigantea</i>	magas aranyvessző
14	<i>Ambrosia artemisifolia</i>	Parlagfű
15	<i>Asclepias syriaca</i>	selyemkóró
16	<i>Echinocystis lobata</i>	süntök

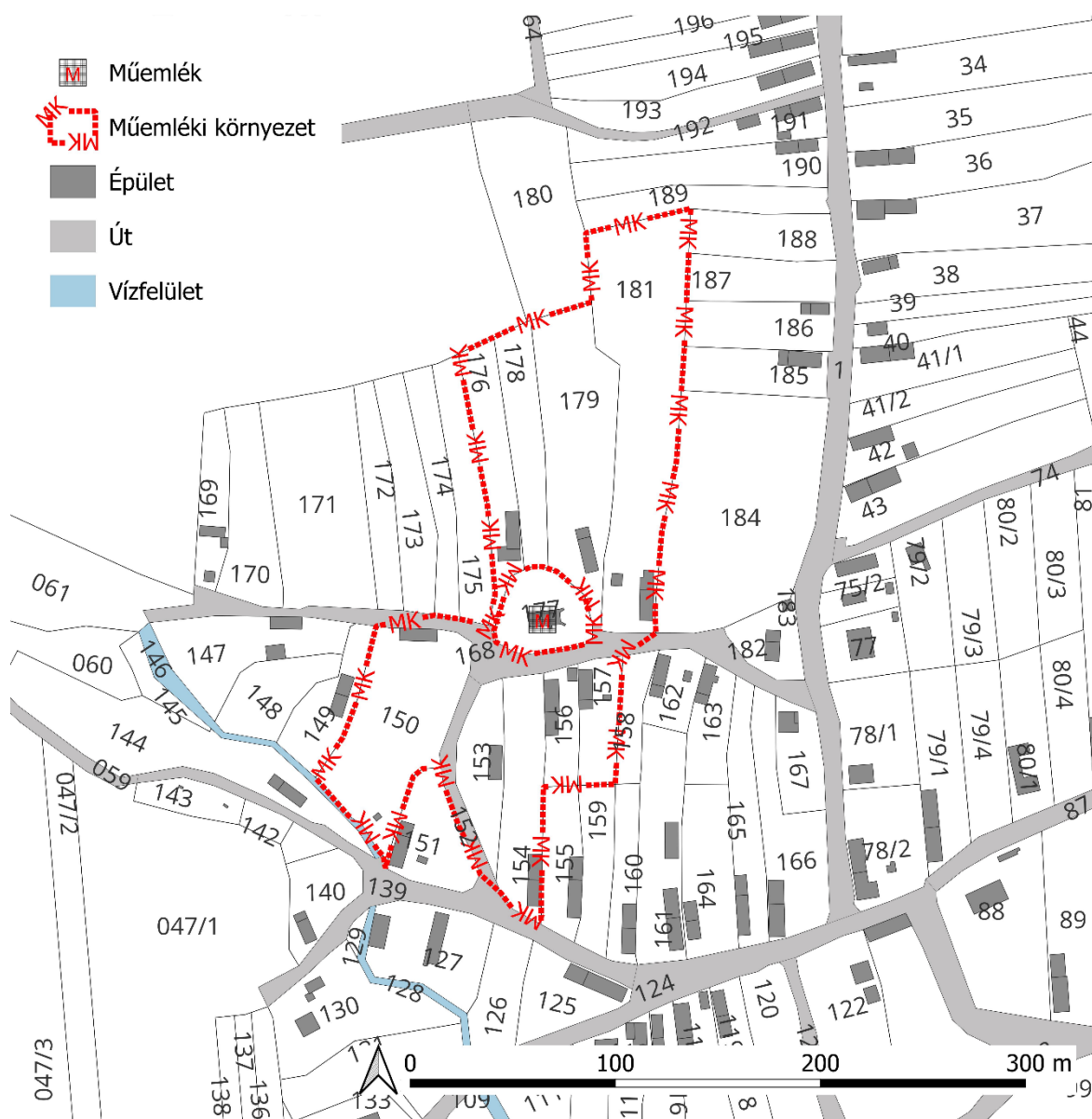
1.függelék: a .../2026.(...) önkormányzati rendelethez

Országos művi értékvédelem

1. Műemlék és műemléki környezet

A	B	C	D	E	F	G
Ssz	Elnevezés	Cím	Hrsz	Törzsszám	Azonosító	Védés éve
1	Református templom	Petőfi u. 9	177	1284	2754	1953, 1958
2	Református templom ex-lege műemléki környezete		150, 153, 154, 156, 157, 176, 178, 179, 181 (152, 168)		22658	

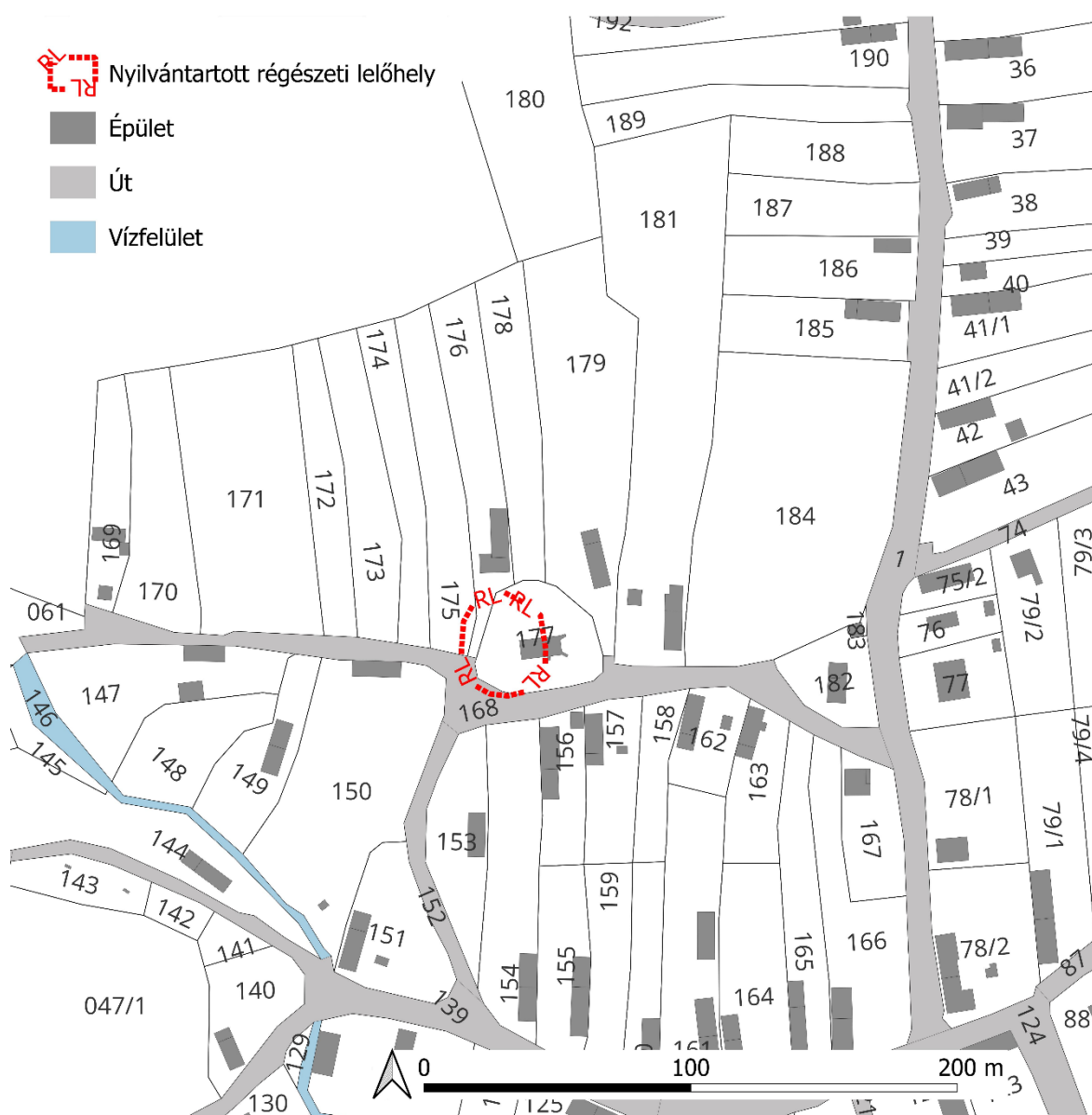
Felsőregmec Műemlékek és ex-lege műemléki környezete



2. Régészeti lelőhely

A	B	C	D	E	F	G
Ssz	Elnevezés	Hrsz	Lelet jellege	Kor	Azonosító	Védés éve
1	Református templom	168, 175-177	temető, templom, köemlék	Árpád-kor	16559	2001

Felsőregmec Nyilvántartott régészeti lelőhelyek



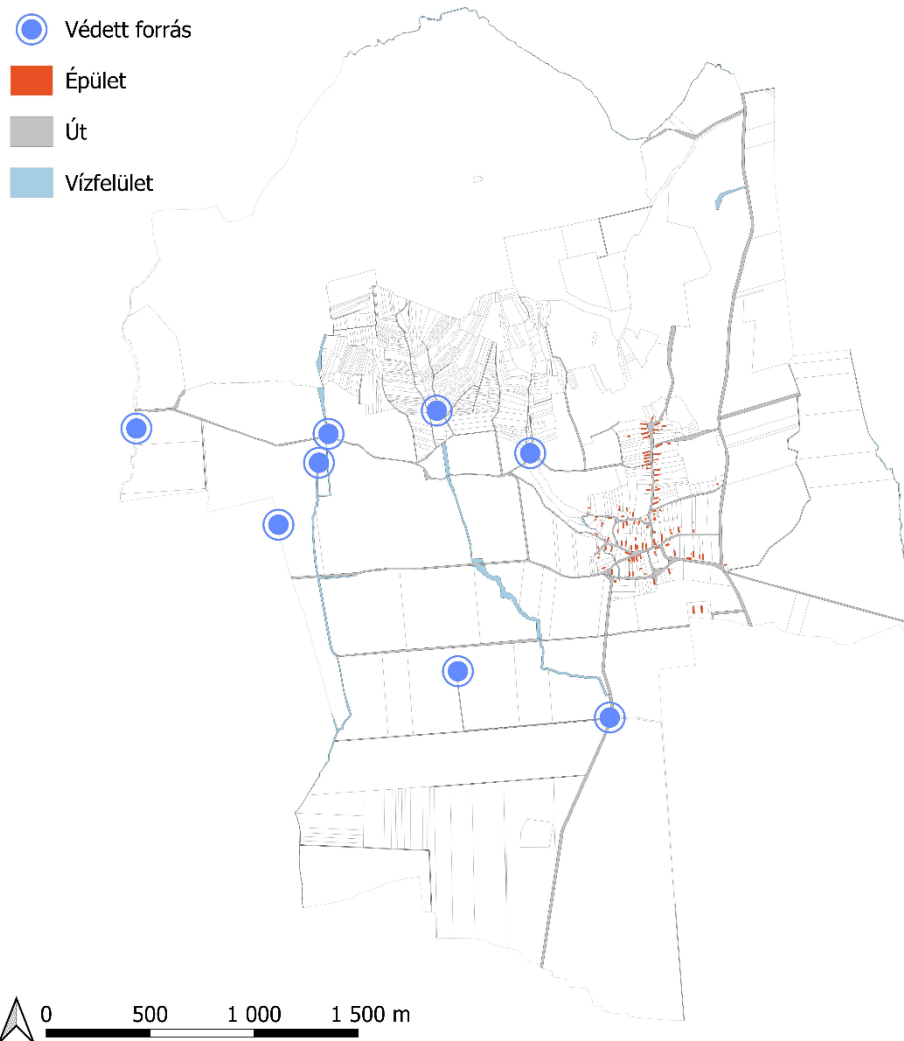
2.függelék: a .../2026(...) önkormányzati rendelethez

Táj-és természetvédelem

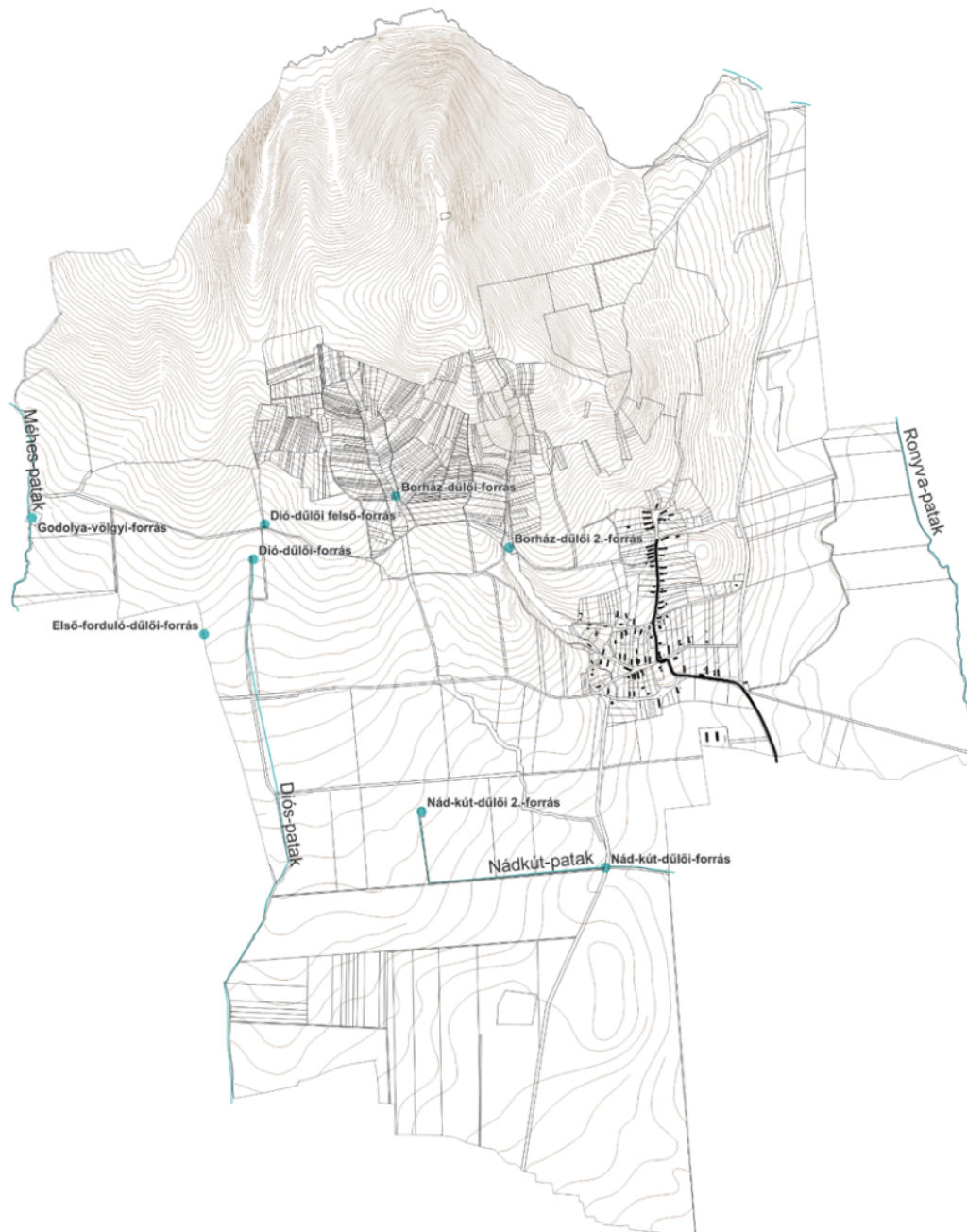
1. Országos jelentőségű természeti emlék (védett forrás)

A	B	C	D	E
Ssz	Név	Érintett hrsz	EOV X	EOV Y
1	Borház-dűlői 2.-forrás	1177/2	838466	353161
2	Borház-dűlői-forrás	1293	838016	353366
3	Dió-dűlői felső-forrás	077	837495	353254
4	Dió-dűlői-forrás	052	837449	353115
5	Első-forduló-dűlői-forrás	052	837254	352817
6	Godolya-völgyi-forrás	055/2	836570	353280
7	Nád-kút-dűlői 2.-forrás	032	838118	352112
8	Nád-kút-dűlői-forrás	022	838849	351889

Felsőregmec Országos jelentőségű természetvédelmi területek védett forrás

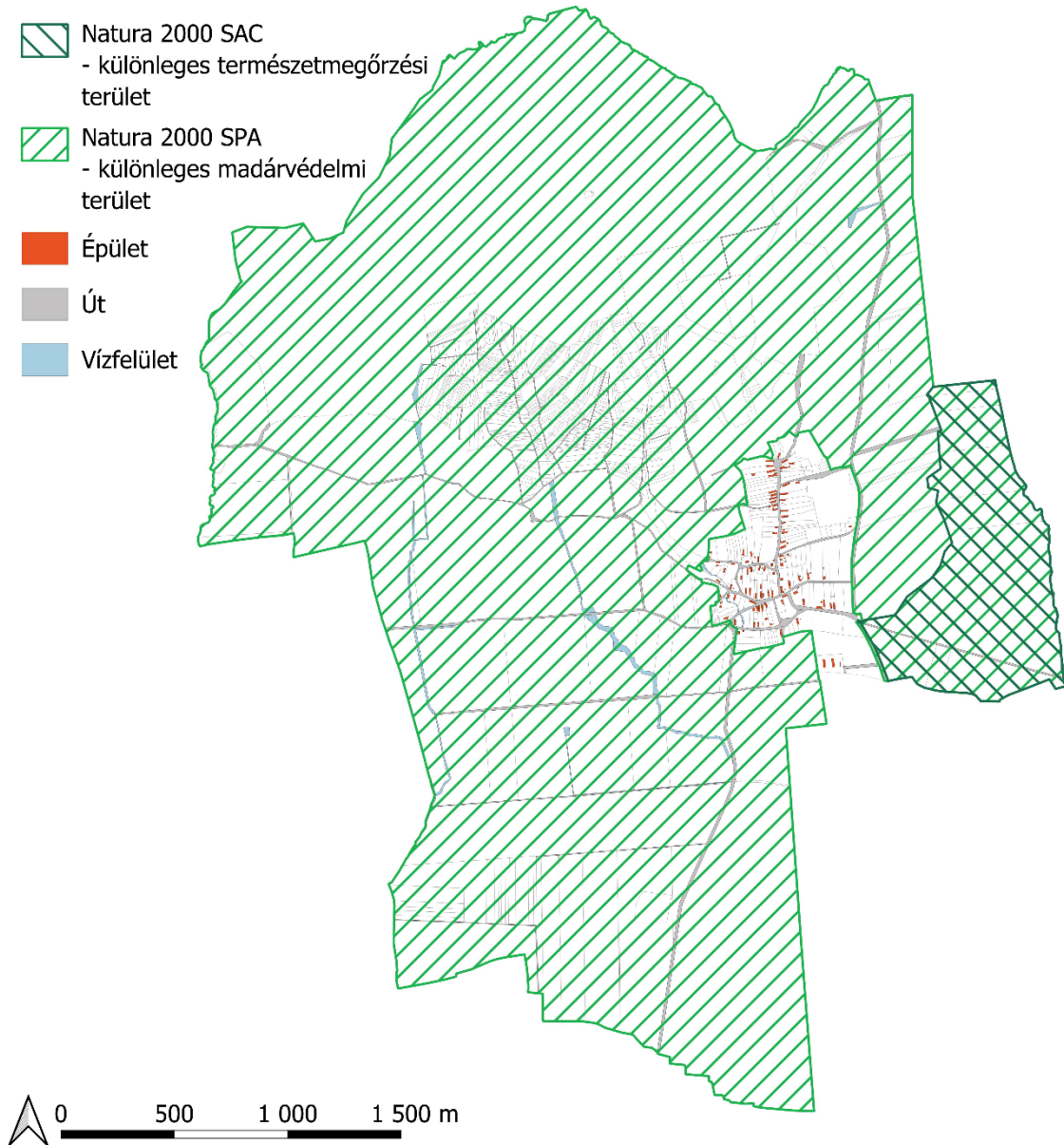


Felsőregmec védett forrásainak területi elhelyezkedése – elnevezésükkel együtt feltüntetve



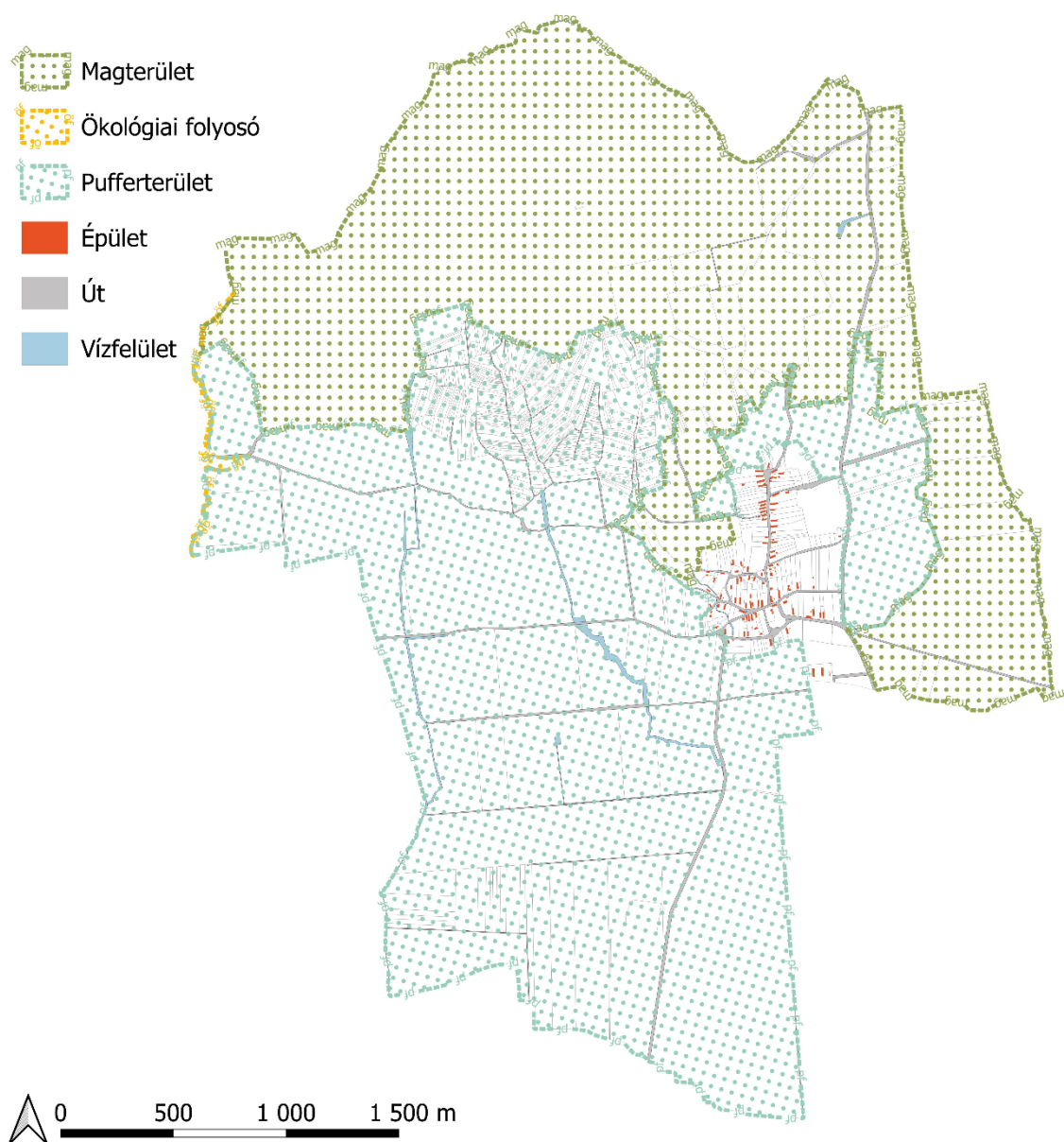
2. Natura2000 területek - különleges természetmegőrzési (SAC) terület és különleges madárvédelmi (SPA) terület

Felsőregmec Natura2000 területek



3. Ökológiai hálózat magterülete, ökológiai folyosója és puffterülete

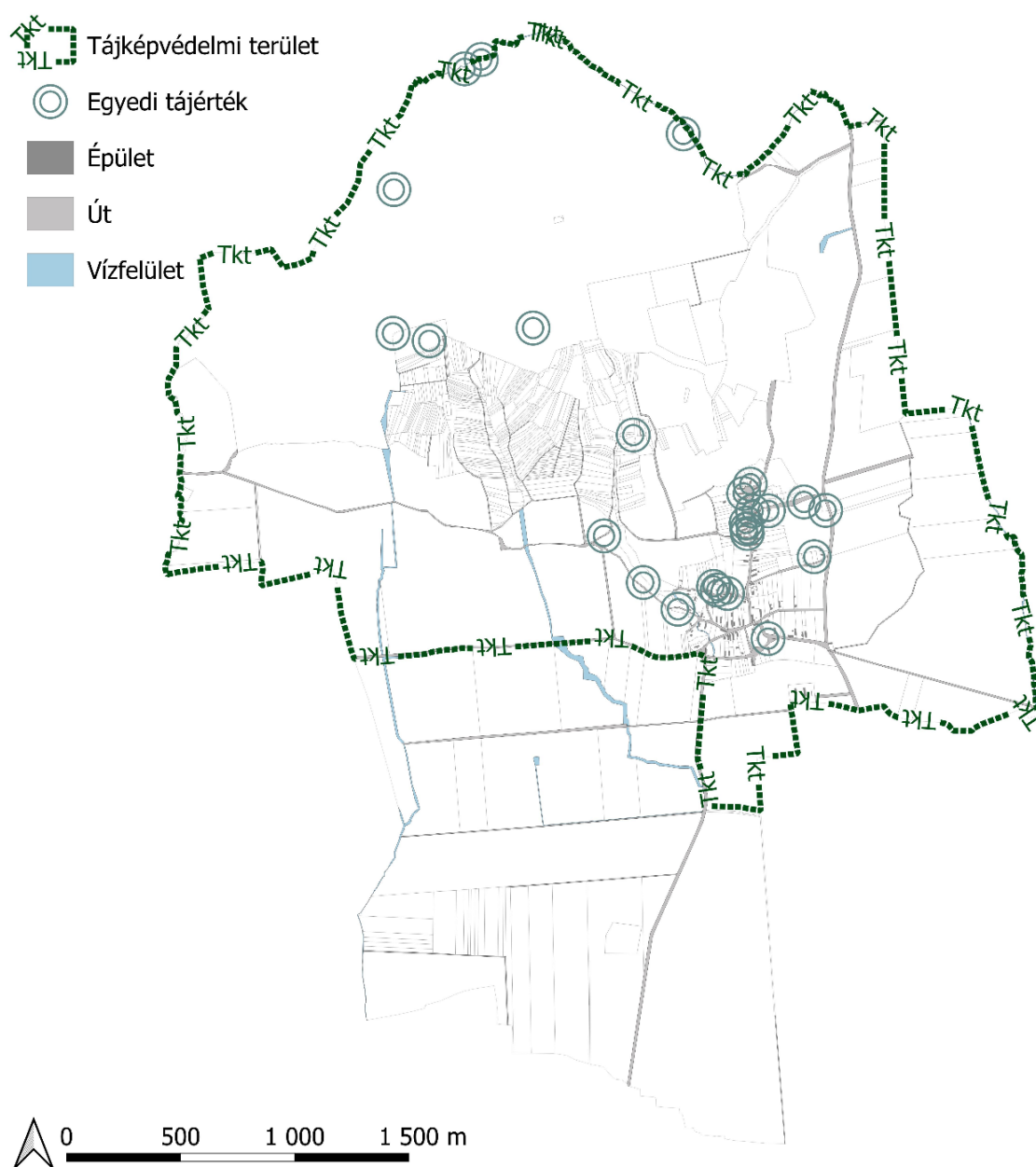
Felsőregmec Ökológiai hálózat magterülete, ökológiai folyosója és puffterülete



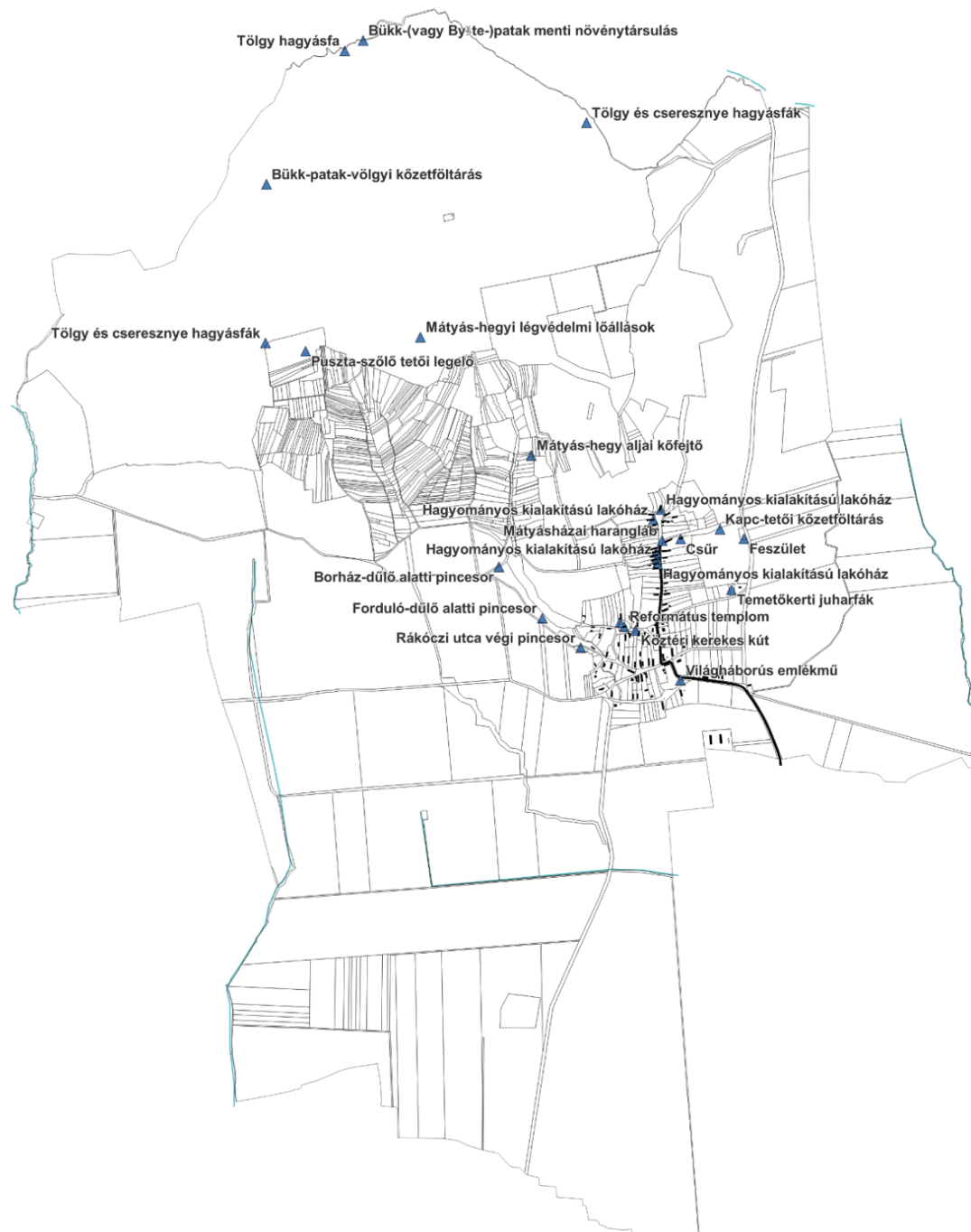
4. Tájképvédelmi terület és egyedi tájértékek

A	B	C	D	E	F
Ssz	Név	Fajta	Érintett hrsz	EOV X	EOV Y
1	Hagyományos kialakítású lakóház	Lakóépület	206	839054	353321
2	Hagyományos kialakítású lakóház	Lakóépület	203	839025	353280
3	Mátyásházai harangláb	Harangláb	10	839064	353204
4	Hagyományos kialakítású lakóház	Lakóépület	195	839036	353151
5	Hagyományos kialakítású lakóház	Lakóépület	193	839039	353125
6	Hagyományos kialakítású lakóház	Lakóépület	191	839041	353105
7	Feszület	Feszület	18	839384	353206
8	Temetőkerti juharfák	Faegyed	73/1	839334	353003
9	Református templom	Templom	177	838909	352857
10	Harangláb	Harangláb	176	838893	352873
11	Köztéri kerek kút	Kút	168	838954	352842
12	Világháborús emlékmű	Emlékoszlop	108	839132	352644
13	Rákóczi utca végi pincesor	Pincesor	143	838737	352773
14	Forduló-dűlő alatti pincesor	Pincesor	060	838585	352890
15	Borház-dűlő alatti pincesor	Pincesor	058/2	838413	353094
16	Mátyás-hegy aljai kőfejtő	Külszíni fejtés	1093	838541	353536
17	Mátyás-hegyi légvédelmi lövészok	Ütközet- ill. csatahely	080/2	838102	354005
18	Pusztaszőlő tetői legelő	Fás legelő	079	837647	353949
19	Tölgy és cseresznye hagyasfák	Facsoport	080/2	837488	353982
20	Bükk-patak-völgyi kőzetfoltárás	Metamorf kőzet feltárása	080/2	837492	354612
21	Bükk-(vagy Byte-)patak menti növénytakarsulás	Erdősáv maradványa	080/2	837875	355182
22	Tölgy hagyasfa	Fa	080/2	837802	355141
23	Tölgy és cseresznye hagyasfák	Facsoport	080/2	838760	354856
24	Kapc-tetői kőzetfoltárás	Metamorf kőzet feltárása	19/1	839289	353243
25	Csűr	Csűr	32	839133	353204

Felsőregmec Tájképvédelmi terület és egyedi tájérték



Felsőregmec egyedi tájértékeinek területi elhelyezkedése – elnevezésükkel együtt feltüntetve



3.függelék: a .../2026(...) önkormányzati rendelethez

Vízminőségvédelmi terület

Felsőregmec Vízminőségvédelmi terület

