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

Alsóregmec Község Önkormányzata Képviselő-testülete a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 22.§ (1) és (2) bekezdésben megfogalmazott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011.évi CLXXXIX.törvény 23.§ (5) bekezdés 6. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, továbbá a településrendezési és építészeti követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024(IX.30.) Korm. rendeletben foglaltakat figyelembe véve és a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021(VII.15.) Korm.rendelet előírásai alapján a véleményezésben résztvevő államigazgatási szervek és partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

I. Fejezet
Általános előírások
1. A rendelet hatálya
1. §

(1) A rendelet hatálya Alsóregmec 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 Alkalmazott vagy alkalmazásra javasolt sajátos jogintézmények
e) 5. melléklet: Helyi művi értékvédelem
f) 6. melléklet: Településképi szempontból meghatározó területek
g) 7. melléklet: Fásításra, növénytelepítésre javasolt őshonos növények, valamint közterületi telepítésre tiltott növényfajok jegyzéke
h) 1. függelék: Táj- és természetvédelem
i) 2. 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) N*agylétszámú 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 kettőezer 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) építési vonal
e) szabályozási elemhez tartozó méretvonal, méretezés
f) telek be nem építhető része
g) telken belül zöldfelületként kialakítandó terület,
h) telken belül zöldfelületként megtartandó telekrész,
i) megszűntető jel
j) helyi művi értékvédelem:
ja) helyi egyedi védelem - helyi emlék,
jb) helyi területi védelem,

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

a) táj-és természetvédelem:
aa) országos jelentőségű természeti emlék (ex lege védett forrás),
ab) Natura 2000 különleges természetmegőrzési (SAC) terület,
ac) Natura 2000 különleges madárvédelmi (SPA) terület,
ad) ökológiai hálózat magterülete és határa,
ae) ökológiai hálózat folyosója és határa,
af) ökológiai hálózat pufferterülete,
ag) tájképvédelmi terület és határa,
ah) egyedi tájérték.
b) Korlátozások, védőtávolságok:
ba) élővízfolyás partvonala tisztítására fenntartott védőtávolság,

c) Védőterületek, védőtávolságok és védősávok:
ca) villamosenergia főelosztó hálózat biztonsági övezete,
cb) közlekedési létesítményekhez kapcsolódó védő-és korlátozó területek,
cc) nagyközépnyomású földgáz elosztó vezeték biztonsági övezete,
cd) ivóvíz töltővezeték védőtávolsága,
ce) szennyvíz nyomóvezeték védőtávolsága
cf) vízminőség védelmi terület
(3) Javasolt szabályozási elemek, melyek az önkormányzat településrendezési céljait szemléltetik (joghatás kiváltására nem alkalmasak):
a) közterület zöldfelületként fenntartandó része,
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) egyéb közlekedési terület,
bd) közpark, zöldterület,
be) közkert, zöldterület,
bf) védelmi célú erdőterület,
bg) egyéb erdőterület,
bh) vízgazdálkodási terület.
c) híd,
d) parkoló,
e) közművezetékek,
f) szennyvízátemelő,
g) villamosenergia transzformátorállomás,
h) beépítési terület határa.
(5) Egyéb sajátos jogintézmények:
a) elővásárlási joggal érintett terület,
b) telekcsoport újraosztással érintett terület,
c) 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 (ex lege 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.

(4) Védett területen a kialakult erdőállomány, gyeptársulás, 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 építtető 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 megszűntetését 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.
(12) 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) Főútvonal mellett a közút kezelőjének hozzájárulása szükséges

a) külterületen a közút tengelyétől száz 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) Alsóregmec közigazgatási területe Sátoraljaújhely Északi Vízmű telep védőövezetébe tartozik, melynek a községet érintő területi lehatárolását a 2. 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 a közüzemi gázszolgáltatás kivételével a villamos energia, vezetékes vízellátás, szennyvízelvezetés és zárt vagy nyílt árkos csapadékvízelvezetés kiépítettsége.
(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 vízelvezető 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 ereszcsatornáit - a telken belüli elvezetés átépítéséig - csak a terepszint alatt szabad az utcai vízelvezető 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 védettségi oltalom

alatt álló épület. Ez esetben a VII. fejezet 41.§ rendelkezései által megállapított keretek között valósítható meg védettségi 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) toronysiló, szárító, üzemi kémény, valamint egyéb sajátos gazdasági építmények,
b) hírközlési antenna
c) háztartási méretű kiserőműnek számító szélerőmű.
(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 növő gyümölcs-, és egyéb bokor esetén: legalább 1,5 m,
c) 3 m-nél magasabbra növő gyümölcs-, és egyéb fa esetében: legalább 3,0 m,
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 feltárásra került anyagának megfelelő elhelyezése.
(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 szomszéddal 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) **Lf-1** és **Lf-2** lakóövezetben 5,0 m
b) **Lf-3** legalább 5,0 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 falusias lakóterületen lehet építeni.

b) Állattartó épületet és trágyatárolót lakó rendeltetésű épülettől 10 méternél távolabb kell elhelyezni.

c) Haszonállattartó épület és trágyatároló, az élelmiszertároló, feldolgozó és forgalmazó létesítményektől, továbbá óvoda, egészségügyi intézmények és gyógyszertár telekhatárától számított 50 méteren belül nem építhető.

d) Nagylétszámú állattartó telep kizárólag az K-Mü, Kb-Mü vagy Má jelű övezetben létesíthető.

(3) Új lakóépület esetén a gépjármű tárolót - amennyiben lehetséges - a főépülettel egy tömegben kell elhelyezni.

(4) Az előkertben legfeljebb 6m^2 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) Általános gazdasági terület (Gá)

e) Üdülőházas üdülőterület (Üü)

f) Különleges beépítésre szánt temető terület (K-T)

g) Különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi terület (K-Mü)

h) Különleges beépítésre szánt megújuló energiapark terület (K-Mf)

(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, Lf-2** és **Lf-3** 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 az újonnan beépülő települési szövetben kialakult, jellemzően kisebb telkekkel rendelkező területrészek, melyeken a lakóépület oldalhatáron álló elhelyezése kötelező.
c) **Lf-3** jellel jelöltek az újonnan beépülő településrész azon lakótelkei, melyeken a lakóépület szabadon állóan helyezhető el.
(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** jellel jelölt építési övezetek.
(2) Az építési övezetben elhelyezhető és tiltott rendeltetésekről a TÉKA alapján a 3. melléklet C- D 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 elválasztásának biztosításával és a rendeltetésekhez kapcsolódó parkolás telken belüli biztosításával.
(6) A **Vt-2** övezetben csak a hitéleti célokat szolgáló funkció létesíthető, bővíthető.
(7) A **Vt-2** övezetben lakóépület, lakófunkció nem létesíthető.
(8) **Vt-2** övezetben a megengedhető épületmagasság egyedileg meghatározott, melyről a települési főépítész szakmai támogatásával a Képviselő-testület határoz.
(9) 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 E oszlopa rendelkezik.
(3) **Gksz** területeken a beépítés megengedett párkánymagassága 7,5m.
(4) **Gksz** övezetben lévő telkeken a Szabályozási terven kijelölt „telken belül zöldfelületként kötelezően kialakítandó zöldfelület terület" területét legalább kétszintes növénytelepítéssel kell kialakítani.
(5) **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. Általános gazdasági terület

21.§

(1) Az általános gazdasági övezet a Szabályozási terven **Gá** jellel jelölt építési övezet.
(2) Az építési övezetben elhelyezhető és tiltott rendeltetésekről a TÉKA alapján a 3. melléklet F oszlopa rendelkezik.
(3) **Gá** építési övezetekben a technológiai berendezés, építmény (pl. kémény, torony, tároló tartály stb.) magassága az övezetre előírt maximális építménymagasságot indokolt esetben meghaladhatja. Ebben az esetben a terv előkészítése főépítészi, tervtanácsi egyeztetést, és a településképi vélemény ismeretében önkormányzati döntést igényel.
(4) A kialakított telkek területén az építési helyen belül több önálló rendeltetésű épület is elhelyezhető.
(5) **Gá** terület övezetében a Szabályozási terven kijelölt „telken belül zöldfelületként kötelezően kialakítandó zöldfelületi terület" megvalósítása kötelező, egyúttal a használatbavételi engedély feltétele, továbbá fenntartása a működési engedélyhez kötendő. A kialakítandó legalább kétszintes zöldfelület terve a telephely kialakításához kapcsolódó településképi véleményezési eljárás része.
(6) **Gá** fejlesztési területek megvalósítása a megfelelő szilárd burkolatú közúti kapcsolatok kiépítésével egyidejűen lehetséges.
(7) **Gá** övezetben a kialakított telkeken belül kell az egyes gazdasági egységek üzemidejű parkolásának helyét biztosítani.
(8) **Gá** övezetben gazdasági telephely létesítéséhez telepítési tanulmányterv készítése szükséges, melyben a kapacitások terhelése és a feltételek biztosítása igazolásra kerül.

20. Üdülőházas üdülőterület

22.§

(1) Alsóberecki üdülőházas üdülőterületei övezete a Szabályozási terven **Üü** jellel jelölt építési övezet.

(2) Az építési övezetben elhelyezhető és tiltott rendeltetésekről a TÉKA alapján a 3. melléklet G oszlopa rendelkezik.
(3) Az **Üü** jellel jelölt telkek területén az építési helyen belül több önálló rendeltetésű épület is elhelyezhető.
(4) Az **Üü** övezet épületeiben kialakított szállás jellegű és egyéb rendeltetések megfelelő elválasztásának biztosítása szükséges és a rendeltetésekhez kapcsolódó magasabb rendű jogszabályban előírt parkolás telken belüli biztosítandó.
(5) Az **Üü** övezet területén meglévő őshonos növényállomány fenntartása kötelező, természetes elöregedése okán pótlása biztosítandó.
(6) **Üü** övezetben az üdülőházas üdülőterületi funkciók kialakítása esetén a megközelítés, parkolás, kiszolgálás felületeit úgy kell kialakítani, hogy a fő, üdülő funkcióhoz kapcsolódó szolgáltatások üzemeltetése ne korlátozza az üdülő funkciók elvárt megvalósulását (forgalom-, zaj-, levegőszennyezés).

21. Különleges beépítésre szánt területek

23.§

(1) Alsóregmec 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) mezőgazdasági üzemi terület,

c) megújuló energiapark.

(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 H-I-J oszlopa rendelkezik.

22. Különleges beépítésre szánt temetőterület

24.§

(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) Alsóregmec község **K-T** építési övezeti besorolású köztemetője személygépkocsi parkolója közterületen biztosított.

23. Különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi terület

25.§

(1) Különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi terület, a Szabályozási terven **K-Mü** jellel jelölt építési övezet, mely a mezőgazdasági növénytermesztést, tárolást, 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 épület, 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 épületet és kapcsolódó melléképítményeiket úgy kell elhelyezni, hogy azok a szomszédos környezetben lévő funkciók rendes működését 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.

24. Különleges beépítésre szánt megújuló energiapark terület

26.§

(1) A Szabályozási terven **K-Kf** jellel jelölt övezet a Különleges beépítésre szánt megújuló energiapark területet jelöli.
(2) A **K-Kf** övezetben a megújuló energia hasznosításához kapcsolódó építmények létesíthetők.
(3) Alsóregmec **K-Kf** övezetében szélenergia hasznosításhoz kapcsolódó megújuló energia létesítmény nem építhető.
(4) **K-Kf** övezetben a csapadékvízkezelést a területen belüli szikkasztással kell megoldani.

V. Fejezet
A beépítésre nem szánt területekre vonatkozó előírások

25. Beépítésre nem szánt területek

27.§

(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 –lakóút (KÖu-3)
d) Közúti közlekedési terület – vegyes használatú lakóút (KÖu-4)
e) Közúti közlekedési terület – mezőgazdasági használatú kiemelt dűlőút (KÖu-5)
f) Közúti közlekedési terület- térségi kerékpárút (KÖu-k)
g) Közpark zöldterület (Zkp)
h) Községi szabadidőpark (Zkp-KSz)
i) Közkert zöldterület (Zkk)
j) Közkert kegyeleti park (Zkk-T)

k) Védelmi célú erdőterület (Ev)
l) Egyéb erdőterület (Ee)
m) Általános mezőgazdasági terület (Má)
n) Tájgazdálkodási mezőgazdasági terület (Mt)
o) Kertes mezőgazdasági terület (Mk)
p) Vízgazdálkodási terület (Vg)
q) Különleges beépítésre nem szánt kegyeleti temető terület (Kb-Mü)

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

26. Közúti közlekedési területek

28.§

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

(2) Alsóregmec 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
c) országos kerékpárút nyomvonal (tervezett)

(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 16,0 m, jellemzően közforgalmi autóbusz közlekedés lehetőségével és térségi/kistérségi kerékpáros nyomvonal fogadására.
c) **KÖu-3**, lakóutak, melyek szabályozási szélessége legalább 12,0 m, továbbá helyi kerékpáros nyomvonalak fogadására.
d) **KÖu-4**, vegyes használatú lakóutak, melyek szabályozási szélessége legalább 6,0 m vagy kialakult állapot szerint, továbbá helyi kerékpáros nyomvonal fogadására.
e) **KÖu-5**, mezőgazdasági használatú kiemelt dűlőutak, melyek lehetnek hálózati jelentőségű dűlőutak és egyéb utak, továbbá helyi kerékpáros nyomvonalak fogadására. A hálózati jelentőségű dűlőutak szabályozási szélessége legalább 6,0 m,
f) **KÖu- k**, térségi kerékpárút

(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.

27. Zöldterületek

29.§

(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 zsidó temető és Kazinczy család sírkertjének 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.

28. Erdőterületek

30.§

(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 Alsóregmecen 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 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 Alsóregmecen 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.

29. Mezőgazdasági területek

31.§

(1) Alsóregmec mezőgazdasági területei a szabályozási terven:
a) az általános mezőgazdasági terület - **Má** jelű övezetbe,
b) a tájgazdálkodási mezőgazdasági terület - **Mt** jelű övezetbe és
c) a kertes mezőgazdasági terület – **Mk** jelű övezetbe vannak sorolva.
(2) Az **Má** jellel jelölt övezet elsősorban az árutermelő célú növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekhez kapcsolódó tevékenységek végzésére szolgáló terület.
(3) **Má** jelű övezetben elhelyezhetőek az alábbi épületek:
a) növénytermesztést, állattartást, állattenyésztési, halgazdálkodást
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) Az országos ökológiai hálózattal érintett földrészletek esetében az épületeket az ökológiai hálózattal nem érintett területrészen kell elhelyezni.
(7) **Má** jelű övezetben birtokközpont legalább 20000 m^2 területű telken alakítható ki, melyben legfeljebb 150 m^2 lakó rendeltetésű épület építhető és a közműellátás – ideértve a közműpótló használatát is – megoldandó.
(8) 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.
(9) **Mt** jelű övezetben épületet elhelyezni nem lehet.
(10) **Mt** jelű övezet területét birtokközpontba nem lehet beszámítani.
(11) A Szabályozási terven **Mk** jellel jelölt övezet a hagyományosan kiskertes művelésű mezőgazdasági területeket jelöli, melyeken szőlő-, gyümölcs – és zöldségtermelés folyik.
(12) **Mk** jelű övezetben birtokközpont legalább 10000 m^2 területű telken alakítható ki, melyben legfeljebb 150 m^2 lakó rendeltetésű épület építhető és a közműellátás – ideértve a közműpótló használatát is – megoldandó.
(13) Az **Mk** jellel jelölt övezetben a termeléshez kapcsolódó építmény a 2. sz. mellékletben foglalt mértékben létesíthető.

30. Vízgazdálkodási terület

32.§

(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
c) sporthorgászat célját szolgáló építmények rendeltetését jelentik.
(3) A 83/2014. (III. 14.) Korm. rendeletben biztosított parti sávban – ingatlanhatártól függetlenül – állandó épület, építmény, kerítés nem helyezhető el, a vizek és közcélú vízilétesítmények 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 Bózsva-patak és a Ronyva-patak parti sávjában 50,0-m-en belül épület elhelyezése nem megengedett.

31. Különleges beépítésre nem szánt mezőgazdasági üzemi terület

33.§

(1) Alsóregmec község különleges beépítésre nem 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 nem szánt területe mezőgazdasági üzemi terület lakóövezetben, mely a Szabályozási terven **Kb- Mü** jellel jelölt övezet.

(3) A **Kb-Mü** jelű építési övezet telkein elhelyezhető fő rendeltetésű építmény:

a) növénytermesztéshez kapcsolódó termelő, tároló és feldolgozó építmény

b) nagyüzemi állattartó és állattenyésztő építmény

c) egyéb mezőgazdasági üzemi építmény.

(4) 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 megszűntetésére 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) Alsóregmec 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 megszűntetésének 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 megszűntetésének folyamata a védett érték tulajdonosának írásbeli kérelmére vagy hivatalból indítható, a megszűntetés 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 megszűntetésről az önkormányzat Képviselő-Testülete dönt a benyújtott dokumentáció, továbbá az önkormányzati főépítész véleményének megismerését követően.
(6) A helyi védelem megszűntetésére 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 helyrehozatalra 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 településkép 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 betekinthet.
(2) A nyilvántartás tartalmazza:
a) a védett emlék megnevezését,
b) a védett emlék védelmi nyilvántartási számát,
c) a védett emlék azonosító adatait (alkotó megnevezése),
d) a védelem típusát,
e) a védett emlék helymeghatározásának adatait, területi védelem esetén a védett terület lehatárolását, (helyrajzi szám, utca, házszám, építmény, emelet, ajtó, helyszínrajz),
f) a védelem rövid indokolását az értékvizsgálat alapján,
g) a rendeltetés és használati mód megnevezését,
h) lehetőség szerint az eredeti tervdokumentáció másolatát,
i) a védelem elrendelésére vonatkozó döntés számát, a védett emlék állapotfelmérésének adatait,
j) a védett emlékkel kapcsolatos intézkedéseket (tulajdoni lapon jogi jelleg feltüntetése, törlése).

36. Helyi emlékek egyedi és területi védelmének meghatározása

38.§

(1) Alsóregmec községben a helyi egyedi védelem a település identitását meghatározó középületeire terjed ki, mely az 5. mellékletben kerül bemutatásra.
(2) A helyi védelemmel jegyzett magán tulajdonú ingatlanok esetében az önkormányzat elővásárlási jogot jegyeztethet be.
(3) A helyi területi védelem Alsóregmec egyes történeti településrészére terjed ki, melynek területi lehatárolását a Szabályozási terv és az 5. – 6. melléklet tartalmazza.
(4) Alsóregmec helyi területi védelem kijelölése a régi települési struktúra és beépítés, a települési identitást őrző intézmények fennmaradása és beágyazódása, a telkek és utak kapcsolódása, a kialakult építési helyek és tömegformálások, a lakóházak és közösségi létesítmények hagyományos viszonyrendszere és ezek által a települési karakter elemek megőrzésére, értékóvó fenntartására és fejlesztésére irányul.

VII. fejezet
Településképi szempontból meghatározó területek

37. Településképi szempontból meghatározó területek lehatárolása

39.§

(1) Alsóregmec településképi szempontból meghatározó területének lehatárolását a 6. melléklet és a Szabályozási terv tartalmazza, mely magába foglalja
a) a helyi területi védelemmel érintett területeket,
b) a helyi egyedi védett értékeket – helyi emlékeket.

c) a táj és természetvédelemmel érintett területeket:

ca) az országos jelentőségű természeti emlékeket (ex-lege védett forrásokat),

cb) a Natura2000 különleges természetmegőrzési (SAC) területeket,

cc) a Natura2000 különleges madárvédelmi (SPA) területeket,

cd) az ökológiai hálózat magterületét,

ce) az ökológiai hálózat ökológiai folyosóját,

cf) az ökológiai hálózat pufferterületét,

cg) a tájképvédelmi területet,

ch) az egyedi tájértéket.

VIII. fejezet

Településképi követelmények

38. Területi építészeti településképi követelmények

40.§

(1) A beépítés telepítési módjának meghatározására vonatkozó követelmények:

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) Az építéssel érintett telken tervezett létesítmény telepítésére és formai kialakítására az illeszkedés általános szabályai alkalmazandók.

c) Az építési telken a kialakult építési vonal és építési hely megtartandó, új építés esetén a telepítés meghatározója.

d) Meglévő épületek bővítésénél a védett területre jellemző kialakult tömegformák megtartására kell törekedni, új épület építése esetén a területre jellemző vagy utcaképhez illeszkedő tömegformálást kell megvalósítani.

39. Egyedi építészeti településképi követelmények

41.§

(1) Az építési tevékenységgel érintett építmény anyaghasználatára vonatkozóan megállapított követelmények:

a) Rönkfából gerendaház és könnyűszerkezetes lakó- és egyéb célú épület úgy építhető, ha homlokzati megjelenésében és arányaiban illeszkedik a hagyományos építési módokhoz.

b) Külső – látszó – redőnytokos árnyékoló szerkezet alkalmazása nem megengedett.

c) Héjazatcsere, vagy új építés esetén tetőfedésre egy épületen csak egyazon anyagú, színű, mintájú fedés alkalmazható.

d) Előtető és védőtető csak a homlokzat architektúrájához és színezéséhez illeszkedően építhető.

e) Lakóépületek tetőszerkezete nem fedhető és nem újítható fel hullámpala, műanyag hullám-, trapézlemez, valamint bitumenes hullámlemez alkalmazásával.

f) Lakóépületen trapézlemez nem alkalmazható homlokzatburkolatként sem.

g) A tetőfedő anyagok közül az élénk (kék, zöld, fehér, sárga) színek nem alkalmazhatók.

h) Homlokzatok burkolására és tetőszerkezet héjazataként csillogó, tükröződő felületek nem alkalmazhatók.

i) Az építmények utólagos hőszigetelésekor a településképi szempontból meghatározó

területeken az épületeken található értéket képviselő homlokzati tagozatokat és vakolatdíszeket helyre kell állítani.

j) Közterületről látható homlokzatok és a területi védelem alatt álló területen álló épületek színezéséhez pasztell árnyalatú földszíneket kell alkalmazni.

k) A homlokzat színezését a területen lévő védett épületekkel összhangban kell elvégezni.

l) A külső homlokzatok színezését a telken álló épületek és építmények vonatkozásában egységes koncepció alapján szükséges elvégezni. Tilos rikító, fényes hatású színeket alkalmazni.

m) Meglévő épület homlokzatán nem építhető be a homlokzatra jellemzőtől eltérő színű nyílászáró.

(2) Az építési tevékenységgel érintett építmény tömegformálására vonatkozóan megállapított követelmények:

a) A településképbe való illeszkedés érdekében tilos olyan építési tevékenységet folytatni, mely eredményeként létrejött épület vagy építmény egésze vagy annak egy része 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, anyaghasználathoz.

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 8,0 m-nél.

i) Az oldalhatáron álló épület az utcafronton, vagy az utcafronti homlokzati síktól mért 10,0 méteren túl keresztszárnnyal bővíthető.

j) A helyi emlékként nyilvántartott épületek átalakítása, korszerűsítése és bővítése esetén az építési engedélyezési eljárás minden esetben lefolytatandó, mely előtt szakmai konzultáció keretében a tervdokumentációt be kell mutatni a helyi főépítésznek. A szakmai konzultációról emlékeztetőben kell összefoglalni a helyi védelem okán tett építészeti javaslatokat és megfogalmazott kéréseket, mely leirat az építési engedélyezési dokumentáció része lesz.

(3) Az építési tevékenységgel érintett építmény homlokzati kialakítására vonatkozóan megállapított követelmények:

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 lejárat védőépítményeket az érintett homlokzati szakasz felújításával egyidejűleg az épület arculatához illeszkedő módon át kell alakítani.

c) A homlokzatok kialakítása során a rendezett településkép 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) 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.

g) 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.

h) Helyi egyedi védelemmel érintett építmények közterületről látható homlokzatainak részleges színezéssel történő felújítása nem megengedett.

i) Helyi egyedi védelemmel érintett építmény nyílászáróinak felújítása vagy cseréje esetén meg kell tartani a nyílászáró eredeti

ia) beépítési síkját,

ib) osztását,

ic) anyagát,

id) színét,

ie) arányait.

j) Helyi egyedi védelemmel érintett építményen csak a látványt nem zavaró antenna, hírközlési és klímaberendezés kültéri egysége elhelyezése megengedett.

(4) Az építési tevékenységgel érintett építmény zöldfelületi kialakításának módjára vonatkozóan megállapított követelmények:

a) Az épületek és építmények elhelyezésénél biztosítani kell a lehető legnagyobb összefüggő zöldfelület kialakítását:

aa) az épület telepítésénél a kialakult építési mód figyelembevételével, megfelelő esetben az 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.

bb) 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.

(5) Az építési tevékenységgel érintett sajátos építményfajták elsődleges elhelyezési területére és anyaghasználatára vonatkozóan megállapított követelmények:

a) Kerti építmények, melléképületek építése esetén elsősorban a telek hátsó kertjében kell az elhelyezést biztosítani, melyben iránymutatást nyújtanak a kialakult állapotok, régi csűrök telepítései.

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

ba) áttört vékony léckerítés

bb) tömör deszkakerítés

bc) valódi kovácsoltvas kerítés

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

be) falazott kő lábazat az előbbiek szerinti felső résszel (léckerítés, kovácsoltvas vagy drótfonatos kerítés)

bf) falazott kő lábazatos, kőoszlopos kerítés acél vagy fa betételemekkel.

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

d) 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.

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

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

g) 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.

h) Településkép védelmi okokból a beépített belterületi ingatlanok elkerítése a *(b)-(g)* bekezdésben foglaltak figyelembevételével kötelező.

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

j) Az új közművezetékek létesítése, meglévő közművezetékek más nyomvonalra történő áthelyezése, nyomvonalának meghosszabbítása – jogszabály eltérő rendelkezése hiányában – terepszint alatti elhelyezéssel történhet, kivéve az önkormányzati beruházásban megvalósuló közbiztonsági berendezésekhez (térfigyelő kamerákhoz), valamint a szélessávú internet biztosításához szükséges vezetékek.

k) Helyi területi védelemmel érintett területeken a közép-, a kisfeszültségű erőátviteli és 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.

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

la) elsősorban a védelemmel nem érintett külterületi ingatlanok alkalmasak,

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

m) Helyi területi védelemmel érintett területeken a légvezetékekhez kapcsolódó, oszlopos elhelyezésű transzformátor állomások áthelyezése javasolt vagy felújításuk esetén elektromos szekrénybe zárt megoldás alkalmazása indokolt.

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

na) elsősorban a védelemmel nem érintett külterületi ingatlanok alkalmasak,

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

o) Antennát, gépészeti berendezést, égéstermék kivezetőt, szellőzőt, klímaberendezést utcafronti homlokzatra nem lehet elhelyezni.

p) Klímaberendezés és klíma-berendezések kültéri egysége

pa) védett elem és védett terület esetében a közterületről látható homlokzaton nem helyezhető el,

pb) 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;

pc) 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.

pd) oldalhatáron álló beépítési mód esetén szomszéd oldali homlokzaton nem helyezhető el.

q) Gépészeti berendezések elhelyezése az építmények tetején csak takartan, az építményhez illeszkedő módon megengedett.

r) Antenna vevőegysége csak az épületek az utcafronti homlokzati síkjától mért 3,0 méteren túl helyezhető el.

s) Magastetős épületen utcaképben megjelenő síktáblás napelem, napkollektor a ferde tetősíktól eltérő hajlásszögben nem helyezhető el.

(6) Nem lakó célú és beépítésre nem szánt területen létesítendő épületekre és építményekre vonatkozó településképi követelmények:

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 technológia 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 félnyeregtetős 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 kőzúzalék hintéses alkalmazás, matt bevonattal, csillogásmenetes 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. Épületek cégérei és hirdetések megjelenítésének általános településképi követelményei

42. §

(1) Épületek cégéreinek 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) Ingatlanonként 1 db, legfeljebb 0,5 m²-es nagyságú, az ingatlan eladását, bérbeadását meghirdető tábla az épület falán, ablakában vagy az ingatlan kerítésén, a homlokzat vagy a kerítés síkjában helyezhető el.

c) Épület homlokzatán cégér az épület homlokzati síkjára csak merőlegesen, cégtábla az épület homlokzati síkjával csak párhuzamosan, a homlokzati síkból ki nem fordulva helyezhető el.

d) Cégér homlokzatra merőleges felülete nem haladhatja meg a 0,8 m^2-t, vastagsága a 0,3 métert.

e) A cégér homlokzati falsíktól számított kinyúlása nem haladhatja meg az 1,0 métert.

f) A cégérek, cégtáblák tartó-, illetve hordozó szerkezeteit, továbbá a cégfeliratokat úgy kell kialakítani, hogy

fa) 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,

fb) naturális képeket, fotókat, a környezettől és az épület homlokzati színétől idegen, indokolatlanul elütő vagy erős színeket ne tartalmazzon,

fc) épületdíszt, díszítő tagozatot ne takarjon el.

g) Cégjelzések, hirdető-berendezések az egyes homlokzatoknak legfeljebb 10%-át fedhetik be.

h) Cégjelzés, hirdető-berendezés csak úgy helyezhető el, hogy a közúti közlekedés űrszerelvényét ne érintse. Világító berendezések kizárólag a közlekedésbiztonsági szabályok betartása mellett helyezhetők el.

(2) Beépítetlen ingatlanon az ingatlan eladását, bérbeadását meghirdető tábla mérete nem

haladhatja meg az 1 m²-t.
(3) Építmény homlokzatán, kerítésén csak olyan név- és címtábla helyezhető el, amely az épületben lévő rendeltetési egységre, az abban folytatott tevékenységre vonatkozik.
(4) A hirdetési célú berendezés tulajdonosa köteles gondoskodni annak rendszeres karbantartásáról, valamint arról, hogy a berendezés ne okozzon kárt az általa érintett létesítményben és annak rendeltetésszerű használatát ne korlátozza.

41. Településkép -érvényesítési eszközök

43.§

(1) Alsóregmec településképének védelme és fenntartása érdekében az alábbi településkép-érvényesítési eszközök állnak rendelkezésre:

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

(2) A kötelezésben foglaltak nem teljesítése esetén ismételten településkép-védelmi bírságot szab ki, vagy a kötelezést tartalmazó döntés végrehajtását foganatosítja, amely során a meghatározott cselekményt a kötelezett költségére és veszélyére elvégzi vagy mással elvégezteti, egyúttal a kötelezettet a felmerülő költség megfizetésére kötelezi.

42. Településkép-védelmi tájékoztatás és szakmai konzultáció

44.§

(1) A településkép-védelmi tájékoztatás és szakmai konzultáció lebonyolítása kötelező minden olyan építési tevékenység esetén, amely építési engedélyezési eljárással kötelezett és helyi védett vagy településképi szempontból meghatározó területen vagy épületen valósul meg.
(2) A szakmai konzultáció az önkormányzati főépítész feladata. Tájékoztatást ad a településképi követelményekről, azok helyi értékvédelmi hátteréről és ismerteti a HÉSZ előírásait. A szakmai konzultáció történhet online vagy offline jelenléttel, írásos dokumentumok megtekintésével és egyes elemeinek szükség szerinti átadásával. A konzultációról emlékeztetőt készít, melyben a rögzített javaslatok és nyilatkozatok mindkét fél részére kötelező érvényűek.
(3) A szakmai konzultáció iránti kérelemhez csatolni kell az elbíráláshoz szükséges mélységgel kidolgozott dokumentációt, az előzetes anyag- és színhasználat megjelölésével.
(4) A szakmai konzultáció iránti kérelmet – ha erre építésügyi engedélyezési eljárást vagy egyszerű bejelentést megelőzően kerül sor – az építtető vagy a tervező elektronikus formában nyújtja be az érintett önkormányzat részére.
(5) A konzultáció megtartására és az arról készült - (2) bekezdés szerinti emlékeztető - kérelmezővel történő közlésére nyitva álló határidő 15 nap.
(6) A településképi követelmények teljesülését és a településkép- érvényesítési eszközök döntéseinek betartását az önkormányzati főépítész ellenőrzi.
(7) A települési önkormányzat a szakmai konzultációért, tájékoztatásért díjat nem számíthat fel.

43. Településképi véleményezési eljárás

45.§

(1) Alsóregmec önkormányzata településképi véleményezési eljárást folytathat 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 véleményezési eljárás során az önkormányzati főépítész vizsgálja:

a) az építmény építése, bővítése településképi követelményeknek való megfelelését:

aa) az építés általi terepalakítás,

ab) a méretezése és tömegformálása,

ac) az anyaghasználata,

ad) a szín-és formavilága,

ae) a tetőformája és tetőhajlásszöge,

af) a környezethez való illeszkedése

ag) a zöldfelületek kialakítása vonatkozásában.

b) a közterületről látható épület, épületrész településkép-védelmi szempontból értékelhető kialakításának módját,

c) a közterületen folytatott építési tevékenység végzése esetén a közterület burkolatának, műtárgyainak, köztárgyainak, növényzetének, továbbá a díszvilágító berendezések kialakítását.

(3) A településkép véleményezési eljárás az építtető kérelmének beérkezésével indul el.

(4) A véleményezési eljárás részletes szabályait, az eljárás során benyújtandó dokumentumok tartalmi követelményeit magasabb rendű jogszabály tartalmazza.

(5) Az önkormányzati főépítész a településképi véleményezési eljárás során a megkeresés beérkezésétől számított 15 napon belül ad véleményt a településképi követelmények teljesítésével kapcsolatban, melyről írásban tájékoztatja az illetékes építési hatóságot és a kérelmezőt.

(6) Ha az önkormányzati főépítész az (4) bekezdésben foglalt határidőn belül nem nyilvánít véleményt, azt támogató véleménynek kell tekinteni.

(7) Ha a kérelmező az önkormányzat véleményével, jogszabálysértésre hivatkozással nem ért egyet, az építésügyi hatósági engedély iránti kérelem benyújtása előtt, a vélemény közlésétől számított 15 napon belül az ügyfél kifogással élhet, mely kifogást az állami főépítészhez kell benyújtani.

44. Településképi bejelentési eljárás

46.§

(1) Településképi bejelentési eljárást kell lefolytatni a törvényben vagy kormányrendeletben meghatározott 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) napelem, napkollektor, napelem inverter, hőszivattyú, szellőző-, illetve klíma-berendezés, áru- és pénzautomata, homlokzaton való elhelyezése,

ad) cégérek, cég-és üzletjelzések kihelyezése,

ae) rögzített előtető, védőtető, ernyőszerkezet építése, elhelyezése

b) közterületről látszódó, nettó 100 m^3 térfogatot és 4,5 m párkánymagasságot 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) a telek természetes terepszintjének építési tevékenységgel összefüggő, végleges jellegű megváltoztatása,

e) támfal építése, bővítése, amelynek mérete az építési tevékenységgel nem haladja meg a rendezett alsó terepszinttől számított 1,5 m magasságot,

f) szélerőmű, szélgenerátor építése esetén,

g) zöldfelület elhelyezés

h) új területhasználat megkezdését megelőzően.

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

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 megszűntetésre 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 bejlentett tevékenység folytatását. Az általa végzett ellenőrzések során megállapítást nyert mulasztások, illetve a bejelentéstől eltérő építkezés esetén települési kötelezési eljárást kezdeményez, valamint az önkormányzat által 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 településkép védelme érdekében az e rendeletben meghatározott településképi követelmények megszegése és a településkép-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 településkép-védelmi bírság

51. §

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

(2) A településkép-védelmi bírság több alkalommal is kiszabható.

(3) A településkép-védelmi bírságot a polgármester határozatban állapítja meg.

(4) 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 500 000 Forint, de legfeljebb 2 000 000 Forint bírság kerül kiszabásra, illetve az egyedi építészeti emlék helyreállításának kötelezettsége, amennyiben megvalósítható.

b) helyi területi védelem alá eső területet érintő mulasztás esetén legalább 500 000 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.

(5) 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.

(6) A településkép-védelmi bírságot átutalási megbízással vagy postai készpénz átutalási megbízással kell az önkormányzat erre a célra szolgáló bankszámlájára befizetni.
(7) A bírság meg nem fizetése esetén köztartozásnak minősül, és azt az államháztartásról szóló 2011. évi CXCV. tv. 42. § (3.) bekezdésében foglaltak szerint kell behajtani.
(8) A településkép-védelmi bírság az önkormányzat bevételét képezi.

47. Támogatási és ösztönzési rendszer

52. §

(1) A védett érték tulajdonosának kérésére a helyi építészeti örökség méltó hasznosítása érdekében az önkormányzat támogatási és ösztönző rendszert alkalmaz a szokásos jó karbantartási feladatokon túlmenő, a védettséggel összefüggésben szükségessé váló, a tulajdonost terhelő munkálatok finanszírozásához.
(2) A támogatás mértékét az önkormányzat Képviselő-testülete évente a költségvetésben határozza meg. A támogatás mértékére és a támogatásra jogosult feladatokra az önkormányzati főépítész ad javaslatot.
(3) A támogatást igénylő egyes ingatlanokra eső támogatási mértéket – az önkormányzati költségvetés keretei között – az önkormányzati főépítész előzetes értékelése alapján az önkormányzat Képviselő-testülete állapítja meg.
(4) Az (1) bekezdés szerinti önkormányzati támogatás csak abban az esetben nyújtható, ha
a) a helyi védett értéket a tulajdonos megfelelő módon fenntartja (karbantartja), azt neki felróható módon nem károsítja,
b) a karbantartással és az építéssel összefüggő hatósági előírásokat és szabályokat maradéktalanul betartja.
(5) Nem adható önkormányzati támogatás, ha a helyi védett értékkel összefüggésben engedély nélkül vagy engedélytől eltérően, illetve szabálytalanul végeztek építési munkát. Azonban támogatásra jogosult az a tulajdonos építtető is, aki a támogatást igénylő tevékenységével egy korábbi építési hiba helyreállítását valósítja meg.

IX. Fejezet
Településrendezési feladatok megvalósítását támogató sajátos jogintézmények

48. A településrendezést támogató sajátos jogintézmények célja

53.§

(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) telekalakítási és telekcsoport újraosztási követelmények
c) településképi követelmények és településkép-érvényesítési eszközök
d) beültetési kötelezettség

49. Sajátos jogintézmények

54.§

(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) Új beépítésre szánt vagy jelentős mértékben átépítésre kerülő terület esetében a beépítés feltételeként a telkek építési telekké vagy telekké történő alakítása az érintett telekcsoport újraosztásával történik. A szabályozási terven jelölt telekcsoport újraosztással érintett területeken a telkeket egy időben szükséges kialakítani.

(3) 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

55.§

(1) Jelen rendelet hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszti Alsóregmec Község Önkormányzata Képviselő-testületének a Helyi Építési Szabályzat megalkotásáról szóló 5/2008 (IX.4.) és rendelete.

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

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

2. melléklet a .../2025(...) 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 területe (m²)**	**Kialakítható telek megedett legkisebb telek-szélessége (m)**	**Beépítés megengedett legnagyobb mértéke (%)**	**Párkány-magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)**	**Épület legmagasabb pontja (m)**	**Zöldfelület legkisebb mértéke (%)**
2	**Lf-1**	O	2000	14	30	4,5	8,0	40
3	**Lf-2**	O	1500	14	30	4,5	8,0	40
4	**Lf-3**	SZ	900	20	30	4,5	8,0	40

1.2. Településközponti terület

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	**Építési övezet jele**	**Beépítési mód**	**Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m²)**	**Kialakítható telek megedett legkisebb telek-szélessége (m)**	**Beépítés megengedett legnagyobb mértéke (%)**	**Párkány-magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)**	**Épület legmagasabb pontja (m)**	**Zöldfelület legkisebb mértéke (%)**
2	**Vt-1**	O, SZ	1000	18	40	4,5	8,0	30
3	**Vt-2**	SZ	3000	25	40			40

1.3. Gazdasági területek

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	**Építési övezet jele**	**Beépítési mód**	**Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m²)**	**Kialakítható telek megedett legkisebb telek-szélessége (m)**	**Beépítés megengedett legnagyobb mértéke (%)**	**Párkány-magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)**	**Épület legmagasabb pontja (m)**	**Zöldfelület legkisebb mértéke (%)**
2	**Gksz**	SZ	2000	25	50	7,5	10,0	25
3	**Gá**	SZ	5000	25	50	7,5	10,0	25

1.4. Üdülőházas üdülőterület

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	**Építési övezet jele**	**Beépítési mód**	**Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m²)**	**Kialakítható telek megedett legkisebb telek-szélessége (m)**	**Beépítés megengedett legnagyobb mértéke (%)**	**Párkány-magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)**	**Épület legmagasabb pontja (m)**	**Zöldfelület legkisebb mértéke (%)**
2	**Üü**	SZ	5000	K	30	7,5	10,0	40

1.5. 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 területe (m²)**	**Kialakítható telek megedett legkisebb telek-szélessége (m)**	**Beépítés megengedett legnagyobb mértéke (%)**	**Párkány-magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)**	**Épület legmagasabb pontja (m)**	**Zöldfelület legkisebb mértéke (%)**
2	**K-T**	SZ	K		10	3,0	7,0	50
3	**K-Mü**	SZ	2000	25	40	4,5	8,0	30
4	**K-Kf**	SZ	2000			3,0	3,0	40

2. Beépítésre nem szánt területek

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	**Építési övezet jele**	**Beépítési mód**	**Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m²)**	**Kialakítható telek megedett legkisebb telek-szélessége (m)**	**Beépítés megengedett legnagyobb mértéke (%)**	**Párkány-magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)**	**Épület megengedett legmagasabb pontja (m)**	**Zöldfelület legkisebb mértéke (%)**
2	**KÖu**	SZ						
3	**KÖu-k**	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	20000[x]		6	4,5	8,0	
11	**Mt**	-			0			
12	**Mk**	-	10000[x]		10	4,5	8,5	
13	**Vg**	SZ			3	4,5	8,0	
14	**Kb-Mü**	SZ	3000		10	4,5	8,0	50

x - birtokközpont esetén

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

Beépítésre szánt övezetek elhelyezhető és tiltott rendeltetései

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

39	1.37. parkolóház	T	T	T			T	T		T
40	2. Melléképítmények									
41	2.1. közmű becsatlakozási műtárgy	x	x	T	x	x	x	T	x	x
42	2.2. közműpótló műtárgy	x	x	x	x	x	x	T	x	x
43	2.3. megújuló energiaforrás műtárgyai	x	x	x	x	x	x	x	x	x
44	2.4. hulladékgyűjtő edénytároló	x	x	x	x	x	x	x	x	x
45	2.5. hulladék kezelésére és elhelyezésére szolgáló építmény		x	T	x	x	x	T	x	T
46	2.4. épülettől különálló kirakatszekrény							T		T
47	2.5. kerti építmény	x	x	T	x	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			x	T	x	T
50	2.8. trágyatároló	x	T	T	T		T	T	x	T
51	2.9. komposztáló	x	x	T	x	x	x	x	x	T
53	2.10. siló	T	T	T	T		T	T	x	T
54	2.11.ömlesztettanyag-, folyadék-, gáztároló	T	T	T	x	x	T	T	x	T
55	2.12. antennatartó szerkezet, zászlótartó	T			x	x	T	T	x	T
56	3. Egyéb építmények									
58	3.1. 3,5 t önsúlyú gépjármű garázs	T	T	T	x	x	T	T	x	T
59	3.2. lakókocsi	T	T	T	T	T	x	T	T	T
60	3.3. épületnek nem minősülő, önálló rendeltetési egység kiváltására szolgáló, huzamos tartózkodásra alkalmas létesítmény	x	x	T	x	x	x	T	x	T
61	3.4. építményen kívüli építőanyagkereskedelem	T	T	T	x	T	T	T	T	T

x - elhelyezhető
T - tiltott

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

Alkalmazott vagy alkalmazásra javasolt sajátos jogintézmények

66.§ (3) Sajátos jogintézmények:
a) elővásárlási jog
b) telekalakítási és telekcsoport újraosztási követelmények
e) beültetési kötelezettség – telken belül kötelezően kialakítandó zöldfelületek

1. Elővásárlási joggal érintett területek

	A	B	C	D
1	**Ssz**	**Hrsz**	**Fekvés**	**Településrendezési cél**
2	1	03/2-10	északi települési fejlesztési terület	településközponti funkciók létesítésének tartalékterülete és lakóterület fejlesztés
3	2	21, 24	településközpont	tervezett községi szabadidőpark fejlesztése
4	3	50/1-2	Kazinczy sétány környezete	turisztikai fejlesztési célokhoz kapcsolódó közpark kialakítása
5	4	04	Rákóczi utcai lakóterület fejlesztés	tervezett lakóterület fejlesztéshez kapcsolódó közpark kialakítása
6	5	028/2	országos főút menti terület	tervezett vállalkozói terület kialakítása

2. Telekalakítási és telekcsoport újraosztási követelmények

	A	B	C	D
1	**Ssz**	**Hrsz**	**Fekvés**	**Településrendezési cél**
2	1	03/2-10	északi települési fejlesztési terület	lakóterületfejlesztési terület- falusias lakóövezet (Lf-3), és kiszolgáló úthálózat (KÖu-3, KÖu-4) kialakítása

3. Beültetési kötelezés – telken belül kötelezően kialakítandó zöldfelületek

	A	B	C	D
1	**Ssz**	**Hrsz**	**Fekvés**	**Településrendezési cél**
2	1	03/11	északi települési fejlesztési terület	településközponti vegyes terület és lakóövezet közötti funkciók elhatárolása
3	2	02	déli településfejlesztési terület	gazdasági célú területfelhasználás és lakóövezeti funkciók elválasztása, településkép javítása
4	3	028/2	országút menti tervezett vállalkozási terület	útmenti zöldövezet kialakítása – környezetvédelmi és településképi célok

5. melléklet: a .../2025.(...) önkormányzati rendelethez

<u>Helyi művi értékvédelem</u>

1. Helyi egyedi védelem – helyi emlékek

	A	B	C	D	E
1	**Ssz**	**Helyi emlék megnevezése**	**Hrsz**	**Cím**	**Védendő érték leírása**
2	1	Görögkatolikus templom	22	Szabadság u. 58.	épült 1929-31 között, közösségi templomépítés, egységes stílus, közösségi identitást őrző emlék
3	2	Régi iskolaépület (turistaszálló)	23/2	Szabadság u. 56.	tömegformálásában megtartott, közösségi identitást őrző emlék
4	3	Kazinczy emlékház és udvara	45	Szabadság u. 26.	lakóház és udvar a Kazinczy család birtokrészén, tervezett emlékház
5	4	lakóház	19	Szabadság u. 62.	homlok- és oldaltornácos paraszthház, zempléni típusú keskeny tornáccal, kontyolt tetővel
6	5	lakóház	175	Szabadság u. 83.	oldaltornácos lakóház
7	6	izraelita temető	11	Szabadság u.	lakóház kontyolt tetővel
8	7	izraelita temető	191	Szabadság u.	helyi identitást őrző emlék

2. Helyi területi védelem

2.1.Kazinczy család emlékezetének környezete

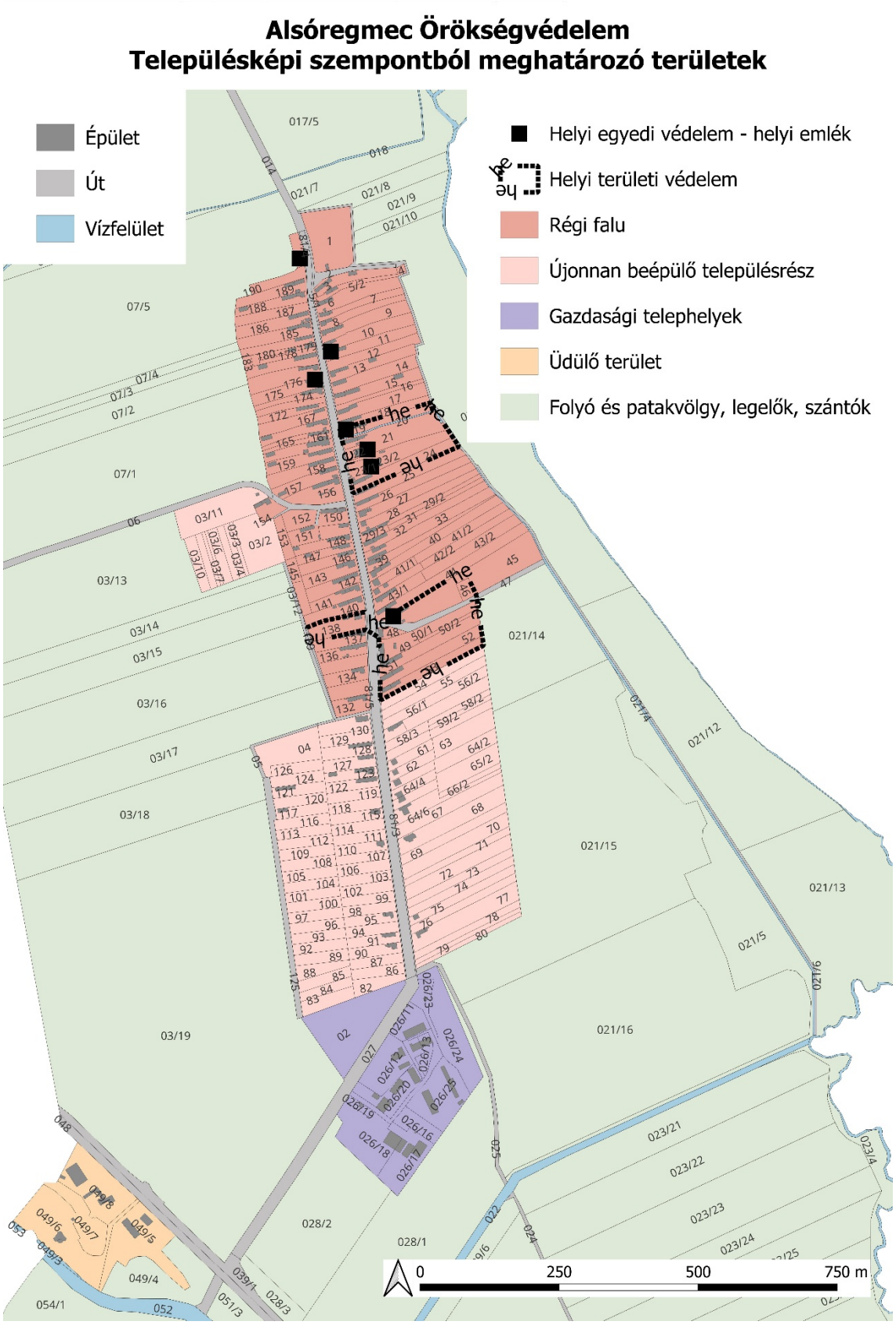
Érintett helyrajziszámok: 45, 46, 47, 48, 49, 50/1, 50/2, 51, 52, 53, 138

2.2.Görögkatolikus templom és környezete

Érintett helyrajziszámok: 19, 20, 21, 22, 23/1, 23/2, 24

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

<u>Településképi szempontból meghatározó területek</u>



7.melléklet: a .../2025.(...) 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 iuhar
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	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 füz
29	Salix fragilis	törékeny füz, 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.Tűlevelű 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)	kétbibés 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	homoktövis
10	Lonicera xvlosteum	ükörke lonc, ükörke
11	Prunus spinosa	kökény
12	Rhamnus _catharticus	varjútövis (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,

[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

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

3. Natura 2000 gyepterületeken termőhely-idegen inváziós növényfajok jegyzéke

	A	B
1	Robinia pseudo-acacia	akác
2	Fraxinus americana	amerikai kőris
3	Ailanthus altissima	bálványfa
4	Elaeagnus angustifolia	keskenylevelű ezüstfa
5	Pinus nigra	fekete fenyő
6	Pinus silvestris	erdei fenyő
7	Amorpha fruticosa	gyalogakác
8	Prunus serotina	kései meggy
9	Acer negundo	zöld juhar
10	Phytolacca americana	alkörmös
11	Fallopia spp.	japán keserűfű fajok
12	Solidago canadensis	kanadai aranyvessző

13	Solidago gigantea	magas aranyvessző
14	Ambrosia artemisifolia	Parlagfű
15	Asclepias syriaca	selyemkóró
16	Echinocystis lobata	süntök

1.függelék: a .../2025.(...) önkormányzati rendelethez

Táj-és természetvédelem

1. Országos jelentőségű természeti emlék (ex-lege védett forrás)

	A	B	C	D	E
1	**Ssz**	**Név**	**Érintett hrsz**	**EOV X**	**EOV Y**
2	1	Bánya-bérc déli-forrás	091/4	835523	343045
3	2	Bánya-bérc K-i 1.-forrás	091/3	835761	343697
4	3	Bánya-bérc K-i 2.-forrás	091/3	835790	343354
5	4	Bánya-bérc K-i 3.-forrás	091/3	835780	343273
6	5	Bánya-bérc K-i 4.-forrás	091/4	835683	343125
7	6	Cáma oldalsó-forrás	075/4	838355	346416
8	7	Cánai alsó-forrás	079/12	837869	347150
9	8	Cánai-forrás	079/12	837898	347087
10	9	Csatló-tető alatti É-i 2.-forrás	091/3	836332	344030
11	10	Csatló-tető alatti északi-forrás	091/3	836340	344164
12	11	Csatló-tető DK-i-forrás	091/3	836451	343636
13	12	Csemetekert melletti-forrás	091/4	835545	342538
14	13	Cseréptói erdészház-forrás	088	836252	344841
15	14	Debra-forrás	079/20	838544	347906
16	15	Gábor-forrás	091/4	836295	343336
17	16	Gyökér-kút	093	835981	342440
18	17	Horka északi-forrás	079/15	837493	347174
19	18	Kavicsos-bérc K-i-forrás	091/2	836243	344385
20	19	Nyúl-kút	091/3	836300	343469
21	20	Szakadék-forrás	079/6	839113	347838
22	21	Szilvás dűlői-forrás	069/13	840246	346957
23	22	Tinorú-bérc alatti-forrás	091/4	836371	342614
24	23	Zubogó	084	837696	346045



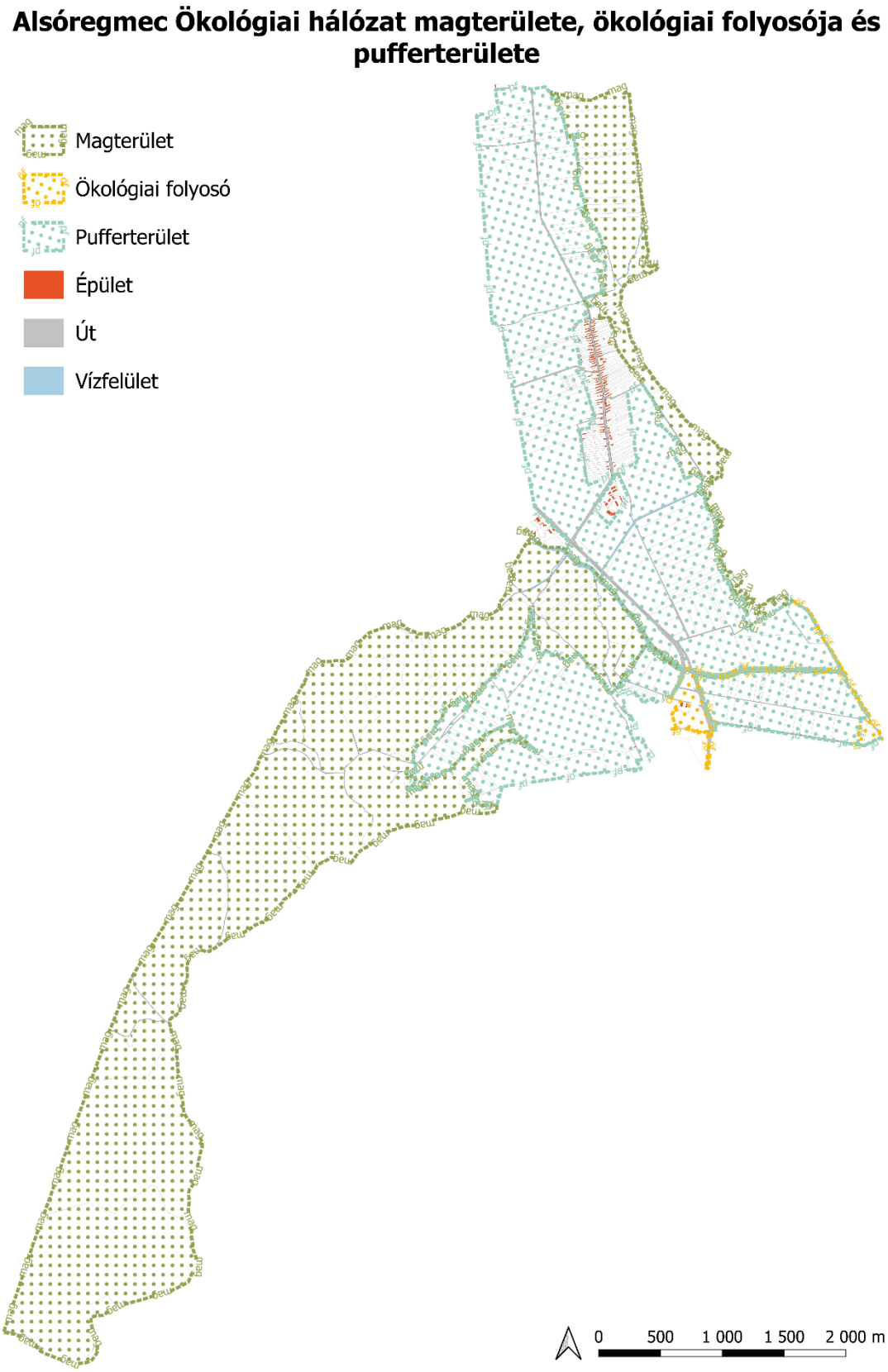
Alsóregmec ex-lege védett forrásainak elhelyezkedése – elnevezésükkel együtt feltűntetve



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



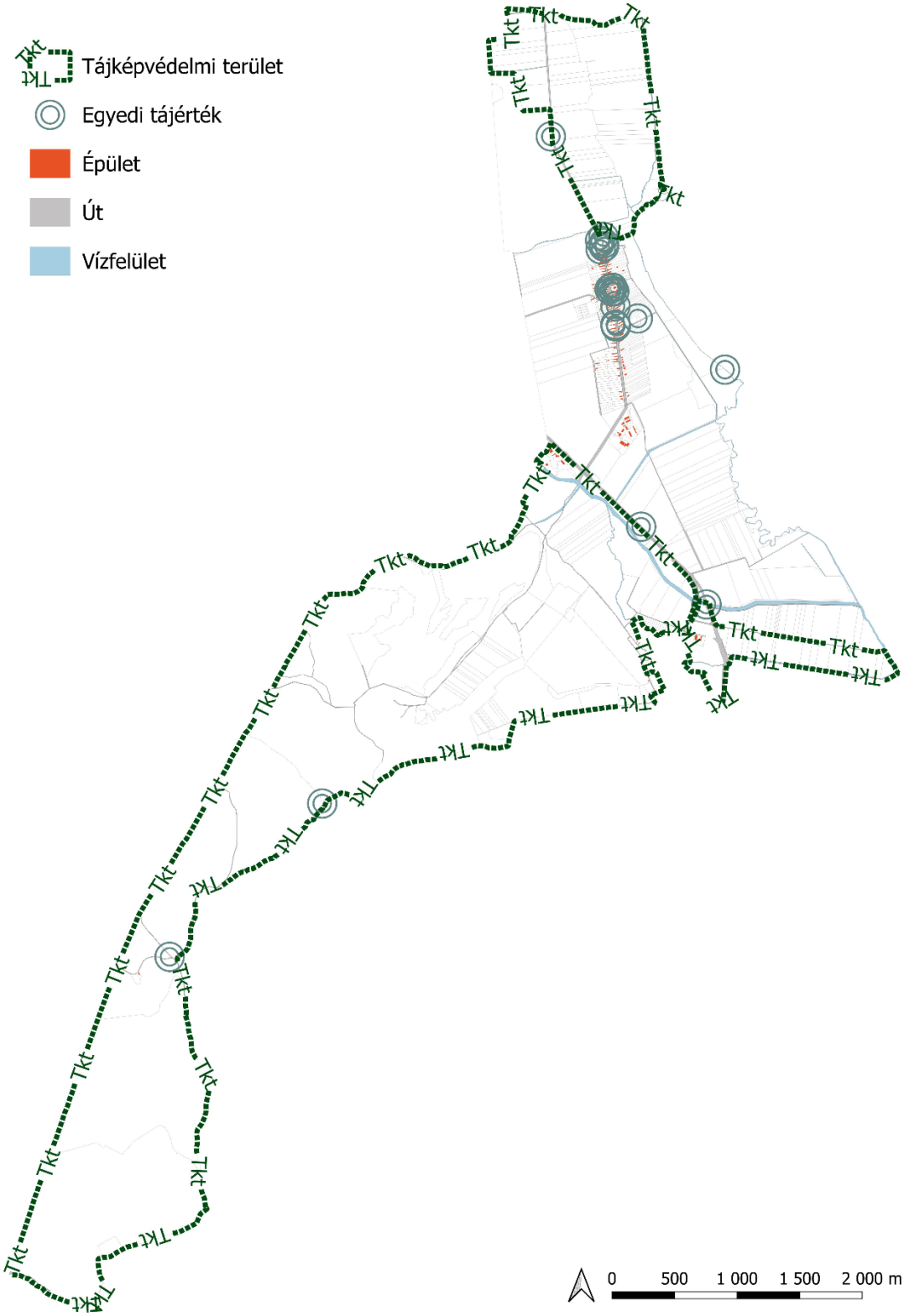
3. Ökológiai hálózat magterülete, ökológiai folyosója és pufferterülete



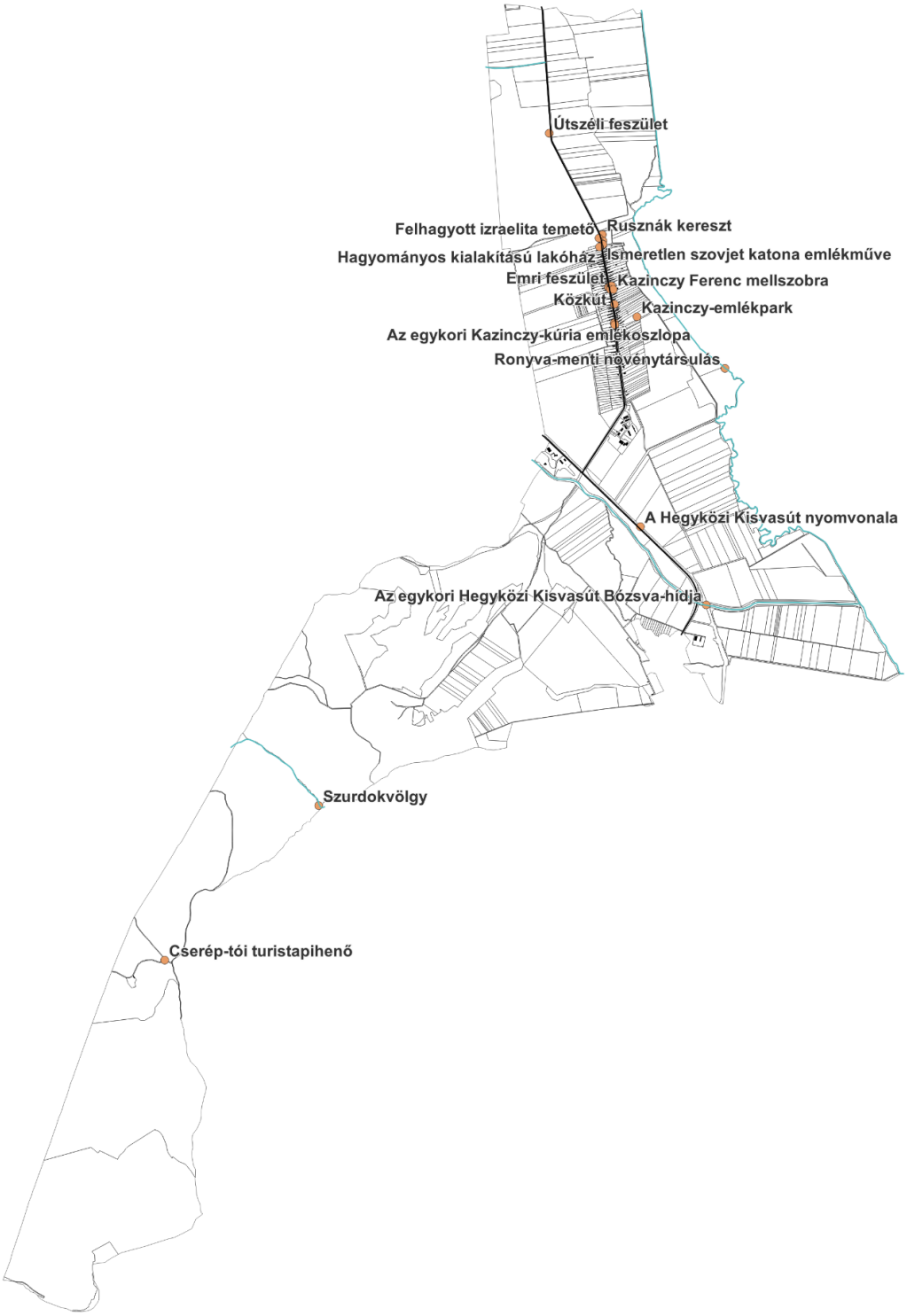
4. Tájképvédelmi terület és egyedi tájértékek

	A	B	C	D	E	F
1	**Ssz**	**Név**	**Fajta**	**Érintett hrsz**	**EOV X**	**EOV Y**
2	1	A Hegyközi Kisvasút nyomvonala	Vasút	039/1	840304	348230
3	2	Az egykori Hegyközi Kisvasút Bózsva-hídja	Vasút	039/2	840826	347609
4	3	Az egykori Kazinczy-kúria emlékoszlopa	Emlékoszlop	81/5	840101	349832
5	4	Cserép-tói turistapihenő	Kiépített turistaút	088	836535	344791
6	5	Emri feszület	Feszület	81/4	840052	350129
7	6	Felhagyott izraelita temető	Temető	191	839976	350519
8	7	Feszület	Feszület	138	840098	349846
9	8	Hagyományos kialakítású lakóház	Lakóépület	189	839980	350449
10	9	Hagyományos kialakítású lakóház	Lakóépület	30	840099	349994
11	10	Ismeretlen szovjet katona emlékműve	Emlékoszlop	81/3	840005	350472
12	11	Kazinczy Ferenc mellszobra	Köztéri szobor	23/1	840089	350111
13	12	Kazinczy-emlékpark	Emlékpark	46	840277	349895
14	13	Közkút	Közterületi csap	81/3	840068	350112
15	14	Ronyva-menti növénytársulás	Erdősáv maradványa	035	840974	349486
16	15	Rusznák kereszt	Feszület	1	840003	350547
17	16	Szurdokvölgy	Folyóvíz munkája által létrehozott felszínforma	084	837755	346017
18	17	Temetőkerti harangláb	Harangláb	81/3	840007	350469
19	18	Temetőkerti öntöttvas feszület	Feszület	1	840007	350497
20	19	Templomkerti fogadalmi feszület	Feszület	22	840069	350141
21	20	Útszéli feszület	Feszület	09/1	839582	351351
22	21	Világháborús emléktáblák	Emléktábla	22	840076	350141

Alsóregmec Tájképvédelmi terület és egyedi tájértékek



Alsóregmec - egyedi tájértékek elhelyezkedése



2.függelék: a .../2025.(...) önkormányzati rendelethez

<u>Vízminőségvédelmi terület</u>

