

Nagymaros Város Önkormányzata Képviselő-testülete

17/2002. (X. 21.) rendeletével jóváhagyott és

13/2009 (IV.28.) sz rendeletével módosított

egységes szerkezetben

NAGYMAROS VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

2009. május

TARTALOMJEGYZÉK

	Oldal
I. Általános rendelkezések.....	5
1.§ A rendelet hatálya és alkalmazása.....	5
2.§ A település területfelhasználása	5
II. Beépítésre szánt területek	6
3.§ Lakóterület	6
4.§ Kisvárosias lakóterület.....	6
5.§ Kertvárosias lakóterület	17
6.§ Vegyes terület	33
7.§ Településközpont vegyes terület.....	34
8.§ Központi vegyes terület	38
9.§ Gazdasági terület.....	41
10.§ Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	41
11.§ Üdülőterület	43
12.§ Hétvégi házas terület.....	44
13.§ Különleges területek	47
III. Beépítésre nem szánt területek.....	53
14.§ Közlekedési területek.....	53
15.§ Közmű területek és létesítmények	54
16.§ Zöldterület.....	59
17.§ Erdőterület.....	60
18.§ Mezőgazdasági terület.....	61
19.§ Vízgazdálkodási terület.....	66
IV. Általános védelmi előírások.....	66
20.§ Művi értékvédelem	66
21.§ Zöldfelületi értékvédelem	72
22.§ Környezetvédelem	73
23.§ Táj- és természetvédelem.....	75
V. Egyéb rendelkezések	75
24.§ Sajátos jogintézmények alkalmazása	75
25.§ Az egyes előírásoktól való eltérés feltételei.....	76
26.§ Hatálybalépés	76
1.sz melléklet:.....	77
2.sz melléklet:.....	79
3.sz melléklet:.....	83
4.sz melléklet:.....	91
5.sz melléklet:.....	93
6.sz melléklet:.....	97
1.sz függelék:.....	99
2.sz függelék:.....	101

Nagymaros Város Önkormányzata Képviselő-testülete

17/2002. (X. 21.) rendeletével jóváhagyott és

13/2009 (IV.28.) sz rendeletével módosított

NAGYMAROS VÁROS

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVE

egységes szerkezetben

Nagymaros Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az építés helyi rendjének biztosítása érdekében a város közigazgatási területének felhasználásával és beépítésével, továbbá a környezet természeti, táji és épített értékeinek védelmével kapcsolatos, a telkekhez fűződő sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) bekezdés c) pontjában foglaltak alapján, azok felhatalmazására az alábbiak szerint szabályozza:

I. Általános rendelkezések

A rendelet hatálya és alkalmazása

1.§

- (1) Jelen előírások hatálya Nagymaros város igazgatási területére terjed ki.
- (2) Az (1) bekezdésben meghatározott területen területet felhasználni, telket alakítani, építményt, építményrészt, épület-együttest építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni, lebontani, a rendeltetését megváltoztatni (továbbiakban: építési munkát végezni), és ezekre hatósági engedélyt adni, az általános érvényű jogszabályi és hatósági előírások, valamint jelen rendelet és szabályozási terv rendelkezései szerint lehet. Az Országos Településrendezési és Építési Követelményeket tartalmazó többször módosított 253/1997 (XII. 20.) Kormányrendelet és mellékletei (továbbiakban: OTÉK) előírásait az e rendeletben foglalt eltérésekkel együtt kell alkalmazni.
Az OTÉK követelményeknél megengedőbb értékeket rögzítő előírásokat és azok indoklását jelen helyi építési szabályzat 5. sz. melléklete összefoglaló módon külön is tartalmazza.
- (3) Jelen helyi építési szabályzat a szabályozási tervlapokkal (Szabályozási terv I/1-3. és II. sz. tervlapokkal) együtt érvényes.

A település területfelhasználása

2.§

- (1) Nagymaros város igazgatási területe beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területekre tagozódik.
- (2) Beépítésre szánt területek:
 1. Kisvárosias lakóterület
 2. Kertvárosias lakóterület
 3. Településközpont vegyes terület
 4. Központi vegyes terület
 5. Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület
 6. Hétfélig házias terület
 7. Különleges terület

- (3) Beépítésre nem szánt területek:
1. Közlekedési és közműterület
 2. Zöldterület
 3. Erdőterület
 4. Mezőgazdasági terület
 5. Vízgazdálkodási terület

II. Beépítésre szánt területek

Lakóterület

3.§

- (1) A lakóterület elsősorban lakóépületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Nagymaroson a lakóterület lehet:
 1. kisvárosias lakóterület
 2. kertvárosias lakóterület
- (3) A lakóterületen érvényes környezetterhelési határértékek:
 1. Zaj és rezgés elleni védelem
 - a) A város lakóterületének övezeteit érintően a zajkibocsátási (emissziós) határértékeket (üzemi létesítményekben folytatott tevékenységtől, építési munkától, illetve a közlekedéstől származó zajra vonatkoztatva) úgy kell megállapítani, hogy azok a lakóövezetekre érvényes zajterhelési (immissziós) határértékek túllépését ne okozzák.
 - b) A lakóterületek övezeteiben a zajtól védendő területre érvényes zajterhelési (immissziós) zajhatárértékeket a 8/2002. (III 22.) KöM-EüM sz. együttes rendelet 1-3. sz. mellékletei szerint a 2. sorszámmal jelzett ("Lakóterület (kisvárosias, kertvárosias...)") területi funkciónak megfelelően kell figyelembe venni.
 - c) Az épületek zajtól védendő helyiségeiben a fenti rendelet 4. számú mellékletében foglalt immissziós zajhatárértékek érvényesek.
 - d) Rezgés-immisszió tekintetében a fenti rendelet 5. számú mellékletében foglalt határértékek érvényesek.
 2. Levegőtisztaság-védelem
 - a) A lakóterületek övezeteiben a légszennyező források kibocsátási (emisszió) határértékeit a 21/2001. (II. 14) Korm. rendeletben foglaltak alapján állapítja meg a környezetvédelmi hatóság.
 - b) Légszennyezettségi (immissziós) határértékek vonatkozásában a 14/ 2001. (V. 9.) KöM-EüM-FVM együttes rendeletben foglalt határértékeket kell figyelembe venni.
- (4) A lakóterületet, jelen előírás 15. §-ban foglaltak szerint teljes közművel kell ellátni.
- (5) A területen az elő-, oldal- és hátsókerterek vonatkozásán, egyéb övezeti előírások hiányában az OTÉK 35.§ (2)–(4) bekezdésben foglaltakat kell megtartani.

Kisvárosias lakóterület

4.§

- (1) A kisvárosias lakóterület sűrű beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 7,5 m-es épületmagasságot meg nem haladó lakóépületek elhelyezésére szolgál.
- (2) A kisvárosias lakóterületen elhelyezhető:
 1. lakóépület,
 2. a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,

3. egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
4. sportépítmény,
5. a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari épület.
- (3) A kisvárosias lakóterületen az OTÉK 31. § (2) bekezdésében előírtak figyelembevételével kivételesen elhelyezhető:
 1. szálláshely szolgáltató épület,
 2. igazgatási épület,
 3. termelő kertészeti építmény csak a (2)-(3) bekezdésben foglalt épületekhez kapcsolódó, kiegészítő jelleggel
 4. a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény.
- (4) A kisvárosias lakóterületen nem helyezhető el:
 1. önálló parkolóterület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.
 2. üzemanyagtöltő állomás
 3. az egyes ingatlanok rendeltetésszerű használatához szükséges gépjármű tárolására szolgáló garázsépületen kívül, egyéb garázsépület.
- (5) A (2)-(4) bekezdésben leírtaktól eltérő építmény elhelyezési lehetőségét jelen szabályozás övezetenként rögzíti.

Építési övezetek:

- (6) A kisvárosias lakóterületek elsősorban beépítettségük, karakterbeli különbségük, esetenként szerepkörük alapján az alábbi övezetekre tagozódnak:
 1. Lk-N 1–3 Történelmileg kialakult, Nagymarosra (N) jellemző, kiegyensúlyozott utcahálózat beépítési övezetei
 2. Lk-V1– 2 Völgyi (V) utcákban kialakult beépítés övezetei
 3. Lk-D1– 4 Dunára néző hegyorom, domb (D) alján kialakult beépítés övezetei
 4. Lk-H Aprótelkes, halmazos (H) jelleggel kialakult területek övezetei
 5. Lk-AK Kialakult általános (A) jellegű beépítés övezetei
 - a) Lk-A1K övezet: jellemzően többlakásos emeletes beépítésű lakóterület
 - b) Lk-A2K övezet: kistelkes, nagy beépítettségű családházazs jellegű lakóterület
 6. Lk-Kt Kizárólagos használat – óvoda
- (7) **Lk-N1 övezet** egyedi és részletes előírásai
(Településközpontokhoz kapcsolódó tömbök területe)
 1. Az övezetben a telekhatárrendezés megengedett.
 2. Telekfelosztás, csak a környezetre jellemző méretrenddel összhangban és csak abban az esetben lehetséges, ha mindkét létrejövő új telek legalább egyik határa teljes szélességében kialakult, gépjárművel járható közterülettel határos. Kivételt képez a Vasút és Szív utca, valamint a Király és Hold utca közötti két tömb, ahol telekfelosztás az utóbbi esetben sem lehetséges. E két tömbben a két utca között átmenő telken a fő funkciót hordozó épületet a környezetre jellemző homlokvonalon, jellemzően a Király illetve Vasút utcai telekhatáron kell elhelyezni. A Vasút utcai épületelhelyezésnél a védett pincék esetében a kialakult előkertet meg kell tartani. E két tömb esetében, az ellenkező oldali utcafronton, az előkert mélysége a környezethez igazodó legyen.
 3. Telekösszevonás az alábbi esetekben lehetséges:
 - a) utcafronti telekhatárral közvetlenül nem rendelkező telek a szomszédos telekkel összevonható
 - b) a korábban bizonyíthatóan egy telekként létező, időközben megosztott telkek összevonhatók

- c) telekösszevonás esetén csak a környezetre jellemző méretrendű épület alakítható ki a telken.
3. A területen a fő rendeltetésű funkciót hordozó épületet a telek utcai homlokvonalán kell elhelyezni.
4. Az oldalkert megengedett legkisebb szélessége megegyezik az övezetben megengedett legnagyobb építménymagassággal (m).
5. A területen a hátsókert legkisebb mélysége 6,0 m lehet.
6. A beépítés módjára és mértékére vonatkozó övezeti jellemzőket a szabályozási terv tartalmazza.
7. Zárt sorú beépítés esetén:
 - a) az épületnek legalább az egyik oldalfalát a jelenlegivel megegyező telekhatáron kell elhelyezni, jelenleg mindkét oldalfalával a telek oldalhatárával érintkező épületet, az átépítés során is így módon kell elhelyezni,
 - b) az utcafronti beépítés hossza nem csökkenthető, a beépítés látványbeli zártságát minden esetben (tömör kerítés, kapu alkalmazásával) biztosítani kell,
 - c) az épület tetőgerincét az utcával párhuzamosan kell kialakítani,
 - d) az utcával nem párhuzamos gerinccel kialakított, nem védett épületek átépítése során a
 - Dózsa György utca páratlan oldalán és a
 - Vasút utcábanaz épületek jelenlegi kialakítási módjukkal megegyezően is elhelyezhetők,
 - e) a helyi védelem alatt álló, fentiekől eltérő módon kialakult épületeket eredeti formájukban meg kell őrizni.
8. Oldalhatáron álló beépítés esetén
 - a) utcával párhuzamos gerinccel kell az épületeket kialakítani az alábbi utcaszakaszokon:
 - Vasút u. 26–36.
 - Tavasz u.
 - b) oromfalas jelleggel kell az épületeket kialakítani az alább felsorolt utcákban:
 - Mező utca
 - Új utca
 - Német utca
 - Nyár utca
 - Molnár utcaA helyi védelemre javasolt, fentiekől eltérően kialakult épületeket jelenlegi formájukban kell megtartani.
9. A telek utcai homlokvonalára kifutó, utcára merőleges épületszárny megengedett legnagyobb szélessége 6,6 m.
10. Mindkét oldalhatárával zárt sorú beépítéshez kapcsolódó saroktelek megengedett legnagyobb beépítettsége (függetlenül az övezet általános előírásaitól), 60%.
11. Az övezetben a szabályozási terven jelölt nem beépíthető telekrész a beépítettség mértékének számításánál nem vehető figyelembe.
12. A szabályozási terven külön jellel jelölt, jellemzően egy házszámhoz tartozó, egykori egy telek utólagosan feldarabolt, és külön helyrajzi számmal ellátott ingatlanok csoportjára, az építési jogokra és kötelezettségekre vonatkozóan az alábbi kiegészítő előírásokat kell megtartani:
 - a) A telekalakítással kapcsolatos általános szabályok megegyeznek a nem megosztott telkekre érvényes, adott övezetre vonatkozó szabályokkal, de a szabályokat telkek helyett építési egységekre kell értelmezni.

Építési szabályozási szempontból egy építési egységnek kell tekinteni az egy utcai házszámmal, illetve egy utcafronttal rendelkező telkek összességét.

- b) A külön helyrajzi számmal rendelkező telkek az OTÉK 36.§-ban foglalt telepítési, illetve tűztávolság szempontjából egy teleknek minősülnek.
- c) Bármely engedélyköteles építési tevékenység megkezdése előtt, a közterületről jelenleg közvetlenül nem megközelíthető ingatlanok feltárására magánutat kell létrehozni, azt önálló hrsz-mal kell ellátni, és a földhivatalban be kell jegyezni. A kialakítandó magánút minimális szélessége 3,0 m. A magánutat a kialakult ingatlanok területéből egységesen egy időben kell lejegyezni. A kialakult, vagy kialakítandó áthajtót, amennyiben az egyes ingatlanok közterületről másként nem közelíthetők meg, a magánút részének kell tekinteni. Magánúton építményt elhelyezni nem lehet.
- d) Építési egységen belül a magánút kivételével új telek telekosztással nem hozható létre, az egyes telkek összevonhatók.
- e) Az ingatlanokat egy tulajdonba kerülés esetén össze kell vonni. Az összevonások következtében egységes, egy házszám alatt egy helyrajzi szám alá kerülő teleknél a magánút besorolás megszűnik.
- f) A magánútról megközelíthető bármely önálló hrsz.-ú ingatlanon folytatott engedélyköteles tevékenység esetén az engedélyezés-kérelmi dokumentációnak a teljes építési egységre vonatkozó helyszínrajzot tartalmaznia kell.

(8) Lk-N2 övezet egyedi és részletes előírásai

(Utólagos megosztások)

1. Az övezetben a telekhatárrendezés megengedett.
2. A telekegyesítés az alábbi esetekben lehetséges:
 - a) ha ezáltal a környezetre jellemző telkek méretrendjéhez igazodó telek alakul ki, illetve
 - b) ha jelenleg az adott teleknek közvetlen közterületi megközelítése nincs.
3. Telekfelosztás, telekcsoport újraosztás az övezetben kizárt.
4. A területen a fő rendeltetésű funkciót hordozó épületet a telek utcai homlokvonalán kell elhelyezni.
5. A hátsótelek megengedett legkisebb mélysége 0 m.
Az övezetben a fenti előírásból következően az alábbi a)–c) alpontban foglalt előírásokat kell még megtartani:
 - a) Az épületnek a telek hátsó határán álló határfalát tűzfalként kell kialakítani.
 - b) Az a) pontban foglalt előírás alól kivételt képez, ha a telek hátsó határa építési helyként nem kijelölt oldalkert határával esik egybe.
 - c) A b) pontban foglalt esetben, az a) pontban rögzített módon elhelyezkedő épület határfalán az OTÉK 37. § (4)-ben foglalt nyílások alakíthatók ki.
6. Az övezetben
 - a) zárt sorú beépítés esetén a megengedett legnagyobb építménymagasság 4,5 m, a telek megengedett legnagyobb beépítettsége 60 %
 - b) oldalhatáron álló beépítés esetén a megengedett legnagyobb építménymagasság 4,0 m, a telek megengedett legnagyobb beépítettsége 40 %.
7. Az épület tömegének megformálására az alábbi előírásokat kell megtartani:
 - a) zárt sorú beépítés esetén az épületeket utcával párhuzamos gerinccel kell kialakítani,
 - b) oromfalas jelleggel kell az épületeket kialakítani a
 - Váci utcának a Német u. és Molnár u. közötti szakaszán.

8. Az övezetben az oldalkert megengedett legkisebb szélessége 4,0 m. Az oldalkert szélessége, legfeljebb 5,4 m széles épület elhelyezése esetében, jelen előírás 25. §-ban foglalt feltételekkel 3,0 m-ig csökkenthető.

(9) Lk-N3 övezet egyedi és részletes előírásai

(Vasút u. É-i vége)

1. Az övezetben telekfelosztás nem lehetséges. Legfeljebb 2 szomszédos telek egyesítése megengedett, ha ezáltal igazoltan a környezetre jellemző méretrendű telek alakul ki.
2. A telekalakítás egyéb módja az övezetben kizárt.
3. Az övezetben az épületeket oldalhatáron álló módon kell elhelyezni.
4. Az övezetben az épületet a környezethez igazodó utcafronton és előkerttel, valamint a környezethez igazodó, vagy a kialakulttal megegyező oldalhatáron kell elhelyezni.
5. Az övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 40 %. A megengedett legnagyobb építménymagasság 4,0 m.
6. A maximális beépítés számításakor a támfal feletti telekrész, illetve a szabályozási terven jelölt nem beépíthető telekrész nem vehető figyelembe.
7. Az övezetben a kialakult támfalat megbontani, a terepet tovább mélyíteni, illetve a támfal feletti telekrészen építményt elhelyezni nem lehet.

(10) Az Lk-N1-3 övezetekben a beépítési módra, telekalakításra, építménymagasságra, a beépítettség mértékére vonatkozó előírásokat az alábbi táblázat tartalmazza.

területfelhasználás	övezet	beépítési mód	maximális építménymagasság** (m)	beépíthető min. telekter. méret (m ²)	telkek minimális szélessége (m)	maximális beépítettség (%)	min. zöld %
Lk	N1	O*	4,0	K	K	30	40
		O	4,5	K	K	30	40
		O*	4,5	K	K	30	40
		O*	4,0	K	K	40	35
		O*	4,5	K	K	40	35
		Z	4,0	K	K	40	35
		Z	K(4,5)	K	K	40	35
		Z	K(5,0)	K	K	40	35
	¹	Z	5,5	K	K	40	35
		Z	4,5	K	K	50	30
		Z	K(5,0)	K	K	50	30
	N2	O	4,0	K	K	40	35
		Z	4,5	K	K	60	20
	N3	O*	4,0	K	K	40	35

* kötelező építési vonalra utaló jel

** A K () jellel jelölt esetben, az épület utcai homlokzatmagassága a csatlakozó épületek utcai homlokzatmagasságának átlagától ± 50 cm-rel térhet el. Az ily módon kialakított építmény magassága nem lehet nagyobb az övezetre megállapított legnagyobb () jelben rögzített építménymagasságnál.

(11) Lk-V1 övezet egyedi és részletes előírásai

(Történeti értékű településszerkezet)

1. Az Lk-V1 övezetben elhelyezhető és el nem helyezhető építmények köre megegyezik a (2)-(4) bekezdésben foglaltakkal, azzal a szigorítással, hogy a (2) bekezdés 4. pontjában foglalt építmény nem, a (3) bekezdés 4. pontjában foglalt építmény pedig csak lakófunkcióval együtt helyezhető el.

¹ Módosította Nagymaros Város Önkormányzata 13/2009 (IV.28.) sz. rendelete 1.§

2. Telekhatárrendezés, telekegyesítés, a telek oldalhatárának tekintetében az övezetben csak akkor hajtható végre, ha ezáltal az azonos övezetbe sorolt utcaszakaszokra jellemző telekszélesség alakul ki s ez a kialakultnál harmonikusabb utca, illetve tájképet eredményező beépítést tesz lehetővé. Telekfelosztás, telekcsoport újraosztás az övezetben kizárt.
3. Az övezetben az épületeket oldalhatáron álló módon kell elhelyezni.
4. Az övezetben az oldalkert megengedett legkisebb szélessége 4,0 m. Az oldalkert szélessége legfeljebb 5,4 m széles épület elhelyezése érdekében, jelen előírás 25. §-ban foglalt feltételekkel 3,0 m-ig csökkenthető.
5. Az övezetben kötelező építési vonalat kell megtartani, az alábbiak szerint:
 - a) Az épületet, az építési helyen belül, a környezethez igazodó oldalhatáron kell elhelyezni.
 - b) Az övezetben az épületet a telek utcai homlokvonalán kell elhelyezni, ettől eltérni abban az esetben lehet, ha
 - a környezethez való harmonikus illeszkedés igénye az előkert létesítését igazolja, vagy
 - az adott telken az új épületnek a kialakult beépítéssel megegyező elhelyezése, a homlokvonalon való elhelyezésnél kedvezőbb épületkialakítási lehetőséget, illetve utcaképet eredményez.
6. A megengedett legnagyobb építménymagasság 4,0 m.
7. Az épület tömegalakításánál a történelmileg kialakult oromfalas beépítéshez kell igazodni. Fentiektől eltérni abban az esetben lehet, ha a közvetlen környezetben ettől eltérő módon, az utcával párhuzamos keresztszárny a hagyományos beépítések esetében is fellelhető. Az oromfalas beépítéshez való igazodás, az épület homlokvonalától legalább 5,0 m-rel hátrahúzott keresztszárny kialakításának lehetőségét nem zárja ki. A keresztszárnyat a hosszanti épületszárnynak alárendelt módon kell kialakítani.
8. Tetőtér-beépítés esetén a tetőtéri ablakok a tetőhéjzat síkjában, vagy a homlokzat falsíkjától visszahúzza alakíthatók ki. A felépítmények megengedett legnagyobb kiterjedése az adott tetőfelület 10%-a. A tetőfelépítmények megengedett legnagyobb szélessége 1,5 m, a köztük megtartandó megbontatlan tetőfelület megengedett legkisebb szélessége 2,5 m.
9. A telek beépítettségének megengedett legnagyobb mértékét, a szabályozási terv rögzíti. Eltérő jelölés hiányában, a szabályozási terven lehatárolt nem beépíthető telekrész a beépítettség mértékének számításánál nem vehető figyelembe.

(12) Lk-V2 övezet egyedi és részletes előírásai

(Aprótelkes beépítés)

1. Az Lk-V2 övezetben elhelyezhető és el nem helyezhető építmények köre megegyezik a (2)-(4) bekezdésben foglaltakkal, azzal a szigorítással, hogy a (2) bekezdés 4. pontjában foglalt építmény nem, a (3) bekezdés 4. pontjában foglalt építmény pedig csak lakófunkcióval együtt helyezhető el.
2. Telekhatárrendezés, telekegyesítés az övezetben megengedett. Telekfelosztás, telekcsoport újraosztás az övezetben kizárt.
3. Az övezetben az épületeket oldalhatáron álló módon kell elhelyezni.
4. Az övezetben az oldalkert megengedett legkisebb szélessége 3,5 m. Az oldalkert szélessége legfeljebb 5,0 m széles épület elhelyezése érdekében, jelen előírás 25. §-ban foglalt feltételekkel 3,0 m-ig csökkenthető.
5. Az övezetben kötelező építési vonalat kell megtartani, az alábbiak szerint:
 - a) az épületet, az építési helyen belül, a környezethez igazodó oldalhatáron kell elhelyezni, ettől eltérni
 - csak a kialakult állapot szerint is eltérő építési vonal, illetve

- az előírt telepítési távolság megtartása érdekében lehet;
 - b) az övezetben az épületet a telek utcai homlokvonalán kell elhelyezni, ettől eltérni abban az esetben lehet, ha
 - az adott telken a kialakult beépítéssel megegyező elhelyezés a homlokvonalon való elhelyezésnél kedvezőbb épületkialakítási lehetőséget, illetve utca-képet eredményez.
6. Az épületet a telken oromfalas kialakítással kell elhelyezni.
 7. A megengedett legnagyobb építménymagasság 3,5 m. A keresztszárnyat a hosszanti épületszárnynak alárendelt módon kell kialakítani.
 8. A telek beépítettségének megengedett legnagyobb mértékét, a szabályozási terv rögzíti. Eltérő jelölés hiányában, a szabályozási terven lehatárolt nem beépíthető telek-rész a beépítettség mértékének számításánál nem vehető figyelembe.
 9. A telek legfeljebb 60%-os beépítettségének határáig, a telek max. 72 m²-es része beépíthető.
 10. A 2. pont szerint esetlegesen összevont telken is csak a kialakult környezethez igazodó méretrend, tömegarányok megtartásával lehet épületet elhelyezni.
 11. Tetőtér-beépítés esetén a tetőtéri ablakok a tetőhéjzat síkjában, vagy a homlokzat falsíkjától visszahúzva alakíthatók ki. A felépítmények megengedett legnagyobb kiterjedése az adott tetőfelület 10%-a. A tetőfelépítmények megengedett legnagyobb szélessége 1,5 m, a köztük megtartandó megbontatlan tetőfelület megengedett legkisebb szélessége 2,5 m.
- (13) Az **Lk-V1-2** övezetekben a beépítési módra, telekalakításra, építménymagasságra, a beépítettség mértékére vonatkozó előírásokat az alábbi táblázat tartalmazza.

területfelhasználás	övezet	beépítési mód	maximális építménymagasság (m)	beépíthető minimális telekterület-méret (m ²)	telek minimális szélessége (m)	maximális beépített - ség (%)	min. zöld %
Lk	V1	O*	4,0	K	K	40	35
						50	30
	V2	O*	3,5	K	K	40	35
						50	30

* kötelező építési vonalra utaló jel

(14) **Lk-D1 övezet** egyedi és részletes előírásai
(Rákóczi utca Dézsma u. feletti szakasza)

1. Az Lk-D1 övezetben elhelyezhető és el nem helyezhető építmények köre megegyezik a (2)-(4) bekezdésben foglaltakkal, azzal a szigorítással, hogy a (2) bekezdés 4. pontjában foglalt építmény nem, a (3) 4. pontjában foglalt építmény pedig csak lakó-funkcióval együtt helyezhető el.
2. Az övezetben a telekalakítás módjai közül csak a telekhatárrendezés megengedett.
3. Az övezetben az épületeket oldalhatáron álló módon kell elhelyezni.
4. Az övezetben a megengedett legkisebb hátsókert mélysége 0 m. Az épület kialakításával, elhelyezésével a támfal állékonysága nem veszélyeztethető. A telek támfal feletti része nem beépíthető.
5. Az övezetben kötelező építési vonalat kell megtartani, az alábbiak szerint:
 - a) az épületet, az építési helyen belül, a környezethez igazodó oldalhatáron, illetve
 - b) a telek utcai homlokvonalán kell elhelyezni.

6. A beépíthetőség megengedett legnagyobb mértéke 40%. A beépíthetőség mértékének számításánál a kialakult tényleges, illetve legfeljebb a támfalig terjedő telekmélység vehető figyelembe.
7. Az övezetben megengedett legnagyobb építménymagasság 4,0 m.
8. Az épületeket az utcafronton oromfalas jelleggel kell kialakítani, a történelmileg kialakult épületek tömeg, építészeti részletképzés és anyaghasználatához igazodó módon. Az épületen keresztszárny, a telek utcai homlokvonalától mért 20 m-en belül nem alakítható ki. Kivételt jelent, az ettől eltérően kialakult helyi védelem alatt álló hosszanti elrendezésű, de az utcafronton keresztszárnyal kialakított épület, melyet jelenlegi formájában kell megtartani, illetve a védett épületekre vonatkozó előírások szerint lehet bővíteni.
9. Tetőtér-beépítés esetén a tetőtéri ablakok a tetőhéjazat síkjában, vagy a homlokzat falsíkjától visszahúzva alakíthatók ki. A felépítmények megengedett legnagyobb kiterjedése az adott tetőfelület 10%-a. A tetőfelépítmények megengedett legnagyobb szélessége 1,5 m, a köztük megtartandó megbontatlan tetőfelület megengedett legkisebb szélessége 2,5 m.

(15) Lk-D2 övezet egyedi és részletes előírásai

(Rákóczi út, a Hegy u. és Első völgy között)

1. Az övezetben a telekhatárrendezés megengedett. Jelenleg közterületről közvetlenül nem megközelíthető telek a szomszédos telekkel összevonható.
2. A telekalakítás egyéb módja az övezetben kizárt.
3. Az övezetben a beépítés módját, mértékét, a megengedett legnagyobb építménymagasságot a szabályozási terv rögzíti.
4. A hátsókerterek megengedett legkisebb mélysége 0 m, de a kialakult támfal feletti telekrészen épület nem helyezhető el, a támfal tovább nem bontható, a kialakult támfal állékonysága semmilyen építési, földrendezési tevékenységgel nem veszélyeztethető.
5. Az épületet a telek utcai homlokvonalán kell elhelyezni. Oldalhatáron álló beépítés esetén az épületet a környezethez igazodó oldalhatáron, vagy a kialakult állapot szerint kell elhelyezni.
6. Oldalhatáron álló beépítés esetén az épületet oromfalas módon kell kialakítani, az oromfal síkban tartott jellegét, a tömeg- és építészeti részletképzés eszközeivel megbontani tilos.

(16) Lk-D3 övezet egyedi és részletes előírásai

(Szív utca hegy felőli oldala)

1. Az Lk-D3 övezetben elhelyezhető és el nem helyezhető építmények köre megegyezik a (2)-(4) bekezdésben foglaltakkal, azzal a szigorítással, hogy:
 - a) a (2) 3. és 4. pontjában foglalt építmények nem,
 - b) a (2) 5. és a (3) 1. és 4. pontjában foglalt épületek csak lakófunkcióval együtt, valamint
 - c) a (3) 2. és 3. pontjában foglaltak egyáltalán nem helyezhetők el a területen.
2. Az övezetben a telekhatárrendezés megengedett. Jelenleg közterületről közvetlenül nem megközelíthető telek a szomszédos telekkel összevonható.
3. Telek mélységében megosztható, de ez nem módosítja a nem beépíthető telekrész kötelező módon rögzített határát.
4. A telekalakítás egyéb módja az övezetben kizárt.
5. Az övezetben a beépítés módját, mértékét, a megengedett legnagyobb építménymagasságot a szabályozási terv rögzíti. A beépíthetőség számításánál a teleknek max. a támfalig terjedő, illetve az ennél kisebb tényleges telekmélysége vehető figyelembe.

6. A kialakult támfal feletti telekrészen épület nem helyezhető el, a támfal tovább nem bontható, a kialakult támfal állékonysága semmilyen építési, földrendezési tevékenységgel nem veszélyeztethető.
 7. Az övezetben az előkert megengedett legkisebb mélysége 0 m.
Az oldalkert megengedett legkisebb szélessége 4,0 m. Az oldalkert szélessége legfeljebb 5,4 m széles épület elhelyezése érdekében, jelen előírás 25. §-ban foglalt feltételekkel 3,0 m-ig csökkenthető.
Amennyiben a telek hátsó határa egybeesik a kialakult támfallal, a hátsókert megengedett legkisebb mélysége 0 m.
- (17) **Lk-D4 övezet** egyedi és részletes előírásai
(A Vasút utcának a transzformátor állomástól a Mihály-hegy utca becsatlakozásáig terjedő szakasza)
1. Az Lk-D4 övezetben elhelyezhető és el nem helyezhető építmények köre megegyezik a (2)-(4) bekezdésben foglaltakkal, azzal a szigorítással, hogy a (2) bekezdés 4. pontjában foglalt építmény nem, a (3) bekezdés 4. pontjában foglalt építmény pedig csak a lakófunkcióval együtt helyezhető el.
 2. Telekhatárrendezés az övezetben megengedett.
 3. Telekösszevonás az övezetben megengedett.
 4. Mélységében a telek akkor osztható fel, ha a telek két homlokvonalával, jelenleg is gépjárművel járható közterülettel teljes szélességében határos.
 5. A telekalakítás egyéb módja az övezetben kizárt.
 6. Az övezetben a beépítés módját, mértékét, a megengedett legnagyobb építménymagasságot a szabályozási terv rögzíti.
 7. A telek beépíthetőségének számításánál a teleknek legfeljebb a támfalig terjedő, vagy ennél kisebb tényleges telekmélysége vehető figyelembe.
 8. Az övezetben megengedett legkisebb előkert mélysége 0 m, kötelező építési vonalként a telek utcai homlokvonalát kell figyelembe venni, kivételt ez alól csak a saroktelek jelent, ahol a kialakult állapot új építés esetén is fenntartható.
 9. A hátsókert megengedett legkisebb mélysége 0 m, de a kialakult támfal feletti telekrészen épület nem helyezhető el, a támfal tovább nem bontható, a kialakult támfal állékonysága semmilyen építési, földrendezési tevékenységgel nem veszélyeztethető.
 10. Az övezetben az oldalkert megengedett legkisebb szélessége 4,0 m. Az oldalkert szélessége legfeljebb 5,4 m széles épület elhelyezése érdekében, jelen előírás 25. §-ban foglalt feltételekkel 3,0 m-ig csökkenthető. A kialakult zárt sorú beépítés új építés esetén is fenntartható az övezetben.
 11. A 3. pont szerint esetlegesen összevont telken is csak az adott utcaszakaszra jellemző tömegrendű épületek helyezhetők el.
 12. Az új épület tetőgerincének irányát úgy kell megválasztani, hogy az az adott utcaképbe harmonikusan illeszkedjen.
- (18) **Az Lk-D1-4 övezetekben a beépítési módra, telekalakításra, építménymagasságra, a beépítettség mértékére vonatkozó előírásokat az alábbi táblázat tartalmazza.**

területfel- használás	övezet	beépítési mód	maximális építmény- magasság (m)	beépíthető minimális telekterü- let-méret (m ²)	telkek mi- nimális szélessége (m)	maximális beépített - ség (%)	min. zöld %
Lk	D1	O*	4,0	K	K	40	35
	D2	O*	4,5	K	K	50/40M	30
		O*	5,0			50	30
		Z	4,5			60	20
	D3	O	4,0	K*	K	40	35
	D4	O*	4,0	K*		60/40M	20

O* Kötelező építési vonal a telek oldalhatára

²K* A HÉSZ-ben (nem telekterületmérettel) rögzített telekfelosztási lehetőség

50/40M Legnagyobb beépíthetőség / a számításnál alapul vehető legnagyobb telekmélység

K(600) Kialakult területen alakítható legkisebb telekterületméret

K(18) Kialakult területen alakítható telek legkisebb szélessége

(19) Lk-H övezet részletes és egyedi előírásai

(Halmazos jellegű, szigetszerű beépítések tömbjei)

- Az Lk-H övezetben elhelyezhető és el nem helyezhető építmények köre megegyezik a (2)-(4) bekezdésben foglaltakkal, azzal a szigorítással, hogy:
 - a (2) 3. és 4. pontjában, valamint a (3) 2. és 3. pontjában foglalt építmények nem,
 - a (2) 5. és a (3) 1. és 4. pontjában foglalt épületek csak lakófunkcióval együtt helyezhetők el a területen.
- Az övezetben telekhatárrendezés, illetve telekegyesítés csak akkor megengedett:
 - ha ezáltal a környezetre jellemző telkek méretrendjéhez igazodó telek alakul ki, illetve
 - ha jelenleg az adott teleknek közvetlen közterületi megközelítése nincs.
- Telekfelosztás, telekcsoporthoz újraosztás az övezetben kizárt.
- A telek megengedett legnagyobb beépítettsége 50%. Ettől eltérni, legfeljebb 60 %-os beépítettség mértékéig, a telek max. 90 m²-es részének beépíthetősége határáig lehet.
- Az övezetben az épületeket oldalhatáron álló módon kell elhelyezni.
- Az övezetben az oldalkert megengedett legkisebb szélessége 4,0 m. Az oldalkert szélessége legfeljebb 5,4 m széles épület elhelyezése érdekében, jelen előírás 25. §-ban foglalt feltételekkel 3,0 m-ig csökkenthető.
- A hátsótelek legkisebb mérete, a kialakult állapothoz igazodó módon 0 m, kivéve ha a telek mélysége meghaladja a 20 métert. Ebben az esetben a hátsókert minimális mérete 6,0 m. Támfallal érintkező hátsó telekhatár esetében hátsókerti mélységet nem kell tartani.
Az övezetben a hátsókert megengedett legkisebb mérete 0 m előírás esetében, az alábbi a)–c) alpontban foglalt előírásokat kell még megtartani:
 - Az épületnek a telek hátsó határán álló határfalát tűzfalként kell kialakítani.
 - Az a) pontban foglalt előírás alól kivételt képez, ha a telek hátsó határa építési helyként nem kijelölt oldalkert határával esik egybe.
 - A b) pontban foglalt esetben, az a) pontban rögzített módon elhelyezkedő épület határfalán az OTÉK 37. § (4)-ben foglalt nyílások alakíthatók ki.
- Az épületet a telek homlokvonalán, illetve a környezetre jellemző, vagy a kialakulttal megegyező oldalhatáron kell elhelyezni.

² Módosította Nagymaros Város Önkormányzata 13/2009 (IV.28.) sz. rendelete 1.§

9. Oromfalas jelleggel kell az épületeket kialakítani a
 - Pince u. K-NY-i szakaszán
 A helyi védelemre javasolt, ettől eltérően kialakult épületeket jelenlegi formájukban kell megtartani.
10. A megengedett legnagyobb építménymagasság 4,0 m
11. Tetőtér-beépítés esetén a tetőtéri ablakok a tetőhéjazat síkjában, vagy a homlokzat falsíkjától visszahúzva alakíthatók ki. A felépítmények megengedett legnagyobb kiterjedése az adott tetőfelület 10%-a. A tetőfelépítmények megengedett legnagyobb szélessége 1,5 m, a köztük megtartandó megbontatlan tetőfelület megengedett legkisebb szélessége 2,5 m.

(20) Az Lk-H övezetben a beépítési módra, telekalakításra, építménymagasságra, a beépítettség mértékére vonatkozó előírásokat az alábbi táblázat tartalmazza.

területfelhasználás	övezet	beépítési mód	maximális építménymagasság (m)	beépíthető minimális telekterület-méret (m ²)	telkek minimális szélessége (m)	maximális beépített -ség (%)	min. zöld %
Lk	H	O	4,0	K	K	50	30

(21) Lk-A1K egyedi és részletes előírásai

(Többlakásos, többszintes beépítés)

1. Az övezetben a telekhatárrendezésen kívül más telekalakítás kizárt.
2. Az épületek utólagos magastetős bővítése megengedett, új lakás az OTÉK egyéb előírásai megtartásának feltételével tetőtérben kialakítható.
3. Az övezetben az elő-, oldal és hátsókertet a kialakult állapot szerint kell megtartani. Ez alól kivételt csak a hátsó telekhatáron, azzal párhuzamosan elhelyezhető személygépjármű tároló épület jelent, amelyet magastetővel kell kialakítani (félnyeregretető alkalmazása megengedett).
Az övezetben a fenti előírással összefüggésben az alábbi a)–b) alpontban foglalt előírásokat kell megtartani:
 - a) A személygépjármű tároló épületnek a telek hátsó határán álló határfalát tűzfalként kell kialakítani.
 - b) A személygépjármű tároló épület megengedett legnagyobb építménymagassága 3,0 m.

(22) Lk-A2K egyedi és részletes előírásai

(Kistelkes családiház beépítés)

1. Az övezetben a telekhatárrendezésen kívül más telekalakítás kizárt.
2. Az övezetben az épületeket oldalhatáron álló módon kell elhelyezni.
3. Az övezetben az elő- és hátsókert megengedett legkisebb mélysége 0 m.

(23) Az Lk-A1-2K övezetekben a beépítési módra, telekalakításra, építménymagasságra, a beépítettség mértékére vonatkozó előírásokat az alábbi táblázat tartalmazza.

területfelhasználás	övezet	beépítési mód	maximális építménymagasság (m)	beépíthető minimális telekterület-méret (m ²)	telkek minimális szélessége (m)	maximális beépített -ség (%)	min. zöld %
Lk	A1K	SZ	7,5	K	K	40	35
	A2K	O	4,5	K	K	50	30

(24) Lk-Kt – óvoda övezet egyedi és részletes előírásai

1. Az óvoda, kizárólagos felhasználású övezetben óvoda, és kapcsolódó gyermekintézmények helyezhetők el.
2. A beépítés módja oldalhatáron álló beépítés.
3. Megengedett legnagyobb építménymagasság 4,0 m.
4. A beépítés megengedett legnagyobb mértéke, a létesítmény működéséhez szükséges szabadtéri funkciók egyidejű helybiztosításának feltételével, 30%.

Kertvárosias lakóterület

5.§

- (1) A kertvárosias lakóterület laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 7,5 m-es épületmagasságot meg nem haladó lakóépületek elhelyezésére szolgál.
- (2) A kertvárosias lakóterületen elhelyezhető:
 1. legfeljebb kétlakásos lakóépület,
 2. a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
 3. egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
 4. a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari épület.
- (3) A kertvárosias lakóterületen az OTÉK 31. § (2) bekezdésében előírtak figyelembevételével kivételesen elhelyezhető:
 1. legfeljebb négylakásos lakóépület,
 2. a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló építmény,
 3. sportépítmény,
 4. a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény.
- (4) A kertvárosias lakóterületen nem helyezhető el:
 1. szálláshely szolgáltató épület – a megengedett lakásszámot meg nem haladó vendégszobaszámú egyéb kereskedelmi szálláshely épület kivételével,
 2. egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület,
 3. önálló parkolóterület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára,
 4. üzemanyagtöltő,
 5. az egyes ingatlanok rendeltetésszerű használatához szükséges gépjármű tárolására szolgáló garázsépületen kívül, egyéb garázsépület.
- (5) A (2)-(4) bekezdésben leírtaktól eltérő építmény-elhelyezési lehetőséget jelen szabályozás övezetenként rögzíti.

Építési övezetek:

- (6) A kertvárosias lakóterületek elsősorban beépítettségük, karakterbeli különbségük, esetenként szerepkörük alapján az alábbi övezetekre tagozódnak:
 1. Lke-N 1–2 Történelmileg kialakult, Nagymarosra (N) jellemző, kiegyensúlyozott utcahálózat és beépítés övezetei.
 2. Lke-V1–3 Völgyi (V) utcákban kialakult beépítés övezetei
 3. Lke-D1–2 Dunára néző hegyorom, domb (D) alján kialakult beépítés övezetei
 4. ³Lke-AK Kialakult vagy részben kialakult általános (A) jellegű beépítés övezetei
 - a) Lke-A1K családi házas jellegű beépítés
 - b) Lke-A2K egységes terv szerint kialakult családi házas beépítés
 - c) Lke-A3K, Felsőmező, volt készenléti lakótelep térsége

³ Módosította Nagymaros Város Önkormányzata 13/2009 (IV.28.) sz. rendelete 3.§ (1)

5. Lke-U1-4 Üdülőterületből lakóterületbe átsorolt területek övezetei
 6. Lke-B1-8 Kültérületből belterületbe vont, illetve beépítésre nem szánt területből beépítésre szánt területbe átsorolt területek övezetei
 7. Lke-Kt Kizárólagos használat – óvoda
- (7) **Lke-N1 övezet** egyedi és részletes előírásai
(Váci utca és a Dunapart, Széchenyi sétány egy része)
1. Az Lke-N1 övezetben elhelyezhető és el nem helyezhető építmények köre megegyezik a (2)-(4) bekezdésben foglaltakkal, azzal a szigorítással, hogy a (2) bekezdés 4. és a (3) bekezdés 4. pontban foglalt épületek csak lakófunkcióval együttesen helyezhető el az övezetben.
 2. Az övezetben a telekhatárrendezés, illetve két szomszédos telek egyesítése megengedett. A telekalakítás egyéb módja kizárt.
 3. Az övezetben az épületeket oldalhatáron álló módon kell elhelyezni.
 4. A telek Váci utcával, illetve Széchenyi sétánnyal határos előkertjének megengedett legkisebb mélysége 5,0 m. Saroktelek esetén, a Váci utcára merőleges utcákra néző előkerteknél az építési vonalat kötelező módon az adott utca felé eső szomszédos telekkel megegyezően kell megállapítani. (Jellemzően a telek utcai homlokvonalán álló beépítés.)
 5. A hátsókert legkisebb mélysége 6,0 m.
 6. A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke a szabályozási terven megkülönböztetett módon 30, vagy 25%.
 7. Megengedett legnagyobb építménymagasság 4,5 m.
 8. ⁴Az övezetben csak átlátható, áttört kerítés létesíthető. Az övezetben a kerteket oly módon kell kialakítani, hogy a kertfelület minden 100 m²-e után legalább egy közepes vagy nagy lombkoronát növelő fát kell telepíteni, illetve megtartani.
- (8) **Lke-N2 övezet** egyedi és részletes előírásai
(Vasút utca déli része – alsó Aranyos utca)
1. Az övezetben telekfelosztás nem lehetséges.
 2. Az övezetben legfeljebb 2 szomszédos telek összevonható, ha ezáltal igazoltan a környezetre, adott tömbre jellemző méretrendű telek alakul ki.
 3. Az övezetben az épületeket oldalhatáron álló módon kell elhelyezni.
 4. A hátsókert megengedett legkisebb mélysége az egyéb előírások megtartásának feltételével és a támfal állékonyságának egyidejű biztosításával 0 m.
 5. Az övezetben az épületet a környezethez igazodó utcafronton és előkerttel kell kialakítani.
 6. Az övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 30 %.
 7. Az övezetben az elsődleges funkciót szolgáló legfeljebb 1 db épület helyezhető el, ezen túlmenően a telek maximum 30 m²-es része az elsődleges tevékenységhez kapcsolódó egyéb tevékenységek elhelyezése céljából beépíthető. Az elhelyezett épületeket egymással harmonikus egységben (tömeg, építészeti részletek és anyaghasználat) kell kialakítani.

⁴ Módosította Nagymaros Város Önkormányzata 13/2009 (IV.28.) sz. rendelete 3.§ (2)

(9) Az Lke-N1-2 övezetekben a beépítési módra, telekalakításra, építménymagasságra, a beépítettség mértékére vonatkozó előírásokat az alábbi táblázat tartalmazza.

területfel- használás	övezet	beépítési mód	maximális építmény- magasság (m)	beépíthető minimális telekterü- let-méret (m ²)	telkek mi- nimális szélessége (m)	maximális beépített - ség (%)	min. zöld %
Lke	N1	O	4,5	K	K	25	60
		O	4,5			30	55
	N2	O	4,0	K	K	30	45

(10) Lke-V1 övezet egyedi és részletes előírásai

(Történelmi értékű településszerkezet)

- Az Lke-V1 övezetben elhelyezhető, és el nem helyezhető építmények köre, meg-
egyezik a (2)-(4) bekezdésekben foglaltakkal, azzal a szigorítással, hogy a (3) bekez-
dés 3. pontban foglalt épület nem, illetve a (2) bekezdés 4. pontban és (3) bekezdés 4.
pontban foglalt épületek csak lakófunkcióval együtt helyezhetők el.
- Telekhatárrendezés, telekegyesítés:
 - a telek oldalhatárának tekintetében az övezetben csak akkor hajtható végre, ha az
a kialakultnál harmonikusabb utca, illetve tájképet eredményező beépítést tesz
lehetővé.
 - a telek hátsó határának vonatkozásában mindkét telekalakítási forma megenge-
dett.
- Mélységében telek csak akkor osztható fel, ha az adott telek mindkét homlokvonala-
val jelenleg is kialakult, gépjárművel járható közterülettel teljes szélességében hatá-
ros. A felosztott telek megengedett legkisebb mélysége 50,0 m.
- Az övezetben a telekalakítás egyéb formája kizárt.
- Az övezetben az épületeket oldalhatáron álló módon kell elhelyezni.
- Az övezetben az oldalkert megengedett legkisebb szélessége 4,0 m. Az oldalkert szé-
lessége legfeljebb 5,4 m széles épület elhelyezése érdekében, jelen előírás 25. §-ban
foglalt feltételekkel 3,0 m-ig csökkenthető.
- Kötelező építési vonalra vonatkozó előírások:
 - Az épületet, az építési helyen belül, a környezethez igazodó oldalhatáron kell el-
helyezni.
 - Az épületet a környezethez igazodó előkert megtartásával kell elhelyezni. Az
előkert mélysége a környezetbe való illeszkedés érdekében sem lehet több mint
10 m. Azokon az utcaszakaszokon, ahol az épületek jellemzően a telek homlok-
vonalán helyezkednek el, a homlokvonalon való elhelyezési módot kell követni.
- Az épület tömegalakításánál a történelmileg kialakult utcára merőleges hosszanti el-
rendezéshez kell igazodni. A környezethez igazodó harmonikus tömegképzés felté-
telének megtartásával, a hosszanti épületszárnyhoz képest alárendelt módon, az épü-
leten keresztiszárny a telek utcai homlokvonalán is kialakítható.
- A megengedett legnagyobb építménymagasság 4,0 m.
- Tetőtér-beépítés esetén a tetőtéri ablakok a tetőhéjazat síkjában, vagy a homlokzat
falsíkjától visszahúzza alakíthatók ki. A felépítmények megengedett legnagyobb ki-
terjedése az adott tetőfelület 10%-a. A tetőfelépítmények megengedett legnagyobb
szélessége 1,5 m, a köztük megtartandó megbontatlan tetőfelület megengedett legki-
sebb szélessége 2,5 m.

(11) Lke-V2 övezet egyedi és részletes előírásai

(Átalakuló, hagyományos beépítés)

1. Az Lke-V2 övezetben elhelyezhető, és el nem helyezhető építmények köre, meg-
egyezik a (2)-(4) bekezdésekben foglaltakkal, azzal a szigorítással, hogy a (3) bekezdés 3. pontban foglalt épület nem, illetve a (2) bekezdés 4. pontban és (3) bekezdés 4. pontban foglalt épületek csak lakófunkcióval együtt helyezhetők el.
2. Az övezetben a telekhatárrendezés megengedett.
3. Telekfelosztás csak a telek szélességének vonatkozásában lehetséges, az új telkek megengedett legkisebb szélessége 18,0 m.
4. Az övezetben a telekösszevonás megengedett.
5. Az övezetben az épületeket oldalhatáron álló módon kell elhelyezni.
6. Az építési helyen belül az épület egyik oldalfalát kötelező módon a teleknek a környezethez igazodó telekhatárán kell elhelyezni. Az épületet a telek utcai homlokvonalán kell elhelyezni, ettől eltérni csak a jelenleg is 0 m-nél nagyobb előkerttel elhelyezett épület szomszédságában lehet, mely esetben az építési vonal a telek homlokvonalától mért max. 5 m-es távolságban lehet.
7. Az övezetben a megengedett legnagyobb építménymagasság 4,5 m, a megengedett legnagyobb utcai homlokzatmagasság 4,5 m.
8. A beépítettség legnagyobb mértékét a szabályozási terv rögzíti.
9. A 4. pont szerint esetlegesen összevont telken is csak a hagyományos környezethez igazodó tömegarányú épület helyezhető el.
10. Az övezetben a tetőgerinc iránya nincs megkötvve, de a tetőidomot minden esetben, a környezethez harmonikusan illeszkedő módon kell kialakítani.
11. A beépítésre nem szánt területen meglévő épület megtartható, felújítható, de nem bővíthető.

(12) Lke-V3 övezet egyedi és részletes előírásai

(Átalakuló, villaszerű beépítés övezetei)

1. Az Lke-V3 övezetben elhelyezhető, és el nem helyezhető építmények köre, meg-
egyezik a (2)-(4) bekezdésekben foglaltakkal, azzal a szigorítással, hogy a (2) bekezdés 4. pontban és (3) bekezdés 4. pontban foglalt épületek csak lakófunkcióval együtt helyezhetők el.
2. Telekhatárrendezés, telekegyesítés az övezetben megengedett. Telekfelosztás, telekcsoport újraosztás esetén az alakítható legkisebb:
telekszélesség: 18,0 m
telekmélység: 50,0 m
3. Mélységében telek csak akkor osztható fel, ha a telek mindkét homlokvonalával jelenleg is kialakult, gépjárművel járható közterülettel teljes szélességében határos.
4. Az övezetben az épületeket oldalhatáron álló módon kell elhelyezni.
5. Az övezetben a szabályozási tervlapon rögzített előkertre vonatkozó előírásokat kell megtartani. Egyéb előírások hiányában az előkert legkisebb mélysége 0 m.
6. Az övezetben megengedet legnagyobb építménymagasságot, s a legmélyebb rendezett terephez csatlakozó megengedett legnagyobb homlokzatmagasságot a szabályozási terv és a (13) bekezdés szerinti táblázat rögzíti.
7. Jelentős tájképi kitettségű, vagy 20 m-nél keskenyebb telek, illetve 10 m-nél kisebb előkert esetén törekedni kell a közvetlen környezethez való igazodás, a nyugodt, kiegyensúlyozott tömeg és tetőformák alkalmazására. Egyéb esetben az épület tömegének megformálásánál törekedni kell a helyi, jellegzetes villaépítészet hagyományainak követésére, továbbfejlesztésére.

8. A telek beépítettségének megengedett legnagyobb mértékét, a szabályozási terv rögzíti. Eltérő jelölés hiányában, a szabályozási terven lehatárolt nem beépíthető telekrész a beépítettség mértékének számításánál nem vehető figyelembe.
9. Lakótelekként csak az a telek vehető figyelembe, amely telek teljes homlokvonalával meglévő völgyi utcával határos.

(13) Az Lke-V1-3 övezetekben a beépítési módra, telekalakításra, építménymagasságra, a beépítettség mértékére vonatkozó előírásokat az alábbi táblázat tartalmazza.

területfelhasználás	övezet	beépítési mód	maximális építménymagasság* (m)	beépíthető minimális telekterület-méret (m ²)	telkek minimális szélessége (m)	maximális beépített - ség (%)/	min. zöld %
Lke	V1	O*	4,0	K	K	30	55
	V2	O*	4,5	K*	K(18)	20	65
			4,5			30	55
	V3	O	4,5/5,0	K*	K(18)	20	65
			4,0/4,5	K*	K(18)	25	60
			4,5/5,0	K*	K(18)	25/30M	55
			4,0/4,5	K*	K(18)	30	55
			4,5/5,0	K	K	15/50M	70
			4,0/4,5	K*	K(18)	20/30M	55
			4,5/5,0	K	K(18)	20/40M	65

O* Kötelező építési vonal a telek oldalhatára

* megengedett legnagyobb építménymagasság / legmélyebb tereptől mért max. homlokzati magasság

⁵K* A HÉSZ-ben (nem telekterületmérettel) rögzített telekfelosztási lehetőség

50/40M Legnagyobb beépíthetőség / a számításnál alapul vehető legnagyobb telekmélység

K(600) Kialakult területen alakítható legkisebb telekterületméret

K(18) Kialakult területen alakítható telek legkisebb szélessége

(14) Lke-D1 övezet egyedi és részletes előírásai

(Nap u.)

1. Az Lke-D1 övezetben elhelyezhető, és el nem helyezhető építmények köre, meg egyezik a (2)-(4) bekezdésekben foglaltakkal, azzal a szigorítással, hogy a (3) bekezdés 3. pontban foglalt épület nem, illetve a (2) bekezdés 4. pontban és (3) bekezdés 4. pontban foglalt épületek csak lakófunkcióval együtt helyezhetők el.
2. Az övezetben a telekhatárrendezés megengedett. Két, utcafronton szomszédos telek összevonható, ha ezáltal az utcára jellemző telekrendhez igazodó telekszélesség jön létre. A telekalakítás egyéb módja kizárt.
3. Az övezetben az épületeket oldalhatáron álló módon kell elhelyezni.
4. Az övezetben az oldalkert megengedett legkisebb szélessége 4,0 m. Az oldalkert szélessége legfeljebb 5,4 m széles épület elhelyezése érdekében, jelen előírás 25. §-ban foglalt feltételekkel 3,0 m-ig csökkenthető.
5. Az övezetben a megengedett legkisebb hátsókert mélysége 0 m, figyelembe véve a nem beépíthető telekrész szabályozási terven rögzített határát. A nem beépíthető telekrészen építmény nem helyezhető el.
6. Az épületet, az építési helyen belül, a környezethez igazodó oldalhatáron, illetve kötelező módon a telek utcai homlokvonalán kell elhelyezni.

⁵ Módosította Nagymaros Város Önkormányzata 13/2009 (IV.28.) sz. rendelete 1.§

7. A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 30%. A beépítettség számításánál a telek utcai homlokvonalától mért max. 40 m mély teleksáv, illetve az ennél kisebb tényleges telekmélység vehető figyelembe.
8. Az övezetben megengedett legnagyobb építménymagasság 4,0 m.
9. Az épületeket az utcafronton oromfalas jelleggel kell kialakítani, a történelmileg kialakult épületek tömeg, építészeti részletképzés és anyaghasználatához igazodó módon. Az épületen keresztszárny a telek utcai homlokvonalától mért 10 m-en belül nem alakítható ki. Az övezetben ettől eltérő módon kialakult beépítés esetén, az épület esetleges átalakítása során, törekedni kell a környezethez harmonikusabban illeszkedő épületjelleg kialakítására.
10. Tetőtér-beépítés esetén a tetőtéri ablakok a tetőhéjazat síkjában, vagy a homlokzat falsíkjától visszahúzva alakíthatók ki. A felépítmények megengedett legnagyobb kiterjedése az adott tetőfelület 10%-a. A tetőfelépítmények megengedett legnagyobb szélessége 1,5 m, a köztük megtartandó megbontatlan tetőfelület megengedett legkisebb szélessége 2,5 m.

(15) Lke-D2 övezet egyedi és részletes előírásai

(Mihály hegy utca és a felső Aranyos utca hegy felőli oldala)

1. Az Lke-D2 övezetben elhelyezhető, és el nem helyezhető építmények köre, meg egyezik a (2)-(4) bekezdésekben foglaltakkal, azzal a szigorítással, hogy a (3) bekezdés 3. pontban foglalt épület nem, illetve a (2) bekezdés 4. pontban és (3) bekezdés 4. pontban foglalt épületek csak lakófunkcióval együtt helyezhetők el.
2. Az övezetben telekhatárrendezés és telekegyesítés megengedett.
3. A telek mélységében felosztható, ha a telek mindkét homlokvonalával jelenleg is meglévő, gépjárművel járható közterülettel teljes szélességében határos.
4. A felosztott telek megengedett legkisebb mélysége 50,0 m
5. Az övezetben az épületeket oldalhatáron álló módon kell elhelyezni, figyelembe véve a szabályozási tervben rögzített nem beépíthető telekrész kiterjedését.
6. Az övezetben az oldalkert megengedett legkisebb szélessége 4,0 m. Az oldalkert szélessége legfeljebb 5,4 m széles épület elhelyezése érdekében, jelen előírás 25. §-ban foglalt feltételekkel 3,0 m-ig csökkenthető.
7. A telken az előkert minimális mélysége 5,0 m; illetve kialakult állapot esetén 0 m lehet.
8. Új épület elhelyezésekor az előkert mélysége egyben a telek homlokvonalától mért azonos mélységben meghatározott kötelező építési vonalat is jelenti.
9. A telek megengedett legnagyobb beépítettsége 20%. A telek beépítettségi mértékének számításánál maximum a telek 50 m-es, illetve az ennél kisebb tényleges mélysége vehető figyelembe.
10. A megengedett legnagyobb építménymagasság 4,0 m, azonban a legmélyebb tereptől mért homlokzati magasság sem haladhatja meg a 4,5 m-t.
11. Lakótelekként csak az a telek vehető figyelembe, amely telek teljes homlokvonalával a telek keleti oldalán meglévő utcával határos.
12. A 2. pont szerint esetlegesen összevont telken is csak a környezetre jellemző tömegarányú és osztottságú épület helyezhető el.
13. A telek nem beépíthető telekrészén jelenleg elhelyezkedő épület felújítható, de nem bővíthető, üdülőépületből lakóépületbe át nem minősíthető.

(16) Az Lke-D1-2 övezetekben a beépítési módra, telekalakításra, építménymagasságra, a beépítettség mértékére vonatkozó előírásokat az alábbi táblázat tartalmazza.

területfel- használás	övezet	beépítési mód	maximális építmény- magasság* (m)	beépíthető minimális telekterü- let-méret (m ²)	telkek mi- nimális szélessége (m)	maximális beépített - ség (%)/	min. zöld %
Lke	D1	O*	4,0	K	K	30/40M	55
	D2	O	4,0/4,5	K	K	20/50M	65

O* Kötelező építési vonal a telek oldalhatára

* megengedett legnagyobb építménymagasság / legmélyebb tereptől mért max. homlokzati magasság

(17) Lke-A1K övezet egyedi és részletes előírásai

(A település északi és déli kialakult beépítései)

1. Az övezetben a telekhatárrendezés megengedett.
2. Telekfelosztás, a telek szélességében megengedett. Az alakítható telek megengedett legkisebb szélessége 20 m. Telekfelosztás a telek mélységében csak akkor megengedett, ha a telek két homlokvonalával teljes szélességében jelenleg is kialakult, gépjárművel járható közterülettel határos. Kivételt jelentenek ez alól, a Duna-parti sétánnyal határos telkek, ahol a telekfelosztás kizárt.
3. Telekösszevonás a telek oldalsó határának megszüntetésével lehetséges.
4. Telekcsoport újraosztás az övezetben kizárt.
5. A telek beépítésének mértékére, módjára, valamint az építménymagasságra vonatkozó előírásokat a szabályozási tervlap rögzíti.
6. Az övezetben az elő-, oldal-, illetve hátsókertre vonatkozó előírásokat az OTÉK szerint kell megtartani. Kivételt jelent, az oldalhatáron álló beépítés, mely esetben személygépjármű tároló, vagy egyéb kiegészítő funkciójú épület elhelyezése céljából legfeljebb 30 m²-es része a teleknek, 0 m hátsókert megtartásával beépíthető. A fentiekben rögzített épület elhelyezése, a szomszédos telken hátranyúló épületszárnyon egyébként elhelyezhető nyílások kialakítását a telek homlokvonalától mért legalább 20 m-es mélységben nem akadályozhatja.
Az övezetben a hátsókert megengedett legkisebb mérete 0 m előírás esetén:
a) az épületnek a telek hátsó határán álló határfalát tűzfalként kell kialakítani,
b) az épület megengedett legnagyobb építménymagassága 3,0 m.
7. A 3. pont szerint esetlegesen összevont telken is csak a környezetbe illeszkedő tömegarányú épület helyezhető el. Ettől eltérni abban az esetben lehet, ha az épület elhelyezése legalább 5,0 m előkert megtartásával történik.
8. A Duna-parti sétánnyal közvetlenül érintkező telkek esetében az előkert legkisebb mélysége 10,0 m, a sétánnyól közvetlenül látható homlokzatokat főhomlokzati jelleggel és igényességgel kell kialakítani. Az épület fő szárnyát a Dunával párhuzamos gerinccel kell kialakítani.
9. ⁶Helyiséget tartalmazó új építmény az övezet telkein, csak az építési engedély részét képező kertépítészeti terv alapján helyezhető el.
10. A 8. pontban foglalt területen a kertfelület (a telekre előírt minimális zöldfelület) minden megkezdett 100 m²-e után legalább egy nagy vagy közepes lomkoronájú fát kell telepíteni vagy a telken megtartani. A Duna-parti telekhatáron csak átlátható (át-tört) kerítés létesíthető.

⁶ Módosította Nagymaros Város Önkormányzata 13/2009 (IV.28.) sz. rendelete 3.§ (3)

(18) Lke-A2K övezet egyedi és részletes előírásai

(Őz utca térsége)

1. Az Lke-A2K övezetben elhelyezhető, és el nem helyezhető építmények köre, meg-
egyezik a (2)-(4) bekezdésekben foglaltakkal, azzal a szigorítással, hogy a (3) bekez-
dés 3. pontban foglalt épület nem, illetve a (2) bekezdés 4. pontban és (3) bekezdés 4.
pontban foglalt épületek csak lakófunkcióval együtt helyezhetők el.
2. Az övezetben a telekhatárrendezés kivételével a telekalakítás kizárt.
3. A telek beépítésének mértékére, módjára, valamint az építménymagasságra vonatko-
zó előírásokat a szabályozási tervlap rögzíti.
4. Az övezetben az elő-, oldal-, illetve hátsókertre vonatkozó előírásokat az OTÉK sze-
rint kell megtartani.
5. Oldalhatáron álló beépítés esetén az épületet a környezethez igazodó oldalhatáron
kell elhelyezni.
6. Az övezetben telkenként csak egy épület helyezhető el.

(19) Lke-A3K övezet egyedi és részletes előírásai

(Felsőmező, volt készenléti lakótelep térsége)

1. ⁷Az Lke-A3K övezetben elhelyezhető, és el nem helyezhető építmények köre, meg-
egyezik a (2)-(4) bekezdésekben foglaltakkal, azzal az eltéréssel, hogy az övezetben
négylakásos, kivételesen hatlakásos lakóépület is elhelyezhető, valamint azzal a szí-
gorítással, hogy a (2) bekezdés 3. és a (3) bekezdés 4. pontban foglalt épületek a te-
rületen nem helyezhetők el. Az övezet telkein több főépület is elhelyezhető.
2. A területen kialakítható legkisebb telekterület mérete: 5000 m², kivéve a magánút te-
rületét, melynek területméretét az egyéb telkek kiszolgálási igénye határozza meg.
3. A megengedett legkisebb telekszélesség 50,0 m, kivéve a magánutat, melynek legki-
sebb szélessége 12,0 m lehet.
4. ⁸A megengedett legnagyobb beépítettség mértéke 20%. A magánút területén épít-
mény nem helyezhető el.
5. Az övezetben az épületeket szabadonálló módon kell elhelyezni, oly módon, hogy az
épületeket minden irányból legalább 10 m széles saját teleksáv vegye körül.
6. ⁹A megengedett legnagyobb építménymagasság 6,5 m.
7. Gépjármű tárolására szolgáló önálló telek csak abban az esetben alakítható ki a terü-
leten, ha a tárolásra szolgáló építmény növényzettel borított földtakarással kerül ki-
alakításra, s a földtakarás a jelenlegi terepszinttől mért magassága max. 1,5 m.
8. A területen csak természetes anyagú áttört kerítés alkalmazható.
9. ¹⁰Az azonos övezetbe sorolt teljes területre kiterjedően, elvi építési engedélyben kell
igazolni az egyes telkek egymással harmonikus módon történő, beépítését, valamint
a megfelelő tájbaillesztés tényét. Az elvi építési engedélyezési dokumentációnak a
kertépítészeti kialakítás módjára vonatkozó javaslatot is tartalmaznia kell.
10. ¹¹Helyiséget tartalmazó új építmény az övezet telkein, csak az építési engedély részét
képező kertépítészeti terv alapján helyezhető el.

**(20) Az Lke-A1-3K övezetekben a beépítési módra, telekalakításra, építménymagassá-
ra, a beépítettség mértékére vonatkozó előírásokat az alábbi táblázat tartalmazza.**

⁷ Módosította Nagymaros Város Önkormányzata 13/2009 (IV.28.) sz. rendelete 3.§ (4)

⁸ Módosította Nagymaros Város Önkormányzata 13/2009 (IV.28.) sz. rendelete 3.§ (4)

⁹ Módosította Nagymaros Város Önkormányzata 13/2009 (IV.28.) sz. rendelete 3.§ (4)

¹⁰ Módosította Nagymaros Város Önkormányzata 13/2009 (IV.28.) sz. rendelete 3.§ (4)

¹¹ Módosította Nagymaros Város Önkormányzata 13/2009 (IV.28.) sz. rendelete 3.§ (4)

területfel- használás	övezet	beépítési mód	maximális építmény- magasság (m)	beépíthető minimális telekterü- let-méret (m ²)	telkek mi- nimális szélessége (m)	maximális beépített - ség (%)	min. zöld %
Lke	A1K	O	4,5	K	K	20	65
		SZ	4,5	K	K	30	55
	A2K	O*	4,5	K	K	20	65
		I	4,5	K	K	25	60
	¹² A3K					25	60
		SZ	6,5	5000	50	20	60

O* Kötelező építési vonal a telek oldalhatára

(21) Lke– U1 övezet egyedi és részletes előírásai

(Villasor középű szakasz déli oldala)

1. Az Lke-U1 övezetben elhelyezhető, és el nem helyezhető építmények köre, meg-
egyezik a (2)-(4) bekezdésekben foglaltakkal, azzal a szigorítással, hogy a (2) bekez-
dés 2. pontban és a (3) bekezdés 1.–3. pontban foglalt épület nem, a (2) és (3) bekez-
dés 4. pontban és a (3) bekezdés 4. pontban foglalt épületek csak lakófunkcióval
együtt helyezhetők el.
2. Az övezetben a telekalakítás megengedett. Telek, mélységében csak akkor osztható
fel, ha a teleknek mindkét homlokvonala jelenleg is kialakult, gépjárművel járható
közterülettel érintkezik. (Villasor és Kittenberg Kálmán utca)
3. Az alakítható legkisebb:
 - a) telekterületméret: 1200 m²
 - b) telekszélesség: 20,0 m
 - c) telekmélység: 50,0 m
4. A telek legnagyobb beépíthetősége 15 %. A telek beépíthetőségének számításánál a
telek tényleges, illetve legfeljebb a telek homlokvonalától mért 40,0 m mély telek-
sávja vehető figyelembe.
5. Az épületet a telken szabadonálló módon kell elhelyezni:
 - a) előkert megengedett legkisebb mélysége a telek homlokvonalától, illetve
rézsűléltől mért 5,0 m
 - b) mindkét oldali oldalkert megengedett legkisebb szélessége 5,0 m
 - c) hátsókert megengedett legkisebb mélysége: min. 6,0 m.
6. A szomszédos telek kialakult beépítésétől min. 10 m építmények közötti telepítési
távolságot kell tartani, oly módon, hogy a kialakult környezet még beépítetlen telkei-
nek beépítési lehetőségét az épületelhelyezés a továbbiakban ne korlátozza.
7. A megengedett legnagyobb építménymagasság 4,5 m, de a legmélyebb tereppel
érintkező homlokzat magassága sem haladhatja meg az 5,0 métert.
8. Az övezetben telkenként legfeljebb egy épület helyezhető el, személygépjármű tároló
önálló építményként, csak földdel borított és növényzettel fedett módon alakítható ki.
Az épületeknek a Dunára néző homlokzatát oromfalas jelleggel kialakítani tilos (be-
leértve az esetlegesen beforduló épületszárny kialakítását is).
Az épület Dunára forduló tömegét (homlokzatát és tetőidomát, terasz stb.) kiegyen-
súlyozott, kevésbé szabdalt módon kell megformálni.
Az épület tömegrendjét, a legkisebb alakítható telken elhelyezhető épület tömegéhez
illeszkedően kell kialakítani.

¹² Módosította Nagymaros Város Önkormányzata 13/2009 (IV.28.) sz. rendelete 3.§ (5)

(22) Lke– U2 övezet egyedi és részletes előírásai

(Felső Rigóhegy utca)

1. Az Lke-U2 övezetben elhelyezhető, és el nem helyezhető építmények köre, megegyezik a (2)-(4) bekezdésekben foglaltakkal, azzal a szigorítással, hogy a (3) bekezdés 3. pontban foglalt épület nem, illetve a (2) bekezdés 4. pontban és (3) bekezdés 4. pontban foglalt épületek csak lakófunkcióval együtt helyezhetők el.
2. Az övezetben a telekhatárrendezés megengedett, két szomszédos telek összevonható, a telekfelosztás kizárt.
3. A telken az épületet szabadonálló módon kell elhelyezni.
4. Új épület elhelyezése esetén, az előkertre vonatkozóan a szabályozási terven rögzíteteket kell megtartani. A telken mindkét oldali oldalkert megengedett legkisebb szélessége 5,0 m. Az övezetben két külön telken elhelyezett építmény között a megengedett legkisebb építménytávolság 10,0 m.
5. A megengedett legnagyobb építménymagasság 4,5 m, azonban a legmélyebb tereptől mért homlokzati magasság sem lehet több mint 5,0 m.
6. A telek megengedett legnagyobb beépítettsége: 15%. A telek beépíttségének számításánál a telek szabályozott homlokvonalától mért tényleges, illetve max. 60 m-es telekmélysége vehető figyelembe.
7. Nem beépíthető telekrészen jelenleg meglévő épület felújítható, de nem bővíthető, üdülőépületből lakóépületbe át nem minősíthető.
8. Az övezetben telkenként legfeljebb egy épület helyezhető el, személygépjármű tároló önálló építményként, csak földdel borított és növényzettel fedett módon alakítható ki. Az épületeknek a Dunára néző homlokzatát oromfalas jelleggel kialakítani tilos (beleértve az esetlegesen beforduló épületszárny kialakítását is). Az épület Dunára forduló tömegét (homlokzatát és tetőidomát, terasz stb.) kiegyensúlyozott, kevésbé szabdaltnak kell megformálni. Az épület tömegrendjét, a legkisebb alakítható telken elhelyezhető épület tömegéhez illeszkedően kell kialakítani.
9. Az övezetben a 2. pont szerint esetlegesen összevont telken is csak a kialakult, az utcaszakaszra jellemző telekmérethez rendelhető tömegarányú épület helyezhető el.

(23) Lke– U3 övezet egyedi és részletes előírásai

(Villasor eleje, Első völgy vége)

1. Az Lke-U3 övezetben elhelyezhető, és el nem helyezhető építmények köre, megegyezik a (2)-(4) bekezdésekben foglaltakkal, azzal a szigorítással, hogy a (2) bekezdés 2. pontban foglalt épület nem, a (2) és (3) bekezdés 4. pontban és a (3) bekezdés 4. pontban foglalt épületek csak lakófunkcióval együtt helyezhetők el.
2. A területen telekfelosztás nem lehetséges.
3. Telekösszevonás, telekcsoporth-újraosztás megengedett.
4. A kialakítható legkisebb:
 - a) telekterületméret: 720 m²
 - b) telekszélesség: 16,0 m
 - c) telekmélység: 25,0 m
5. A területen a beépítés módja szabadonálló, ezen belül az építési helyet úgy kell megállapítani, hogy az épületet minden oldalról legalább 5,0 m széles saját telekterület vegye körül.
6. Két külön telken elhelyezett építmény között a megengedett legkisebb építmény távolság 10,0 m.
7. A telek legnagyobb megengedett beépítettsége a szabályozási tervben megkülönböztetett módon 10, illetve 20 %.

8. A megengedett legnagyobb építménymagasság 4,0 m, de a legmélyebb tereptől mért homlokzatmagasság sem haladhatja meg az 4,5 m-t.
9. A területen 900 m²-nél kisebb telken legfeljebb egy épület helyezhető el, kivételt jelent a személygépjármű tároló, amely legalább 720 m²-es telek esetében önálló épületként is elhelyezhető.
10. Amely tömbben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 10 %, ott az épületeket, a megengedett legkisebb alakítható telken elhelyezhető épülethez igazodó tömegarányokkal lehet csak kialakítani.

(24) Lke-U4 övezet egyedi és részletes előírásai

(Dunaparti üdülősorból átsorolt kertvárosias lakóterület)

1. Az Lke-U4 övezetben elhelyezhető, és el nem helyezhető építmények köre, meg egyezik a (2)–(4) bekezdésekben foglaltakkal, azzal a szigorítással, hogy a (2) bekezdés 2. pontban foglalt épület nem, a (2) bekezdés 4. pontban és a (3) bekezdés 4. pontban foglalt épületek csak lakófunkcióval együtt helyezhetők el.
2. Az övezetben a telekfelosztás és telekcsoport újrafelosztás kizárt.
3. Telekhatárrendezés és telekegyesítés megengedett.
4. A telken az épületet a szabályozási tervben megkülönböztetettek szerint ikres vagy szabadonálló módon kell elhelyezni.
5. A telek megengedett legnagyobb beépítettsége 25%. A beépítettség mértékének számításánál, a teleknek legfeljebb 40 m mélységű telekrésze, illetve az ennél kisebb mélységű telek esetén a telek teljes területe vehető figyelembe. A telek max. 72 m²-es része a telek max. 30 %-os beépítettségének mértékéig minden esetben beépíthető.
6. Az épületek között megengedett legkisebb oldalirányú telepítési távolság: 6,0 m.
7. Előkert a környezethez igazodóan, 5,0; ± 2 m, mely egyben a kötelező építési vonal helyét is jelenti.
8. A megengedett legnagyobb építménymagasság: 5,0 m.
9. A teleknek a Duna irányába eső telekvégén legalább 5 m-es elő(hátsó-)kertet kell megtartani. E területsávra vonatkozóan a legkisebb telekmélység esetén is ültetési kötelezettség áll fenn.
10. Oldalkert minimális mérete: 3,0 m.
11. A 3. pont szerint esetlegesen összevont telken is csak az eredeti telekrendhez igazodó tömegrendű épületek helyezhetők el.

(25) Az Lke-U1-4 övezetekben a beépítési módra, telekalakításra, építménymagasságra, a beépítettség mértékére vonatkozó előírásokat az alábbi táblázat tartalmazza.

területfelhasználás	övezet	beépítési mód	maximális építménymagasság* (m)	beépíthető minimális telekterület-méret (m ²)	telkek minimális szélessége (m)	maximális beépített - ség (%)	min. zöld %
Lke	U1	SZ	4,5/5,0	K(1200)	K(20)	15/40M	70
	U2	SZ	4,5/5,0	K	K	15/60M	70
	U3	SZ	4,0/4,5	K(720)	K(16)	10	75
		SZ	4,0/4,5	K(720)	K(16)	20	65
	U4	SZ	5,0	K	K	25/40M	60
		I	5,0	K	K	25/40M	60

* megengedett legnagyobb építménymagasság / legmélyebb tereptől mért max. homlokzati magasság

(26) Lke– B1 övezet egyedi és részletes előírásai

1. Az Lke-B1 övezetben elhelyezhető, és el nem helyezhető építmények köre, meg-
egyezik a (2)-(4) bekezdésekben foglaltakkal, azzal a szigorítással, hogy a (2) bekez-
dés 2. pontban foglalt szolgáltató épület nem, illetve a (2) bekezdés 4. pontban és a
(3) bekezdés 4. pontban foglalt épületek csak lakófunkcióval együtt helyezhetők el.
2. Az övezetben alakítható és beépíthető telek megengedett legkisebb
telekterületmérete 1200 m².
3. A megengedett legkisebb telekszélesség 20 m.
4. A megengedett legkisebb telekmélység 50 m.
5. Az övezetben bármely telekalakítást megelőzően, az azonos övezetbe sorolt teljes te-
rületre kiterjedően, elvi telekalakítási engedélyt kell kérni.
6. Az elvi telekalakítási engedélyben, majd azt követően a telekalakítási tervben, a 2–4.
pontban foglalt méretektől max. 10% eltérés abban az esetben engedélyezhető, ha az
adott telek csak ilyen módon válik beépíthetővé. Az eltérő méretű telkek száma nem
haladhatja meg a tömbben kialakítható összes telek darabszámának 10%-át.
7. A területen új nyúlványos telek nem alakítható ki. Az a kialakult nyúlványos telek,
amely a telek jelenlegi vagy kiegészített formájában az övezeti előírásoknak megfe-
lel, nyúlványos telekként megtartható.
8. A telken az épületet szabadonálló módon kell elhelyezni.
9. ¹³Az oldalkert megengedett legkisebb szélessége 3,0 m, az elő- és hátsókert megen-
gedett legkisebb mélysége 10,0 m.
10. Két külön telken elhelyezett épület között a megengedett legkisebb építménytávolság
10,0 m.
11. A telek megengedett legnagyobb beépítettsége 10%.
12. Az övezetben, csak a megengedett legkisebb telekterületméretű telken elhelyezhető
épülethez igazodó tömegarányú, osztottságú épület helyezhető el.
13. ¹⁴A területen telkenként csak egy lakóépület (illetve a fő funkciót hordozó épület) he-
lyezhető el. Emellett, a fő funkcióhoz közvetlenül kapcsolódó, azzal építésszerűleg
összhangban megformált max. 1 db építmény a telken elhelyezhető.
14. A megengedett legnagyobb építménymagasság 4,0 m, de a legmélyebb rendezett te-
reptől mért homlokzati magasság sem lehet több 4,5 m-nél.

(27) Lke-B2 övezet egyedi és részletes előírásai

1. Az Lke-B2 övezetben elhelyezhető, és el nem helyezhető építmények köre, meg-
egyezik a (2)-(4) bekezdésekben foglaltakkal, azzal a szigorítással, hogy a (2) bekez-
dés 2. pontban foglalt szolgáltató épület nem, illetve a (2) bekezdés 4. pontban és a
(3) bekezdés 4. pontban foglalt épületek csak lakófunkcióval együtt helyezhetők el.
2. Az övezetben alakítható és beépíthető telek megengedett legkisebb
telekterületmérete 1500 m².
3. A megengedett legkisebb telekszélesség 20 m.
4. A megengedett legkisebb telekmélység 50 m.
5. Nem szabályos téglány alakú telek esetében a telekszélesség és mélység legkisebb
méretét úgy kell értelmezni, hogy a telekre legalább egy 20x50 méteres téglány terü-
lete rávetíthető legyen.
6. Az övezetben bármely telekalakítást megelőzően, az azonos övezetbe sorolt teljes te-
rületre kiterjedően, elvi telekalakítási engedélyt kell kérni.
7. A telken az épületet szabadonálló módon kell elhelyezni.

¹³ Módosította Nagymaros Város Önkormányzata 13/2009 (IV.28.) sz. rendelete 4.§ (1)

¹⁴ Módosította Nagymaros Város Önkormányzata 13/2009 (IV.28.) sz. rendelete 4.§ (1)

8. ¹⁵Az oldalkert megengedett legkisebb szélessége 3,0 m, az elő- és hátsókert megengedett legkisebb mélysége 10,0 m.
9. Két külön telken elhelyezett épület között a megengedett legkisebb építménytávolság 10,0 m.
10. A telek megengedett legnagyobb beépítettsége 10%.
11. Az övezetben, csak a megengedett legkisebb telekterületméretű telken elhelyezhető épülethez igazodó tömegarányú, osztottságú épület helyezhető el.
12. A területen telkenként csak egy lakóépület (illetve a fő funkciót hordozó épület) helyezhető el. Emellett, a fő funkcióhoz közvetlenül kapcsolódó, azzal építészetileg összhangban megformált max. 1 db építmény a telken elhelyezhető. Ezen épület megengedett legnagyobb építménymagassága 4,0 m.
13. A megengedett legnagyobb építménymagasság 4,0 m, de a legmélyebb rendezett tereptől mért homlokzati magasság sem lehet több 4,5 m-nél.

(28) Lke-B3 övezet egyedi és részletes előírásai

1. Az Lke-B3 övezetben elhelyezhető, és el nem helyezhető építmények köre, megegyezik a (2)-(4) bekezdésekben foglaltakkal, azzal a szigorítással, hogy a (2) bekezdés 2. pontban foglalt szolgáltató épület nem, illetve a (2) bekezdés 4. pontban és a (3) bekezdés 4. pontban foglalt épületek csak lakófunkcióval együtt helyezhetők el.
2. A telkek, a kialakult (szállodasor, ill. út/hrs. 10842) közterületre merőleges mélységükben tovább nem oszthatók.
3. Alakítható, illetve beépíthető legkisebb telekterületméret 800 m², a beépíthető legkisebb telekszélessége 18,0 m.
4. A telken az épületet oldalhatáron álló módon kell elhelyezni.
5. Az előkert mélységére vonatkozó előírásokat a szabályozási terv rögzíti. Az oldalkert megengedett legkisebb szélessége 4,5 m, a hátsókert megengedett legkisebb mélysége 6,0 m.
6. Az övezetben a kötelező építési vonalat szabályozási terven rögzítettek szerint kell megtartani.
7. A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 25 %
8. A megengedett legnagyobb építménymagasság 4,5 m.
9. Az övezetben telkenként csak egy épület helyezhető el.

(29) Lke- B4 övezet egyedi és részletes előírásai

(Fehérhegy utca végén, a védett gesztenyéstől NY-ra eső terület).

1. Az Lke-B4 övezetben elhelyezhető, és el nem helyezhető építmények köre, megegyezik a (2)-(4) bekezdésekben foglaltakkal, azzal a szigorítással, hogy a (2) bekezdés 2. pontban foglalt szolgáltató épület nem, illetve a (2) bekezdés 4. pontban és a (3) bekezdés 4. pontban foglalt épületek csak lakófunkcióval együtt helyezhetők el.
2. Az övezetben minden fajta telekalakítás, a telek mélységében való felosztásának kivételével megengedett.
3. A kialakult, illetve két szomszédos telek összevonásával kialakítható minimum 18 m széles telkek beépíthetők, az egyébként alakítható telkek megengedett legkisebb telekszélessége 20 m.
4. A telken az épületet szabadonálló módon kell elhelyezni.
5. A telek mindkét oldalkertjének megengedett legkisebb szélessége 5–5,0 m. Az előkertre vonatkozó előírásokat utcaszakaszonként a szabályozási tervlap rögzíti.
6. Új épület elhelyezése esetén az övezetben az építési vonalat a szabályozási terven rögzített módon kell meghatározni.

¹⁵ Módosította Nagymaros Város Önkormányzata 13/2009 (IV.28.) sz. rendelete 4.§ (2)

7. A telek nem beépíthető telekrészén meglévő épület felújítható, de nem bővíthető, lakóépületté át nem minősíthető. Az övezetben megengedett lakóépület (illetve fő funkciót hordozó épület) elhelyezésének feltétele a nem beépíthető telekrészen elhelyezkedő épület, építmény előzetes (egyidejű) elbontása.
8. A megengedett legnagyobb építménymagasság 4,5 m, azonban a legmélyebb tereptől mért homlokzati magasság sem lehet több mint 5,0 m.
9. A telek megengedett legnagyobb beépítettsége 15%. A beépíthetőség számítása során a telek homlokvonalától mért max. 60 m mély teleksáv vehető figyelembe.
10. A területen csak a megengedett legkisebb telekszélességű telken elhelyezhető épület tömegrendjéhez igazodó épület helyezhető el.
11. ¹⁶A területen telkenként csak egy lakóépület (illetve a fő funkciót hordozó épület) helyezhető el. Emellett, a fő funkcióhoz közvetlenül kapcsolódó, azzal építésszerűen összhangban megformált max. 1 db építmény a telken elhelyezhető. Ezen épület megengedett legnagyobb építménymagassága 4,0 m, de a legmélyebb tereptől mért homlokzatmagasság sem lehet több, mint 4,5 m.

(30) Lke-B5 övezet egyedi és részletes előírásai

(szállodasor É-i oldal 10839, 10840)

1. Az Lke-B5 övezetben elhelyezhető, és el nem helyezhető építmények köre, megegyezik a (2)-(4) bekezdésekben foglaltakkal, azzal a szigorítással, hogy a (2) bekezdés 2. pontban foglalt szolgáltató épület nem, illetve a (2) bekezdés 4. pontban és a (3) bekezdés 4. pontban foglalt épületek csak lakófunkcióval együtt helyezhetők el.
2. Telek tovább nem osztható.
3. A telken az épületet szabadonálló módon kell elhelyezni.
4. Építési hely:
 - a) előkert megengedett legkisebb mélysége a rézsűéltől mért 10 m
 - b) mindkét oldali oldalkert megengedett legkisebb szélessége 5,0 m
 - c) hátsókert értelmezhetetlen
5. A telek megengedett legnagyobb beépítettsége: 10%
6. A telek 15%-nál meredekebb részén építeni nem lehet.
7. A megengedett legnagyobb építménymagasság 4,0 m, a megengedett legnagyobb homlokzatmagasság 4,5 m
8. A telken a lakó, illetve megengedett egyéb, elsődleges funkciót hordozó épület mellett az elsődleges funkcióhoz kapcsolódó (azt kiszolgáló) max. egy épület helyezhető el, az elsődleges funkciót hordozó épülettel harmonizáló tömeg és építészeti kiképzéssel.

(31) Lke-B6 övezet egyedi és részletes előírásai

(Kittengberger Kálmán u. vége, északi oldal)

1. Az Lke-B6 övezetben elhelyezhető, és el nem helyezhető építmények köre, megegyezik a (2)-(4) bekezdésekben foglaltakkal, azzal a szigorítással, hogy a (2) bekezdés 2. pontban foglalt szolgáltató épület nem, illetve a (2) bekezdés 4. pontban és a (3) bekezdés 4. pontban foglalt épületek csak lakófunkcióval együtt helyezhetők el.
2. Alakítható és beépíthető
 - a) legkisebb telekterületméret: 1200 m²
 - b) legkisebb telekszélesség: 18,0 m
 - c) legkisebb telekmélység: 60,0 m.
3. A telek megengedett legnagyobb beépítettsége 10%.

¹⁶ Módosította Nagymaros Város Önkormányzata 13/2009 (IV.28.) sz. rendelete 4.§ (3)

4. Az övezetbe csak a területet délről határoló úttal (Kittenberger K. u.) homlokvonalával teljes szélességében érintkező telkek sorolhatók.
5. A telken az épületet szabadonálló módon kell elhelyezni.
6. Építési hely:
 - a) előkert megengedett legkisebb mélysége 5,0 m,
 - b) oldalkert megengedett legkisebb szélessége mindkét oldalon 5,0 m,
 - c) ¹⁷hátsókert megengedett legkisebb mélysége 40 m.
7. Kötelező építési vonal: az épületet a szabályozott telek homlokvonalától mért 5,0 m-re kell elhelyezni.
8. A megengedett legnagyobb építménymagasság 4,0 m, a megengedett legnagyobb homlokzatmagasság 4,5 m
9. A telken csak a megengedett legkisebb telekméretű telken elhelyezhető épület tömegrendjéhez igazodó épület helyezhető el.
10. A területen telkenként csak egy darab legfeljebb kétlakásos lakóépület helyezhető el.
11. A személygépkocsi tároló földdel borított (növényzettel fedett) módon, önálló építményként is kialakítható. A földfelszín alatti építmény az előkertben is elhelyezhető.

(32) Lke-B7 övezet egyedi és részletes előírásai

(Kittenberger Kálmán u. vége, déli oldal)

1. Az Lke-B7 övezetben elhelyezhető, és el nem helyezhető építmények köre, megegyezik a (2)-(4) bekezdésekben foglaltakkal, azzal a szigorítással, hogy a (2) bekezdés 2. pontban foglalt szolgáltató épület nem, illetve a (2) bekezdés 4. pontban és a (3) bekezdés 4. pontban foglalt épületek csak lakófunkcióval együtt helyezhetők el.
2. Az övezetben a beépíthető legkisebb telekterületméret 1200 m².
3. A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 10%.
4. A telken az épületet szabadonálló módon kell elhelyezni.
5. Az elő- és hátsókert megengedett legkisebb mélysége 10-10 m, az oldalkert mindkét oldali megengedett legkisebb szélessége 5-5 m.
6. Megengedett legkisebb építménytávolság 15,0 m.
7. Megengedett legnagyobb építménymagasság 4,5 m, homlokzatmagasság 4,5 m.
8. Az övezetben telkenként csak egy épület helyezhető el.
9. A személygépkocsi tároló földdel borított (növényzettel fedett) módon, önálló építményként is kialakítható. A földfelszín alatti építmény az előkertben is elhelyezhető.

(33) Lke-B8 övezet egyedi és részletes előírásai

(beépítés a gesztenyésben)

1. Az Lke-B8 övezetben elhelyezhető, és el nem helyezhető építmények köre, megegyezik a (2)-(4) bekezdésekben foglaltakkal, azzal a szigorítással, hogy a (2) bekezdés 1. pontban foglaltak közül szolgáltató épület nem, a (2) bekezdés 4. pontban foglaltak csak lakófunkcióval együtt, valamint a (3) bekezdésben foglaltak egyáltalán nem helyezhetők el a területen.
2. Az övezetben az legkisebb beépíthető telek területmérete, 1500 m².
3. Az övezetben a telekalakítás módjai közül csak a telekegyesítés megengedett.
4. ¹⁸A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 10%. Az egy tömegben elhelyezett épület alapterülete legfeljebb 150 m² lehet. Telkenként több épület elhelyezése esetén, az épületek között min. 10 m építménytávolságot kell tartani.
5. A telken az épületet szabadonálló módon kell elhelyezni.
6. Az előkert megengedett legkisebb mélysége 5,0 m. Az oldalkert megengedett legkisebb szélessége 10 m.

¹⁷ Módosította Nagymaros Város Önkormányzata 13/2009 (IV.28.) sz. rendelete 4.§ (4)

¹⁸ Módosította Nagymaros Város Önkormányzata 13/2009 (IV.28.) sz. rendelete 5.§ (1)

7. Az övezetben telkenként csak egy épület helyezhető el.
8. ¹⁹Az övezetben az építési vonalat elvi építési engedélyben kell meghatározni.
9. ²⁰Az övezetben védett a telek fásszárú növényzettel fedett jellege. Épület elhelyezése csak a telek növényzettel való fedettség mértékének megtartásával helyezhető el. Az övezetben gesztenyefát kivágni tilos. Helyiséget tartalmazó új építmény az övezet telkein, csak az építési engedély részét képező kertépítészeti terv alapján helyezhető el.
10. ²¹Az övezetben Helyiséget tartalmazó új építmény az övezet telkein, csak az építési engedély részét képező kertépítészeti terv alapján helyezhető el. A kertépítészeti tervben megítélhetőnek kell lennie:
 - a meglévő növényzet jellegének és állapotának, különösen a tervezett létesítmények által érintett 10 cm, vagy annál nagyobb törzsátmérőjű faállománynak;
 - a telekre előírt legkisebb zöldfelületi arányra, a zöldfelületek kialakítására (például többszintű növényállomány telepítésének kötelezettsége), a zöldfelületek ökológiai szerepére vonatkozó előírások betartása, különösen a burkolt és zöldfelülettel fedett felületek telken belüli nagysága, a tervezett növényzet telken belüli elhelyezkedése és a növényállomány jellege (lombos fa, örökzöld, térhatároló cserje, cserje, talajtakaró, évelő, gyp stb.).

(34) ²²**Lke-B9 övezet egyedi és részletes előírásai**

(beépítés a Milleneum sor – volt vasúterületen)

1. Az Lke-B9 övezetben elhelyezhető, és el nem helyezhető építményi funkciók köre, megegyezik a (2)-(4) bekezdésekben foglaltakkal.
2. Az övezetben kialakult telket megosztani nem lehet.
3. A megengedett legnagyobb építménymagasság 5,5 m.
4. A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 15%.
5. A telken az épületet szabadonálló módon kell elhelyezni.
6. Az előkert megengedett legkisebb mélysége, az oldalkert megengedett legkisebb szélessége a kialakult állapottal megegyező.
7. Az övezetben telkenként csak egy épület helyezhető el.
8. Az övezetben új épület nem létesíthető, a meglévő vasúti őrház átalakítható, bővíthető.
9. Az övezetben bármely építési engedélyhez kötött munkához elvi építési engedély kérelem benyújtása szükséges.

(35) ²³**Az Lke-B1-9 övezetekben a beépítési módra, telekalakításra, építménymagasságra, a beépítettség mértékére vonatkozó előírásokat az alábbi táblázat tartalmazza.**

területfelhasználás	övezet	beépítési mód	maximális építménymagasság (m)	beépíthető min. telekter. méret (m ²)	telkek minimális szélessége (m)	maximális beépítettség (%)	min. zöld %
Lke	B1	SZ	4,0/4,5	1200	20	10	75
	B2	SZ	4,0/4,5	1500	20	10	75
	B3	O	4,5	800	18	25	60
	B4	SZ	4,5/5,0	K*	18/20	15/60M	70

¹⁹ Módosította Nagymaros Város Önkormányzata 13/2009 (IV.28.) sz. rendelete 5.§ (2)

²⁰ Módosította Nagymaros Város Önkormányzata 13/2009 (IV.28.) sz. rendelete 5.§ (3)

²¹ Módosította Nagymaros Város Önkormányzata 13/2009 (IV.28.) sz. rendelete 5.§ (4)

²² Módosította Nagymaros Város Önkormányzata 13/2009 (IV.28.) sz. rendelete 6.§ (1)

²³ Módosította Nagymaros Város Önkormányzata 13/2009 (IV.28.) sz. rendelete 6.§ (2)

	B5	SZ	4,0/4,5	K	K	10	75
	B6	SZ	4,0/4,5	1200	18	10	75
	B7	SZ	4,5/4,5	1200	-	10	75
	B8	SZ	4,0/4,5	1500	-	10	80
	B9	SZ	5,5	K	-	15	70

²⁴**K*** A HÉSZ-ben (nem telekterületmérettel) rögzített telekfelosztási lehetőség

50/40M Legnagyobb beépíthetőség / a számításnál alapul vehető legnagyobb telekmélység

K(600) Kialakult területen alakítható legkisebb telekterületméret

K(18) Kialakult területen alakítható telek legkisebb szélessége

(36) ²⁵**Lke-Kt** – **óvoda** kizárólagos felhasználású övezet egyedi és részletes előírásai

1. Az óvoda, kizárólagos felhasználású övezetben óvoda és kapcsolódó gyermekintézmények helyezhetők el.
2. A beépítés módja szabadonálló beépítés.
3. Megengedett legnagyobb építménymagasság 4,5 m.
4. A beépítés megengedett legnagyobb mértéke, a létesítmény működéséhez szükséges szabadtéri funkciók egyidejű helybiztosításának feltételével, 30%.

Vegyes terület

6.§

- (1) A vegyes terület lakó és kereskedelmi, szolgáltató gazdasági épületek vegyesen történő elhelyezésére szolgál.
- (2) A vegyes terület lehet:
 1. településközpont vegyes terület,
 2. központi vegyes terület.
- (3) A vegyes területeken érvényes környezetterhelési határértékek:
 1. Zaj és rezgés elleni védelem
 - a) A vegyes területek övezeteit érintően a zajkibocsátási (emissziós) határértékeket (üzemi létesítményekben folytatott tevékenységtől, építési munkától, illetve a közlekedéstől származó zajra vonatkoztatva) úgy kell megállapítani, hogy azok az övezetekre érvényes zajterhelési (immissziós) határértékek túllépését ne okozzák.
 - b) A vegyes területek övezeteiben a zajtól védendő területre érvényes zajterhelési (immissziós) zajhatárértékeket a 8/2002. (III. 22.) KöM-EüM sz. együttes rendelet 1-3. sz. mellékletei szerint a 3. sorszámmal jelzett ("...vegyes terület...") területi funkciónak megfelelően kell figyelembe venni.
 - c) Az épületek zajtól védendő helyiségeiben a fenti rendelet 4. számú mellékletében foglalt immissziós zajhatárértékek érvényesek.
 - d) Rezgés-immisszió tekintetében a fenti rendelet 5. számú mellékletében foglalt határértékek érvényesek.
 2. Levegőtisztaság-védelem
 - a) A vegyes területek övezeteiben a légszennyező források kibocsátási (emisszió) határértékeit a 21/2001. (II. 14) Korm. rendeletben foglaltak alapján állapítja meg a környezetvédelmi hatóság.
 - b) Légszennyezettségi (immissziós) határértékek vonatkozásában a 14/ 2001. (V. 9.) KöM-EüM-FVM együttes rendeletben foglalt határértékeket kell figyelembe venni.
- (4) A Vegyes területet, jelen előírás 15. §-ban foglaltak szerint teljes közművel kell ellátni.

²⁴ Módosította Nagymaros Város Önkormányzata 13/2009 (IV.28.) sz. rendelete 1.§

²⁵ Módosította Nagymaros Város Önkormányzata 13/2009 (IV.28.) sz. rendelete 6.§ (2)

Településközpont vegyes terület

7.§

- (25) A településközpont vegyes terület több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó és olyan helyi települési szintű igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek, valamint sportépítmények elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra.
- (26) A településközpont vegyes területen elhelyezhető:
1. lakóépület,
 2. igazgatási épület,
 3. kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület,
 4. egyéb közösségi szórakoztató épület,
 5. egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület.
- (27) A településközpont vegyes területen az OTÉK 31. § (2) bekezdésében előírtak figyelembevételével kivételesen elhelyezhető:
1. nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény,
 2. sportépítmény.
- (28) A településközpont vegyes területen nem helyezhető el:
1. önálló parkolóterület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb tehergépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára,
 2. parkolóház, üzemanyagtöltő,
 3. termelő kertészeti építmény,
 4. az egyes ingatlanok rendeltetésszerű használatához szükséges gépjármű tárolására szolgáló garázsépületen kívül, egyéb garázsépület.

Építési övezetek

- (29) A településközpont vegyes terület az egyes területrészek szerepköre és karakterbeli különbsége alapján az alábbi övezetekre tagozódik:
- 1.²⁶ Vt-1 általános településközponti funkciók övezetei
 2. Vt-Kt kizárólagos használat övezetei
 - a) Vt-Kt - iskola
 - b) Vt-Kt - igazgatás, művelődés
 3. Vt-D Dunaparti sétány menti településközpont vegyes területek övezetei
- (30) **Vt-1 övezet** egyedi és részletes előírásai
1. Településközpont vegyes területen a telekhatárrendezés megengedett.
 2. Telekfelosztás a területen nem lehetséges.
 3. Telekösszevonás az alábbi esetekben lehetséges:
 - a) utcafronti telekhatárral közvetlenül nem rendelkező telek a szomszédos telekkel összevonható
 - b) a korábban bizonyíthatóan egy telekként létező, időközben megosztott telkek összevonhatók
 - c) telekösszevonás esetén, csak a környezetre jellemző méretrendű épület alakítható ki a telken.
 4. A településközpont vegyes területen, a beépítés módjára és mértékére vonatkozó övezeti jellemzőket a szabályozási terv tartalmazza.
 5. A területen a hátsókert legkisebb mélysége 6,0 m lehet.

²⁶ Módosította Nagymaros Város Önkormányzata 13/2009 (IV.28.) sz. rendelete 7.§ (1)

6. A területen a fő rendeltetésű funkciót hordozó épületet a telek utcai homlokvonalán kell elhelyezni.
 7. Zárt sorú beépítés esetén:
 - a) az épületnek legalább az egyik oldalfalát a jelenlegivel megegyező telekhatáron kell elhelyezni, jelenleg mindkét oldalfalával a telek oldalhatárán álló épületet, az átépítés során is így módon kell elhelyezni,
 - b) az utcafronti beépítés hossza nem csökkenthető, a beépítés látványbeli zártságát minden esetben (tömör kerítés, kapu alkalmazásával) biztosítani kell,
 - c) az épület tetőgerincét az utcával párhuzamosan kell kialakítani,
 - d) a helyi védelem alatt álló, fentiekől eltérő módon kialakult épületet eredeti formájában meg kell őrizni,
 - e) az utcával nem párhuzamos gerinccel kialakított, nem védett épületek átépítés során, az alábbi utcákban jelenlegi kialakítási módjukat követően is elhelyezhetők:
 - Molnár u. páratlan oldal,
 - Szent Imre tér páros oldal.
 8. Mindkét oldalhatárával zárt sorú beépítéshez kapcsolódó saroktelek megengedett legnagyobb beépítettsége (függetlenül az övezet általános előírásaitól), 80%.
 9. A szabályozási terven külön jellel jelölt, jellemzően egy házszámhoz tartozó, egykori egy telek utólagosan feldarabolt, és külön helyrajzi számmal ellátott ingatlanok csoportjára, az építési jogokra és kötelezettségekre vonatkozóan az alábbi kiegészítő előírásokat kell megtartani:
 - d) A telekalakítással kapcsolatos általános szabályok megegyeznek a nem megosztott telkekre érvényes, adott övezetre vonatkozó szabályokkal, de a szabályokat telkek helyett építési egységekre kell értelmezni.
Építési szabályozási szempontból egy építési egységnek kell tekinteni az egy utcai házszámmal, illetve egy utcafronttal rendelkező telkek összességét.
 - e) A külön helyrajzi számmal rendelkező telkek az OTÉK 36.§-ban foglalt telepítési, illetve tűztávolság szempontjából egy teleknek minősülnek.
 - f) Bármely engedélyköteles építési tevékenység megkezdése előtt, a közterületről jelenleg közvetlenül nem megközelíthető ingatlanok feltárására magánutat kell létrehozni, azt önálló hrsz.-mal kell ellátni, és a földhivatalban be kell jegyezni. A kialakítandó magánút minimális szélessége 3,0 m. A magánutat a kialakult ingatlanok területéből egységesen egy időben kell lejegyezni. A kialakult, vagy kialakítandó áthajtót, amennyiben az egyes ingatlanok közterületről másként nem közelíthetők meg, a magánút részének kell tekinteni. Magánúton építményt elhelyezni nem lehet.
 - g) Építési egységen belül a magánút kivételével új telek telekosztással nem hozható létre, az egyes telkek összevonhatók.
 - h) Az ingatlanokat egy tulajdonba kerülés esetén össze kell vonni. Az összevonások következtében egységes, egy házszám alatt egy helyrajzi szám alá kerülő telkeknél a magánút besorolás megszűnik.
 - i) A magánútról megközelíthető bármely önálló hrsz.-ú ingatlanon folytatott engedélyköteles tevékenység esetén az engedélyezés-kérelmi dokumentációnak a teljes építési egységre vonatkozó helyszínrajzot tartalmaznia kell.
- (31)²⁷ **A Vt-1 övezetben a beépítési módra, telekalakításra, építménymagasságra, a beépítettség mértékére vonatkozó előírásokat az alábbi táblázat tartalmazza.**

²⁷ Módosította Nagymaros Város Önkormányzata 13/2009 (IV.28.) sz. rendelete 7.§ (2)

területfel- használás	övezet	beépítési mód	maximális építmény- magasság** (m)	beépíthető min. telekter. méret (m ²)	telkek mi- nimális szélessége (m)	maximális beépítettség (%)	min. zöld %
Vt	1	O*	4,0	K	K	30	40
		O*	4,0	K	K	40	30
		Z	K(5,0)	K	K	30	40
		Z	K(5,5)	K	K	30	40
		Z	4,0	K	K	40	30
		Z	4,5	K	K	50	20
		Z	K(4,5)	K	K	50	20
		Z	K(5,0)	K	K	50	20
		Z	K(5,5)	K	K	50	20
		Z	K(5,0)	K	K	60	15
		Z	K(5,5)	K	K	60	15
		Z	K(4,5)	K	K	75	10
		Z	K(5,0)	K	K	75	10

O* Kötelező építési vonal a telek oldalhatára

** A K() jellel jelölt esetben, az épület utcai homlokzatmagassága a csatlakozó épületek utcai homlokzatmagasságának átlagától ± 50 cm-rel térhet el. Az ily módon kialakított építmény magassága nem lehet nagyobb az övezetre megállapított legnagyobb () jelben rögzített építménymagasságnál

(32) **Vt–Kt** – iskola kizárólagos felhasználású övezet egyedi és részletes előírásai

1. Az iskola, kizárólagos felhasználású övezetben csak az oktatás és kapcsolódó létesítményei helyezhetők el.
2. A beépítés módja zárt sorú beépítés.
3. Az előkert megengedett legkisebb mélysége 0 m.
4. Az épületeket a Fehérhegy és Rákóczi utca felőli oldalon a telek homlokvonalán kell elhelyezni.
5. Megengedett legnagyobb építménymagasság:
 - a) a jelenlegi emeletes főépület bővítése esetében, a főépülethez és kialakult környezethez való harmonikus illeszkedés feltételével 7,5 m,
 - b) önálló sportépítmény elhelyezése esetén, a funkció által megkövetelt építménymagasság megengedett, de az épületet csak oly módon lehet elhelyezni, hogy az a Fehérhegy, illetve Nap utcában csatlakozó övezetek megengedett max. 4,0 m építménymagasságú épületeihez harmonikusan illeszkedjen,
 - c) egyéb építmény esetén 5,0 m.
6. ²⁸A beépítés megengedett legnagyobb mértéke a létesítmény működéséhez szükséges szabadtéri funkciók egyidejű helybiztosításnak feltételével 50%.
7. A 5–6. pontban foglalt feltételek teljesülését, bármely építmény elhelyezése esetén elvi építési engedélyben kell igazolni.

(33) ²⁹**Vt-D** övezet egyedi és részletes előírásai

11. A településközpont vegyes terület Vt-D övezete elsősorban lakó és olyan vendéglátó, szálláshely szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi épületek, valamint sportépítmények elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra.
12. Az övezet területén elhelyezhető:
 - a) legfeljebb kétlakásos lakóépület
 - b) igazgatási épület,

²⁸ Módosította Nagymaros Város Önkormányzata 13/2009 (IV.28.) sz. rendelete 7.§ (3)

²⁹ Módosította Nagymaros Város Önkormányzata 13/2009 (IV.28.) sz. rendelete 7.§ (4)

- c) kereskedelmi, vendéglátó,
 - d) szálláshely szolgáltató épület
 - e) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület.
13. Az övezet területén az OTÉK 31. § (2) bekezdésében előírtak figyelembevételével kivételesen elhelyezhető:
- a) legfeljebb 4 lakásos lakóépület
 - b) szálláshely szolgáltató épület
 - c) sportépítmény.
14. Az övezet területén nem helyezhető el:
- a) önálló parkolóterület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb tehergépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára,
 - b) parkolóház, üzemanyagtöltő,
 - c) termelő kertészeti építmény,
 - d) az egyes ingatlanok rendeltetésszerű használatához szükséges gépjármű tárolására szolgáló garázsépületen kívül, egyéb garázsépület.
15. Az övezetbe csak a Dunaparti sétánnyal teljes telekhatárával érintkező és Dunapartra merőleges utcákból gépjárművel közvetlenül megközelíthető telkek sorolhatók.
16. A telkek tovább nem oszthatók, a szomszédos telkek összevonhatók.
17. Az övezetben, a kilátás és rálátás védelmére vonatkozó 20.§ (5) 4. pontban foglaltakat kell megtartani.
18. Védett a Dunaparti sétányról feltáruló beépítések és kertek látványa. A sétánnyal közvetlenül érintkező telken épületeket a Dunaparti sétányra néző, kert felé megnyíló homlokzattal kell kialakítani. A területen csak áttört kerítés alkalmazható.
19. Helyiséget tartalmazó új építmény az övezet telkein, csak az építési engedély részét képező kertépítészeti terv alapján helyezhető el.
- (34)³⁰A Vt-D övezetben a beépítési módra, telekalakításra, építménymagasságra, a beépítettség mértékére vonatkozó előírásokat az alábbi táblázat tartalmazza:**

területfelhasználás	övezet	beépítési mód	maximális építménymagasság (m)	beépíthető min. telekter. méret (m ²)	telkek minimális szélessége (m)	maximális beépítettség (%)	min. zöld %
Vt	D	O*	4,5	K	K	30	40
		O	4,5	K	K	30	55
		O	4,5	K	K	25	60

O* Kötelező építési vonal a telek oldalhatára

(35)³¹Vt-Kt igazgatás, művelődés kizárólagos felhasználású övezet egyedi és részletes előírásai

1. Az övezetben csak az igazgatás, művelődés célját szolgáló és azokhoz közvetlenül kapcsolódó építmények helyezhetők el.
2. A beépítés módja zárt sorú beépítés.
3. Az előkert megengedett legkisebb mélysége 0 m, az épületeket a kialakult környezethez igazodó módon jellemzően az utcai homlokvonalon, a beépítés zárt jellegét megtartva kell elhelyezni.
4. Az övezetben az építménymagasság max. 6,5 m, amelyen belül a két utcai homlokzatra vonatkoztatott építménymagasság max. 5,5 m lehet.
5. A beépítés megengedett legnagyobb mértéke 75%.

³⁰ Módosította Nagymaros Város Önkormányzata 13/2009 (IV.28.) sz. rendelete 7.§ (4)

³¹ Módosította Nagymaros Város Önkormányzata 13/2009 (IV.28.) sz. rendelete 7.§ (5)

6. Az övezetbe sorolt telkeket, új építmény elhelyezését, vagy funkcióváltást megelőzően össze kell vonni. Az így összevont telkek a továbbiakban nem oszthatók meg.
7. Az övezetben bármely építmény elhelyezése esetén, a teljes övezetre kiterjedő elvi építési engedélyben kell igazolni, a távlatban szükséges egységes használati rend és beépítési mód, építészeti jelleg kialakíthatóságát.

Központi vegyes terület

8.§

- (1) A központi vegyes terület több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban központi igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató gazdasági épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) A központi vegyes területen elhelyezhető:
 1. igazgatási épület,
 2. kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület,
 3. egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület,
 4. egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
 5. sportépítmény,
 6. nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény,
 7. a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások,
 8. más lakások, jelen helyi építési szabályzat övezeti előírásai szerint.
- (3) A központi vegyes területen nem helyezhető el
 1. önálló parkolóterület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára,
 2. többszintes parkolóházhoz kapcsolódó üzemanyagtöltő,
 3. az egyes ingatlanok rendeltetésszerű használatához szükséges gépjármű tárolására szolgáló garázsépületen kívül, egyéb garázsépület.
- (4) A (2)-(4) bekezdésben leírtaktól eltérő építmény elhelyezési lehetőségét jelen szabályozás övezetenként rögzíti.

Építési övezetek

- (5) A központi vegyes terület az egyes területrészek szerepköre és karakterbeli különbsége alapján az alábbi övezetekre tagozódik:
 1. Vk-K övezet
 2. Vk-1 övezet
 3. Vk-2 övezet
 4. ³²Vk-3 övezet
- (6) **Vk-K övezet** egyedi és részletes előírásai
(Váci út nyugati oldala)
 1. A Vk-K övezetben elhelyezhető, és el nem helyezhető építmények köre, megegyezik a (2)-(4) bekezdésekben foglaltakkal, azzal a szigorítással, hogy a (2) bekezdés 8. pontban foglalt lakások nem helyezhetők el.
 2. Az övezetben az épületeket szabadonálló módon kell elhelyezni.
 3. Alakítható legkisebb telekterület méret 1000 m².
 4. ³³A legnagyobb beépítettség mértéke: 60%.
 5. ³⁴Előkert minimális mérete 3,0 m, oldalkert 5,0 m, a hátsókert az OTÉK-ban foglaltak szerint.

³² Módosította Nagymaros Város Önkormányzata 13/2009 (IV.28.) sz. rendelete 8.§ (1)

³³ Módosította Nagymaros Város Önkormányzata 13/2009 (IV.28.) sz. rendelete 8.§ (2)

6. A megengedett legnagyobb építménymagasság: 5,0 m.
7. A területen mindennemű engedélyhez kötött építési tevékenység elvi építési engedély köteles.
8. Az övezetben épületet elhelyezni csak a főúttal jellemzően párhuzamos tetőgerincű magastetős kialakítással lehet. Hátranyúló épületszárny kialakítása megengedett. Ezen épületszárny tetőgerincének kialakításakor követni kell a hátranyúló épületszárny tengelyének irányát.

(7) **Vk-1 övezet** egyedi és részletes előírásai

1. A Vk-1 övezetben elhelyezhető, és el nem helyezhető építmények köre, megegyezik a (2)-(4) bekezdésekben foglaltakkal, azzal a szigorítással, hogy a (2) bekezdés 6. pontban foglaltak közül csak irodai jellegű épület, illetve bemutatóterem, a (2) bekezdés 8. pontban foglalt lakások csak kiegészítő jelleggel a tetőtérben helyezhetők el.
2. Alakítható legkisebb telekterületméret 2500 m².
3. A főúttal párhuzamosan mért minimális telekszélesség 20 m, a telek ehhez viszonyított hosszanti irányában nem osztható meg.
4. A telken az épületet zártosuló módon kell elhelyezni.
5. A megengedett legnagyobb építménymagasság 5,5 m, legkisebb utcai homlokzatmagasság 5,0 m, legnagyobb utcai homlokzatmagasság 5,5 m. Az övezetben legfeljebb földszint + tetőtér szintszámú épület alakítható ki.
6. A megengedett legnagyobb beépítettség: 50%.
7. Az övezetben a kötelező építési vonalat a szabályozási tervlap rögzíti. Az övezetben az épületeket az építési vonal mentén megszakítani, csak átjáró kialakításának céljából lehet, a tetőidomot az átjáró felett is tovább kell vezetni. Nyeregterő alkalmazása kötelező. Az övezetben telkenként legalább egy átjárót kell biztosítani, saroktelek esetében legalább kettőt. Az övezetben a Váci utca felől hátranyúló épületszárny kialakítható. Az övezetben telkenként csak egy épület helyezhető el.
8. Az övezet teljes területén az épületek padlóvonala a mértékadó árvízszint +0,5 m, azaz Balti felett mért minimum 107,5 méter alá nem kerülhet.
9. ³⁵Helyiséget tartalmazó új építmény az övezet telkein, csak az építési engedély részét képező kertépítészeti terv alapján helyezhető el.
10. A területen mindennemű engedélyhez kötött építési tevékenység elvi építési engedély köteles.
11. Az övezetben kerítés létesítése tilos, a telekhatárokat sövénytelepítéssel ki lehet jelölni, de a sövényt a szomszédos telek, illetve a közterület gyalogos megközelítése érdekében legalább 1-1 helyen meg kell szakítani.
12. Az övezetben az egyes telkek gépjárművel történő feltárása csak a szabályozási terven jelölt, Duna felőli, új hátsó útról (közterületről) lehetséges.

(8) **Vk-2 övezet** egyedi és részletes előírásai

1. A Vk-2 övezetben elhelyezhető, és el nem helyezhető építmények köre, megegyezik a (2)-(4) bekezdésekben foglaltakkal, azzal a szigorítással, hogy a (2) bekezdés 6. pontban foglaltak közül csak irodai jellegű épület, illetve bemutatóterem helyezhető el, a (2) bekezdés 8. pontban foglalt lakások nem helyezhetők el.
2. Az övezetben telekhatárrendezés, valamint két szomszédos telek egyesítése megengedett. Egyéb telekalakítás kizárt.
3. A telken az épületet szabadonálló módon kell elhelyezni.
4. Az elő-, oldal- és hátsókert megengedett legkisebb mélysége, ill. szélessége 5,0 m.

³⁴ Módosította Nagymaros Város Önkormányzata 13/2009 (IV.28.) sz. rendelete 8.§ (2)

³⁵ Módosította Nagymaros Város Önkormányzata 13/2009 (IV.28.) sz. rendelete 8.§ (3)

5. A megengedett legnagyobb beépítettség: 40%.
 6. ³⁶A megengedett legnagyobb építménymagasság: 5,5 m.
 7. ³⁷Az övezetben új épület elhelyezése, illetve épületátalakítás csak magastetővel lehetséges. Az épület tömegének alakításakor a kialakult és a Vk-2 övezeti előírások nyomán kialakuló új környezethez egyaránt igazodni szükséges.
 8. Az övezetben minden építési engedély köteles tevékenység elvi építési engedély köteles. Az elvi építési engedély tartalma tegye lehetővé, a heterogén környezetbe való illeszkedés tényének ellenőrizhetőségét.
 9. Az övezet teljes területén az épületek padlóvonala a mértékadó árvízszint +0,5 m, azaz Balti felett mért minimum 107,5 méter alá nem kerülhet.
 10. ³⁸Helyiséget tartalmazó új építmény az övezet telkein, csak az építési engedély részét képező kertépítészeti terv alapján helyezhető el.
 11. A területen mindennemű engedélyhez kötött építési tevékenység elvi építési engedély köteles.
 12. Az övezetben kerítés létesítése tilos, a telekhatárokat sövénytelepítéssel ki lehet jelölni, de a sövényt a szomszédos telek, illetve a közterület gyalogos megközelítése érdekében legalább 1-1 helyen meg kell szakítani.
 13. Az övezetben az egyes telkek gépjárművel történő feltárása csak a szabályozási terven jelölt, Duna felőli, új hátsó útról (közterületről) lehetséges.
- (9) ³⁹**Vk-3 övezet** egyedi és részletes előírásai
(Volt felvonulási lakótelep térsége)
1. A Vk-3 övezetben elhelyezhető, és el nem helyezhető építmények köre, megegyezik a (2)-(4) bekezdésekben foglaltakkal, azzal a szigorítással, hogy a (2) bekezdés 7-8. pontban foglalt lakások nem helyezhetők el.
 2. Az övezetben az épületeket szabadonálló módon kell elhelyezni.
 3. Az övezetben a kialakult telkek tovább nem oszthatók.
 4. A legnagyobb beépítettség mértéke: 40%.
 5. Előkert minimális mérete 5,0 m, oldalkert 5,0 m, hátsókert az OTÉK-ban foglaltak szerint.
 6. A megengedett legnagyobb építménymagasság: 5,0 m.
 7. A területen mindennemű engedélyhez kötött építési tevékenység elvi építési engedély köteles.
- (10) ⁴⁰A **Vk-K** és **Vk-1-3** övezetben a beépítési módra, telekalakításra, építménymagasságra, a beépítettség mértékére vonatkozó előírásokat az alábbi táblázat tartalmazza.

területfelhasználás	övezet	beépítési mód	maximális építménymagasság (m)	beépíthető min. telekter. méret (m ²)	telkek minimális szélessége (m)	maximális beépítettség (%)	min. zöld %
Vk	K	SZ	5,0	K(1000)	-	40 60	35 25
	1	Z	5,5	2500	20	20 50	45
	2	SZ	5,0 5,5	K	-	40	35
	3	SZ	5,0	K	-	40	35

K(1000) Kialakult területen alakítható legkisebb telekterületméret

³⁶ Módosította Nagymaros Város Önkormányzata 13/2009 (IV.28.) sz. rendelete 8.§ (4)

³⁷ Módosította Nagymaros Város Önkormányzata 13/2009 (IV.28.) sz. rendelete 8.§ (4)

³⁸ Módosította Nagymaros Város Önkormányzata 13/2009 (IV.28.) sz. rendelete 8.§ (4)

³⁹ Módosította Nagymaros Város Önkormányzata 13/2009 (IV.28.) sz. rendelete 8.§ (5)

⁴⁰ Módosította Nagymaros Város Önkormányzata 13/2009 (IV.28.) sz. rendelete 8.§ (6)

Gazdasági terület

9.§

- (1) A gazdasági terület elsősorban gazdasági célú építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) A gazdasági terület lehet:
 - kereskedelmi, szolgáltató terület.
- (3) A gazdasági területen érvényes környezetterhelési határértékek:
 1. Zaj és rezgés elleni védelem
 - a) A gazdasági terület övezeteit érintően a zajkibocsátási (emissziós) határértékeket (üzemi létesítményekben folytatott tevékenységtől, építési munkától, illetve a közlekedéstől származó zajra vonatkoztatva) úgy kell megállapítani, hogy azok az övezetekre érvényes zajterhelési (immissziós) határértékek túllépését ne okozzák.
 - b) A gazdasági területek övezeteiben a zajtól védendő területre érvényes zajterhelési (immissziós) zajhatárértékeket a 8/2002. (III 22.) KöM-EüM sz. együttes rendelet 1-3. sz. mellékletei szerint a 4. sorszámmal jelzett ("Gazdasági terület ...") területi funkciónak megfelelően kell figyelembe venni.
 - c) Az épületek zajtól védendő helyiségeiben a fenti rendelet 4. számú mellékletében, illetve a munkahelyi helyiségekre vonatkozóan az MSZ 18151/2-1983 sz. szabványban foglalt immissziós zajhatárértékek érvényesek.
 - d) Rezgés-immisszió tekintetében a fenti rendelet 5. számú mellékletében foglalt határértékek érvényesek.
 2. Levegőtisztaság-védelem
 - a) A gazdasági területek övezeteiben a légszennyező források kibocsátási (emisszió) határértékeit a 21/2001. (II. 14) Korm. rendeletben foglaltak alapján állapítja meg a környezetvédelmi hatóság.
 - b) Légszennyezettségi (immissziós) határértékek vonatkozásában a 14/ 2001.(V. 9.) KöM-EüM-FVM együttes rendeletben foglalt határértékeket kell figyelembe venni.
- (4) A Gazdasági területet, jelen előírás 15. §-ban foglaltak szerint teljes közművel kell ellátni.

Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület

10.§

- (1) A kereskedelmi, szolgáltató terület elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) A kereskedelmi, szolgáltató területen elhelyezhető:
 1. mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület,
 2. a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások,
 3. igazgatási, egyéb irodaépület,
- (3) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen kivételesen elhelyezhető:
 1. üzemanyagtöltő
- (4) A kereskedelmi, szolgáltató területen nem helyezhető el:
 1. egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
 2. egyéb közösségi szórakoztató épület,
 3. parkolóház,
 4. sportépítmény.

- (5) A (2)-(4) bekezdésben leírtaktól eltérő építmény elhelyezési lehetőségét jelen szabályozás övezetenként rögzíti.

Építési övezetek

- (6) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület az egyes területrészek szerepköre és karakterbeli különbsége alapján az alábbi övezetekre tagozódik:
1. Gksz-K1 kialakult gazdasági terület
 2. Gksz-K2 részlegesen kialakult gazdasági terület
 3. KG-1-3 kialakítandó gazdasági terület (Kóspallagi útnál)
(A KG 1-3 övezetbe sorolt területekre az elfogadott rendezési terv érvényben marad.)
- (7) **Gksz-K1 övezet** egyedi és részletes előírásai
1. A Gksz-K1 övezetben elhelyezhető, és el nem helyezhető építmények köre, meg egyezik a (2)-(4) bekezdésekben foglaltakkal, azzal a szigorítással, hogy a (3) bekezdésben foglalt üzemanyagtöltő az övezetben kivételesen sem helyezhető el.
 2. A területen alakítható legkisebb telekterületméret 2500 m².
 3. A telek legkisebb szélességét és mélységét úgy kell meghatározni, hogy a kialakuló telekterületre, egy legalább 20x40 m-es szabályos téglalap rávetíthető legyen.
 4. A telekfelosztás feltétele, hogy a kialakuló teleknek legalább egyik határa (homlokvonala) a szabályozási terv szerint kialakult és megmaradó vagy kialakítandó, gépjárművel járható közterülettel teljes szélességében érintkezzen.
 5. ⁴¹Az épületet a telken szabadonálló módon kell elhelyezni, 5-5 m-es előkert és oldal kert, valamint 6 m-es hátsókert megtartásával. A temető, illetve szomszédos lakóterület felé 10 m előkertet kell biztosítani. Az ily módon lehatárolt építési területen kívül eső telekrészekre ültetési kötelezettség áll fenn.
 6. Az övezetben megengedett legnagyobb beépítettség 25%. Az övezet telkein bármely raktározási tevékenység csak fedett térben lehetséges mely fedett, oldalt akár nyitott építmény alapterületét a telek beépítettségének számításakor figyelembe kell venni.
 7. A megengedett legnagyobb építménymagasság 5,0 m. Az épületeket magastetővel kell kialakítani, s pikkelyszerű héjazat alkalmazásával kell lefedni.
- (8) **Gksz-K2 övezet** egyedi és részletes előírásai
1. A Gksz-K2 övezetben elhelyezhető, és el nem helyezhető építmények köre, meg egyezik a (2)-(4) bekezdésekben foglaltakkal, azzal a szigorítással, hogy a (3) bekezdésben foglalt üzemanyagtöltő az övezetben kivételesen sem helyezhető el.
 2. A területen alakítható legkisebb telekterületméret 1500 m².
 3. A telek legkisebb szélességét és mélységét úgy kell meghatározni, hogy a kialakuló telekterületre, egy legalább 20x40 m-es szabályos téglalap rávetíthető legyen.
 4. A telekfelosztás feltétele, hogy a teleknek legalább egyik határa (homlokvonala) a szabályozási terv szerint kialakult és megmaradó vagy kialakítandó közterülettel teljes szélességében érintkezzen.
 5. ⁴²Az épületet a telken szabadonálló módon kell elhelyezni, 5-5 m-es előkert és oldal kert, valamint 6 m-es hátsókert megtartásával. Az ily módon lehatárolt építési területen kívül eső telekrészekre ültetési kötelezettség áll fenn.
 6. Az övezetben megengedett legnagyobb beépítettség 25%. Az övezet telkein bármely raktározási tevékenység csak fedett térben lehetséges mely fedett, oldalt akár nyitott építmény alapterületét a telek beépítettségének számításakor figyelembe kell venni.
 7. A megengedett legnagyobb építménymagasság 4,5 m. Az épületeket magastetővel kell kialakítani, s pikkelyszerű héjazat alkalmazásával kell lefedni.

⁴¹ Módosította Nagymaros Város Önkormányzata 13/2009 (IV.28.) sz. rendelete 9.§ (1)

⁴² Módosította Nagymaros Város Önkormányzata 13/2009 (IV.28.) sz. rendelete 9.§ (2)

- (9) A Gksz-K1-2 és KG-1-3. övezetekben a beépítési módra, telekalakításra, építménymagasságra, a beépítettség mértékére vonatkozó előírásokat az alábbi táblázat tartalmazza.

területfelhasználás	övezet	beépítési mód	maximális építménymagasság (m)	beépíthető minimális telekterület-méret (m ²)	telkek minimális szélessége (m)	maximális beépített – ség (%)	min. zöld %
Gksz	K1	SZ	5,0	K(2500)	20/40	25	40
	K2	SZ	4,5	1500	20/40	25	40
KG	1	SZ	6,0	5000	50	20	50
	2	SZ	6,0	K	K	20	50
	3	SZ	5,0	3000	30	20	40

Üdülőterület

11.§

- (1) Az üdülőterület elsősorban üdülőépületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Az üdülőterület lehet:
 1. hétvégi házas (laza beépítésű, 4,5 m építménymagasságot meg nem haladó) terület.
- (3) Az üdülőterületen állattartó épület – ha az állattartásról szóló helyi önkormányzati rendelet másként nem rendelkezik a lovasturizmust szolgáló lóistálló kivételével –, állatkifutó, trágyatároló, komposztáló, siló és ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló melléképítmény – a terepszint alatti, fedett kialakítású kivételével –, továbbá különálló árnyékszék nem helyezhető el.
- (4) Az üdülőterületen érvényes környezetterhelési határértékek:
 1. Zaj és rezgés elleni védelem
 - a) Az üdülőterületek övezeteit érintően a zajkibocsátási (emissziós) határértékeket (üzemi létesítményekben folytatott tevékenységtől, építési munkától, illetve a közlekedéstől származó zajra vonatkoztatva) úgy kell megállapítani, hogy azok az övezetekre érvényes zajterhelési (immissziós) határértékek túllépését ne okozzák.
 - b) Az üdülőterületek övezeteiben a zajtól védendő területre érvényes zajterhelési (immissziós) zajhatárértékeket a 8/2002. (III. 22.) KöM-EüM sz. együttes rendelet 1-3. sz. mellékletei szerint az 1. sorszámmal jelzett („Üdülőterület ...”) területi funkciónak megfelelően kell figyelembe venni.
 - c) Az épületek zajtól védendő helyiségeiben a fenti rendelet 4. számú mellékletében foglalt immissziós zajhatárértékek érvényesek.
 - d) Rezgés-immisszió tekintetében a fenti rendelet 5. számú mellékletében foglalt határértékek érvényesek.
 2. Levegőtisztaság-védelem
 - a) Az üdülőterületek övezeteiben a légszennyező források kibocsátási (emisszió) határértékeit a 21/2001. (II. 14) Korm. rendeletben foglaltak alapján állapítja meg a környezetvédelmi hatóság.
 - b) Légszennyezettségi (immissziós) határértékek vonatkozásában a 14/ 2001. (V. 9.) KöM-EüM-FVM együttes rendeletben foglalt határértékeket.
- (5) Az üdülőterületet, jelen előírás 15. §-ban foglaltak szerint teljes közművel kell ellátni.

Hétféi házaz terület

12.§

- (1) A hétféi házaz területen legfeljebb két üdülőegységes üdülőépületek helyezhetők el.
- (2) A hétféi házaz területen kivételes jelleggel olyan építmények elhelyezése is megengedett, amelyek a terület rendeltetésével összhangban vannak és azt szolgálják.
- (3) A hétféi házaz területen egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület nem helyezhető el.
- (4) A hétféi házaz területen csak a terület igényei szerinti és csak az igény szerinti telken a 3,5 t önsúlynál nem nehezebb gépjárművek számára szolgáló parkolók és garázsok helyezhetők el.
- (5) A hétféi házaz területen az egyes ingatlanok rendeltetésszerű használatához szükséges gépjármű tárolására szolgáló garázsépületen kívül, egyéb garázsépület nem helyezhető el.

Építési övezetek

- (6) A hétféiházaz terület az egyes területrészek szerepköre és karakterbeli különbsége alapján:
Üh-K1–6 övezetekre tagozódik.
- (7) **Üh-K1 övezet** egyedi és részletes előírásai
(Rigóhegy utcától Szob felé eső kialakult üdülőterületek)
 1. Az övezetben a kialakult telkek mélységükben nem feloszthatók.
 2. A szomszédos telkek összevonhatók, új telekalakítás esetén a megengedett legkisebb telekszélesség 18,0 m.
 3. A telken az épületet szabadonálló módon kell elhelyezni:
 - a) ⁴³az oldalkertek megengedett legkisebb szélessége 3,0 m.
 - b) az előkertre vonatkozó előírásokat a szabályozási terv utcaszakaszonként rögzíti.
 - c) Két külön telken elhelyezett épület között legalább 10 m telepítési távolságot kell tartani.
 4. A nem beépíthető telekrészen elhelyezkedő épület felújítható, de nem bővíthető.
 5. A telek legnagyobb beépítettsége 10% lehet. A beépítettség mértékének számításánál a telek szabályozott homlokvonalától mért legfeljebb 60 m-es mélysége vehető figyelembe.
 6. Az épület megengedett legnagyobb építménymagassága 4,0 m lehet, de a legmélyebb tereptől mért homlokzati magasság sem lehet több 4,5 m-nél.
 7. Az épületek tetőidomát a Dunára néző telkek esetében az utcával párhuzamos gerinccel, a Dunára néző tetőfelületet csak kevésbé megbontott, tájba illeszkedő módon lehet kialakítani.
- (8) **Üh-K2 övezet** egyedi és részletes előírásai
(Aranyos utca, Mihály utca, Vasút utca és Szív utcai lakóterületek felett elhelyezkedő üdülőterületek)
 1. A telkek szélességükben nem feloszthatók.
 2. A telek mélységében való felosztása esetén, az új telek megengedett legkisebb mélysége 60 m, és a megengedett legkisebb szélessége 18,0 m.
 3. A telken az épületet szabadonálló módon kell elhelyezni:
 - a) ⁴⁴az oldalkertek minimális szélessége 3,0 m.
 - b) az előkertre vonatkozó előírásokat a szabályozási terven utcaszakaszonként rögzített módon kell megtartani.

⁴³ Módosította Nagymaros Város Önkormányzata 13/2009 (IV.28.) sz. rendelete 10.§ (1)

⁴⁴ Módosította Nagymaros Város Önkormányzata 13/2009 (IV.28.) sz. rendelete 10.§ (2)

4. Két külön telken elhelyezett épület között legalább 10 m telepítési távolságot kell tartani.
 5. A szabályozási terven jelölt nem beépíthető telekrészen elhelyezkedő épületek felújíthatók, de nem bővíthetők.
 6. A telek legnagyobb beépítettsége 10% lehet. A beépítettség mértékének számításánál a telek szabályozott homlokvonalától mért legfeljebb 50 m-es mélysége vehető figyelembe.
 7. Az épület megengedett legnagyobb építménymagassága 3,5 m lehet, de a legmélyebb tereptől mért homlokzati magasság sem lehet több 4,0 m-nél.
 8. A 900 m²-nél kisebb telken csak egy épület helyezhető el.
 9. Az épületek tetőidomát a Dunára néző telkek esetében az utcával párhuzamos gerinccel, a Dunára néző tetőfelületet csak kevésbé megbontott, tájba illeszkedő módon lehet kialakítani.
- (9) **Üh-K3 övezet** egyedi és részletes előírásai
1. Az övezetben a telekhatárrendezés és telekösszevonás megengedett.
 2. Telekfelosztás abban az esetben lehetséges, ha a felosztandó telek mindkét homlokvonalával jelenleg is gépjárművel járható közterülettel teljes szélességében határos. Ebben az esetben az alakítható
 - a) legkisebb telekszélesség 18,0 m,
 - b) legkisebb telekmélység 60,0 m.
 3. Az épületet a telken szabadonálló módon kell elhelyezni, ahol a mindkét oldali oldalkert megengedett legkisebb szélessége 5–5 m, az előkert és hátsókert megengedett legkisebb mélysége 10–10 m.
 4. ⁴⁵A megengedett legnagyobb építménymagasság 3,5 m, de a legmélyebb tereptől mért legnagyobb homlokzatmagasság sem lehet több 4,5 m-nél.
 5. ⁴⁶A megengedett legnagyobb beépítettség 10%, egy telken legfeljebb egy épület helyezhető el. Növényzettel beültetett, földdel borított, 1 db szög tároló ezen túlmenően a telken elhelyezhető.
- (10) **Üh-K4 övezet** egyedi és részletes előírásai
1. Telekhatárrendezés és telekösszevonás az övezetben megengedett. A kialakult telkek nem oszthatók fel.
 2. Az épületet szabadon álló módon kell elhelyezni, 3,0 m széles oldalkert megtartásával. Az előkertre vonatkozóan a szabályozási tervben rögzítetteket kell megtartani.
 3. Megengedett legnagyobb beépítettség mértékét és a megengedett legnagyobb építménymagasságot tömbönként a szabályozási terv rögzíti.
 4. A nem beépíthető telekrészeket a szabályozási terv rögzíti, az e területen elhelyezkedő épület felújítható, de nem bővíthető.
 5. Az övezetben a 900 m²-nél kisebb telken csak egy épület helyezhető el.
 6. Az 1. pont szerint esetlegesen összevont új, nagyobb telken is csak a kialakult környezethez igazodó tömegarányú épület helyezhető el.
- (11) **Üh-K5 övezet** egyedi és részletes előírásai
1. Az övezetben alakítható legkisebb telekterületméret 600 m², legkisebb telekszélesség 18,0 m.
 2. A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 10%. Ettől eltérni, a telek max. 45 m²-es részének beépíthetősége érdekében max. 15%-os beépítettségi mértékig lehet.
 3. Az övezetben 30 m² befoglaló méretű épületnél kisebb épület nem helyezhető el.

⁴⁵ Módosította Nagymaros Város Önkormányzata 13/2009 (IV.28.) sz. rendelete 10.§ (3)

⁴⁶ Módosította Nagymaros Város Önkormányzata 13/2009 (IV.28.) sz. rendelete 10.§ (3)

4. Az épületeket szabadonálló módon kell elhelyezni oly módon, hogy az épületet minden oldalról legalább 5 m széles saját telekrész vegye körül.
5. A két szomszédos telken elhelyezett épület között a megengedett legkisebb telepítési távolság 10 m.
6. Az övezetben megengedett legnagyobb építménymagasság 3,5 m, de a legmélyebb tereptől mért homlokzatmagasság sem haladhatja meg a 4,0 m-t.
7. ⁴⁷Az övezetben a 600 m²-nél kisebb telkek esetében telkenként csak egy épület helyezhető el. 600 m²-nél nagyobb telekterület esetén a telken ezen túlmenően egy db, a fő funkcióhoz közvetlenül kapcsolódó tevékenységet szolgáló építmény helyezhető el.

(12) **Üh-K6 övezet** egyedi és részletes előírásai

1. Az övezetben alakítható legkisebb telekterületméret 720 m², legkisebb telekszélesség 18,0 m.
2. A telek mélységében való megosztása kizárt.
3. A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 10%. A szabályozási terven jelölt nem beépíthető telekrész a max. beépítés számításakor nem vehető figyelembe.
4. Az övezetben 30 m² befoglaló méretű épületnél kisebb épület nem helyezhető el.
5. Az épületeket szabadonálló módon kell elhelyezni.
6. A két szomszédos telken elhelyezett épület között a megengedett legkisebb telepítési távolság 10 m.
7. Az övezetben megengedett legnagyobb építménymagasság 3,5 m, de a legmélyebb tereptől mért homlokzatmagasság sem haladja meg a 4,5 m-t.
8. Az övezetben egy telken legfeljebb egy épület helyezhető el. Növényzettel beültetett, földdel borított, 1 db szgk tároló ezen túlmenően a telken elhelyezhető.
9. Az övezetben a telkeken meglévő értékes fás növényzet védelme érdekében fa csak épületelhelyezés érdekében vágható ki, az alábbi feltételekkel
 - a) szelídgesztenye fa csak akkor, ha 1 m magasságban mérve törzsátmérője 10 cm alatti
 - b) egyéb fa csak akkor, ha 1 m magasságban mérve törzsátmérője 25 cm alatti.

(13) **Az Üh-K1-6 övezetekben a beépítési módra, telekalakításra, építménymagasságra, a beépítettség mértékére vonatkozó előírásokat az alábbi táblázat tartalmazza.**

területfel- használás	övezet	beépítési mód	maximális építmény- magasság* (m)	beépíthető minimális telekterü- let-méret (m ²)	telkek mi- nimális szélessége (m)	maximális beépített - ség (%)	min. zöld %
Üh	K1	SZ	4,0/4,5	K*	K(18)	10/60 M	75
	K2	SZ	3,5/4,0	K*	K(18)	10/50 M	75
	K3	SZ	3,5/4,5	K*	K(18)	10	75
	K4	SZ	4,0/4,5	K	K	10/45 M	75
		SZ	3,5/4,5			10	75
		SZ	4,5			15	70
	⁴⁸ K5	SZ	3,5/4,0	K(600)	K (18)	10	75
	K6	SZ	3,5/4,5	K(720)	K(18)	10	75

⁴⁷ Módosította Nagymaros Város Önkormányzata 13/2009 (IV.28.) sz. rendelete 10.§ (5)

⁴⁸ Módosította Nagymaros Város Önkormányzata 13/2009 (IV.28.) sz. rendelete 10.§ (6)

- * Az övezetben megengedett legnagyobb építménymagasság / a legmélyebb tereptől mért megengedett legnagyobb homlokzatmagasság
- ⁴⁹K* A HÉSZ-ben (nem telekterületmérettel) rögzített telekfelosztási lehetőség
- 50/40M Legnagyobb beépíthetőség / a számításnál alapul vehető legnagyobb telekmélység
- K(600) Kialakult területen alakítható legkisebb telekterületméret
- K(18) Kialakult területen alakítható telek legkisebb szélessége

Különleges területek

13.§

(14) Különleges területek azok a területek, amelyek a város szempontjából meghatározó jelentőségűek, illetve kialakítási módjukban, helyhez kötöttségükben egyedi sajátosságokkal bírnak, és más területfelhasználási kategóriába nem sorolhatók.

A különleges területeken érvényes környezetterhelési határértékek:

1. Zaj és rezgés elleni védelem
 - a) A különleges területek övezeteit érintően a zajkibocsátási (emissziós) határértékeket (üzemi létesítményekben folytatott tevékenységtől, építési munkától, illetve a közlekedéstől származó zajra vonatkoztatva) úgy kell megállapítani, hogy azok az övezetekre érvényes zajterhelési (immissziós) határértékek túllépését ne okozzák.
 - b) A különleges területek övezeteiben a zajtól védendő területre érvényes zajterhelési (immissziós) zajhatárértékeket a 8/2002. (III. 22.) KöM-EüM sz. együttes rendelet 1-3. sz. mellékletei szerint az 4. sorszámmal jelzett ("...és különleges terület ...") területi funkciónak megfelelően kell figyelembe venni.
 - c) Az épületek zajtól védendő helyiségeiben a fenti rendelet 4. számú mellékletében foglalt immissziós zajhatárértékek érvényesek.
 - d) Rezgés-immisszió tekintetében a fenti rendelet 5. számú mellékletében foglalt határértékek érvényesek.
2. Levegőtisztaság-védelem
 - a) A különleges területek övezeteiben a légszennyező források kibocsátási (emisszió) határértékeit a 21/2001. (II. 14) Korm. rendeletben foglaltak alapján állapítja meg a környezetvédelmi hatóság.
 - b) Légszennyezettségi (immissziós) határértékek vonatkozásában a 14/ 2001. (V. 9.) KöM-EüM-FVM együttes rendeletben foglalt határértékeket

A különleges területet, jelen előírás 15. §-ban foglaltak szerint teljes közművel kell ellátni.

⁵⁰Különleges területek övezetei

1. K-Z jelentős zöldfelülettel rendelkező különleges terület
 - a) Z/SP sportterület
 - b) K-Z/RK1-2 többcélú rekreációs központ terület
 - c) Z/C camping
 - d) Z/T temető
2. K-IFK idegenforgalmi fogadóközpont
3. K-E1-3 egyedi funkciójú különleges terület
4. K-ET egyedi táji jellemzőkkel bíró különleges terület
5. K-K közműterület

51

⁴⁹ Módosította Nagymaros Város Önkormányzata 13/2009 (IV.28.) sz. rendelete 1.§

⁵⁰ Módosította Nagymaros Város Önkormányzata 13/2009 (IV.28.) sz. rendelete 11.§ (1)

⁵¹ Törölte Nagymaros Város Önkormányzata 13/2009 (IV.28.) sz. rendelete 11.§ (2)

K-Z/SP övezet egyedi és részletes előírásai

(Sólyom-sziget, volt vízműterület)

1. A terület elsősorban a vízisport létesítményeinek elhelyezésére szolgál. Kiegészítő jelleggel kispályás sportlétesítmények elhelyezhetők.
2. Alakítható legkisebb telekterületméret 2000 m².
3. A telken az épületet szabadonálló módon kell elhelyezni.
4. A telek a kialakult, Dunával párhuzamos közúttal párhuzamosan nem felosztható.
5. Csónakház létesítése esetében a megengedett legnagyobb építménymagasság 5,0 m, egyéb esetben 4,0 m.
6. A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 10%.
7. A zöldfelület minimális mértéke 50%, melyet dominánsan fás növényzettel fedetten kell kialakítani.
8. Az övezetben bármely telekalakítást megelőzően, az azonos övezetbe sorolt teljes területre kiterjedően, elvi telekalakítási engedélyt kell kérni.
9. A területen a környezetbe való illeszkedést, s az övezeti követelményeknek való megfelelést elvi építési engedélyben kell igazolni.
Az elvi építési engedélyezési eljárás keretében az építési vonalra, az épületek tömegformálására, anyaghasználatára vonatkozóan az engedélyező hatóság kikötést tehet.
Az elvi építési engedélynek tartalmaznia kell a kertépítészeti javaslatot.
10. ⁵²Helyiséget tartalmazó új építmény az övezet telkein, csak az építési engedély részét képező kertépítészeti terv alapján helyezhető el.

⁵³**K-Z/RK1-2 övezet** egyedi és részletes előírásai

1. A terület a termál víz hasznosítására létesítendő fürdő és ahhoz kapcsolódó egészségmegőrző, gyógyító, sport és egyéb rekreációs tevékenység, valamint kereskedelmi szállásférőhelyek befogadása célú épületek, építmények és egyéb kapcsolódó létesítmények elhelyezésére szolgál.
2. A területen a telkeket övezetenként össze kell vonni, az így kialakult, övezetenként egy-egy telek tovább nem osztható.
3. A terület a beépíthetőség szempontjából további két övezetre tagozódik:
 - a) A K-Z/RK-1, elsősorban a fürdő és egyéb kapcsolódó létesítmények elhelyezésére szolgáló övezetben
 - a megengedett legnagyobb beépítettség 20%, melyen belül a nyitott medencéken túl elhelyezhető építmények az összes beépíthetőség mértékének 50%-át nem haladhatják meg;
 - a telek legalább 60%-át zöldfelületként kell kialakítani;
 - a megengedett legnagyobb építménymagasság 15,0 m;
 - az épületet szabadon álló módon kell elhelyezni;
 - b) A K-Z/RK-2 övezetben
 - a megengedett legnagyobb beépítettség 10%;
 - a telek legalább 80%-át zöldfelületként kell kialakítani;
 - a megengedett legnagyobb építménymagasság 7,5 m;
 - az épületet szabadon álló módon kell elhelyezni.
4. Az övezet teljes területén az épületek padlóvonala a mértékadó árvízszint +0,5 m, azaz Balti felett mért minimum 107,5 méter alá nem kerülhet.
Az övezetben az árvíz és fakadó vizek elleni védelemre vonatkozó előírásokat a Közmű területek és létesítmények 15. §-ban foglaltak szerint kell megtartani.

⁵² Módosította Nagymaros Város Önkormányzata 13/2009 (IV.28.) sz. rendelete 11.§ (3)

⁵³ Módosította Nagymaros Város Önkormányzata 13/2009 (IV.28.) sz. rendelete 11.§ (4)

5. Az övezet teljes területén az épületeket tömegalakítás és építészeti kialakítás szempontjából egymással harmonikus rendben kell kialakítani. A területen csak áttört kerítés alkalmazható.
6. A területen a táji, természeti és épített környezetbe való illeszkedést, s az övezeti követelményeknek való megfelelést elvi építési engedélyben kell igazolni.
7. Helyiséget tartalmazó új építmény az övezet telkein, csak az építési engedély részét képező kertépítészeti terv alapján helyezhető el.

K-Z/C övezet egyedi és részletes előírásai

(Camping területe)

1. A terület kemping, valamint közvetlenül kapcsolódó létesítményeik elhelyezésére szolgál.
2. A telken az épületet szabadonálló módon kell elhelyezni.
3. A megengedett legnagyobb beépítettség 15%, a terület legalább 75%-át zöldfelületként, dominánsan fákkal fedetten kell kialakítani. A zöldfelületeket kertépítészeti terv alapján kell megvalósítani. A meglévő idős fás növényzet megtartandó.
4. A megengedett legnagyobb építménymagasság 4,0 m.
5. Az övezet teljes területén az épületek padlóvonala a mértékadó árvízszint +0,5 m, azaz Balti felett mért minimum 107,5 méter alá nem kerülhet.
6. Az épületeket tömegalakítás és építészeti kialakítás szempontjából egymással harmonikus rendben kell kialakítani. A területen csak áttört kerítés alkalmazható.
7. ⁵⁴A területen a környezetbe való illeszkedést, s az övezeti követelményeknek való megfelelést elvi építési engedélyben kell igazolni.
8. ⁵⁵Helyiséget tartalmazó új építmény az övezet telkein, csak az építési engedély részét képező kertépítészeti terv alapján helyezhető el.

K-Z/T övezet egyedi és részletes előírásai

(Temető területe)

1. A terület csak temető elhelyezésére szolgál.
2. A beépíthetőség megengedett legnagyobb mértéke 2%.
3. A zöldfelületi arány (sírok területe beleértendő) min. 85%. A területen lévő értékes fás növényzet megtartandó.
4. A megengedett legnagyobb építménymagasság 4,0 m.
5. ⁵⁶

⁵⁷**K-IFK övezet** egyedi és részletes előírásai

(Idegenforgalmi fogadóközpont)

- A terület az idegenforgalom fogadására, rekreációs tevékenységekre, valamint a táji, környezeti kultúra hagyományainak bemutatására szolgáló építmények, és közvetlenül kapcsolódó létesítményeik elhelyezésére szolgál.
- A területen kialakult telkeket össze kell vonni, az ily módon kialakult telek nem felosztható.
- A terület megengedett legnagyobb beépítettsége 10%, a kialakítandó zöldfelület min. 80%.
- Az övezetben a megengedett legnagyobb építménymagasság 4,5 m.
- Az övezet teljes területén az épületek padlóvonala a mértékadó árvízszint +0,5 m, azaz Balti felett mért minimum 107,5 méter alá nem kerülhet.

⁵⁴ Módosította Nagymaros Város Önkormányzata 13/2009 (IV.28.) sz. rendelete 11.§ (5)

⁵⁵ Módosította Nagymaros Város Önkormányzata 13/2009 (IV.28.) sz. rendelete 11.§ (5)

⁵⁶ Törölte Nagymaros Város Önkormányzata 13/2009 (IV.28.) sz. rendelete 11.§ (6)

⁵⁷ Módosította Nagymaros Város Önkormányzata 13/2009 (IV.28.) sz. rendelete 11.§ (7)

- Az azonos övezetbe sorolt telkeken az épületeket tömegalakítás és építészeti kialakítás szempontjából egymással harmonikus rendben kell kialakítani.
- A területen a táji, természeti környezetbe való illeszkedést, s az övezeti követelményeknek való megfelelést elvi építési engedélyben kell igazolni.
- Helyiséget tartalmazó új építmény az övezet telkein, csak az építési engedély részét képező kertépítészeti terv alapján helyezhető el.

K-E1 övezet egyedi és részletes előírásai

(volt felvonulási lakóterület)

1. ⁵⁸A terület elsősorban az oktatást, kutatást szolgáló építmények elhelyezésére szolgál. Az övezetben szálláshely, sport, rekreációs célú építmények, létesítmények és azok részeként kereskedelmi ill. vendéglátó egység elhelyezése nem kizárt.
2. A területen kialakult telkek összevonhatók, fel nem oszthatók. Egyéb telekalakítás kizárt.
3. ⁵⁹A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke, az elsődleges funkció működési igényéhez kapcsolódó zöldfelületi igény maradéktalan kielégítése feltételével 20%. A telkeken min 60% zöldfelületet kell biztosítani.
4. Az épületeket a telken szabadonálló módon kell elhelyezni.
5. ⁶⁰A megengedett legnagyobb építménymagasság 10,5 m
6. A 3–5. pontban foglalt előírások teljesülésének igazolását, illetve azok pontosítását, s az építési vonal kijelölését elvi építési engedélyezési eljárás keretében kell megtenni.
7. Az övezetben kertépítési munka csak építési engedély alapján végezhető.

K-E2 övezet egyedi és részletes előírásai

(Váci utca – Dunapart)

1. A terület elsősorban a vendéglátás, vízisport (motoros sportok kivételével) létesítményeinek elhelyezésére szolgál.
2. A területen a kialakult telkek összevonhatók, fel nem oszthatók.
3. ⁶¹A megengedett legnagyobb beépítettség mértéke 10%, a zöldfelület megengedett legkisebb mértéke 60%.
4. Az épületeket a telken szabadonálló módon kell elhelyezni.
5. A megengedett legnagyobb építménymagasság 5,0 m.
6. Az épületeket a telken úgy kell elhelyezni, hogy a Dunapart látványa a Váci utca felől legalább szakaszosan feltáruljon.
7. Az azonos övezetbe sorolt telkeken az épületeket tömegalakítás és építészeti kialakítás szempontjából egymással harmonikus egységben kell kialakítani. A területen csak áttört kerítés alkalmazható.
8. A területen a táji, természeti és épített környezetbe való illeszkedést, s az övezeti követelményeknek való megfelelést elvi építési engedélyben kell igazolni.
9. ⁶²
10. ⁶³Helyiséget tartalmazó új építmény az övezet telkein, csak az építési engedély részét képező kertépítészeti terv alapján helyezhető el.

⁵⁸ Módosította Nagymaros Város Önkormányzata 13/2009 (IV.28.) sz. rendelete 11.§ (8)

⁵⁹ Módosította Nagymaros Város Önkormányzata 13/2009 (IV.28.) sz. rendelete 11.§ (8)

⁶⁰ Módosította Nagymaros Város Önkormányzata 13/2009 (IV.28.) sz. rendelete 11.§ (8)

⁶¹ Módosította Nagymaros Város Önkormányzata 13/2009 (IV.28.) sz. rendelete 11.§ (9)

⁶² Módosította Nagymaros Város Önkormányzata 13/2009 (IV.28.) sz. rendelete 11.§ (9)

⁶³ Módosította Nagymaros Város Önkormányzata 13/2009 (IV.28.) sz. rendelete 11.§ (9)

K-E3 övezet egyedi és részletes előírásai

1. A terület elsősorban a szállásigényes idegenforgalmat szolgáló építmények elhelyezésére szolgál.
2. A területen kivételesen elhelyezhetők szállásigényes egészségügyi és szociális jellegű létesítmények, illetve sportépítmények.
3. A területen a telekhatárrendezés megengedett, a kialakult telkek összevonhatók.
4. A telekrendezés egyéb formája kizárt.
5. A telken az épületet oldalhatáron álló módon kell elhelyezni.
6. A telek megengedett legnagyobb beépítettsége 20%. A kialakult támfal felett építmények nem helyezhetők el, a támfal állékonysága semmilyen építési tevékenységgel, vagy földmunkálatokkal nem veszélyeztethető.
7. A megengedett legnagyobb építménymagasság
 - a) új épület elhelyezése esetén (kivéve sportlétesítmény) 5,0 m,
 - b) sportlétesítmény elhelyezése esetén a funkció által megkövetelt építménymagasság engedélyezett,
 - c) a meglévő épületek bővítése esetén a kialakult épülethez igazodó, annak jelenlegi magasságát meg nem haladó mértékű lehet.
8. Az épületeket telkenként azonos építészeti koncepció szerint, a táji, természeti és épített környezetbe illeszkedő módon kell kialakítani.
9. A 7–8. pontban foglaltak teljesülését elvi építési engedélyben kell igazolni.
10. ⁶⁴Helyiséget tartalmazó új építmény az övezet telkein, csak az építési engedély részét képező kertépítészeti terv alapján helyezhető el.

⁶⁵**K-ET övezet** egyedi és részletes előírásai

(Rizs völgy, illetve Törökmezői és Kóspallagi út menti terület)

1. A terület egyedi táji jellemzőkkel bíró, zöldfelületi dominanciájú rekreációs, idegenforgalmi ill. természetvédelmi bemutató ismeretterjesztő funkciójú, szállásférőhely kialakítását is lehetővé tevő létesítmények elhelyezésére szolgál.
2. A beépíthetőség megengedett legnagyobb mértéke 5%. Megengedett legnagyobb építménymagasság 4,5 m. Megengedett legkisebb zöldfelület mértéke 80%.
3. ⁶⁶A területeken csak szigorúan tájba-környezetbe illő, magas építészeti színvonalú épületek létesíthetők. A táji-, természeti környezetbe való illeszkedés tényét, valamint a 20.§ (5) bekezdés 3. pontban foglaltak megtartását elvi építési engedély kérelmében kell igazolni.
4. ⁶⁷Az övezetben alakítható telek legkisebb telekterületmérete:
 - a) A Rizs völgyi területen a telkeket össze kell vonni. Az így kialakult terület nem felosztható.
 - b) A Törökmezői területen 3 ha.
 - c) A Kóspallagi út menti területen 2000 m².
5. ⁶⁸Helyiséget tartalmazó új építmény az övezet telkein, csak az építési engedély részét képező kertépítészeti terv alapján helyezhető el.

⁶⁴ Módosította Nagymaros Város Önkormányzata 13/2009 (IV.28.) sz. rendelete 11.§ (10)

⁶⁵ Módosította Nagymaros Város Önkormányzata 13/2009 (IV.28.) sz. rendelete 11.§ (11)

⁶⁶ Módosította Nagymaros Város Önkormányzata 13/2009 (IV.28.) sz. rendelete 11.§ (11)

⁶⁷ Módosította Nagymaros Város Önkormányzata 13/2009 (IV.28.) sz. rendelete 11.§ (11)

⁶⁸ Módosította Nagymaros Város Önkormányzata 13/2009 (IV.28.) sz. rendelete 11.§ (11)

K-K területek egyedi és részletes előírásai

(Közműterületek)

1. A terület kizárólag a közterületnek nem minősülő, telken elhelyezett közműlétesítmények elhelyezésére szolgál.
2. A létesítmények szabályozási terven jelölt telkei tovább nem oszthatók.
3. A telken, csak az érvényes szabványnak megfelelő, a technológia által megkövetelt területméretet és építménymagasságot meg nem haladó, a környezetbe illeszkedő, megfelelő esztétikai színvonalon kialakított építmények helyezhetők el.
4. ⁶⁹

Az Különleges területen a beépítési módra, telekalakításra, építménymagasságra, a beépítettség mértékére vonatkozó előírásokat az alábbi táblázat tartalmazza.

⁷⁰ területfelhasználás	övezet	beépítési mód	maximális építménymagasság (m)	beépíthető min. telekter. méret (m ²)	telkek minimális szélessége (m)	maximális beépítettség (%)	min. zöld %
K	Z/SP	SZ	5,0	2000	-	10	50
	Z/RK1	SZ	15	K	K	10+10	60
	Z/RK2	SZ	7,5	K	K	10	80
	Z/C	SZ	4,0	K	K	15	75
	Z/T	SZ	4,0	K	K	2	85
	IFK	SZ	4,5	K	K	10	80
	E1	SZ	10,5	K	K	20	60
	E2	SZ	5,0	K	K	10	60
	E3	O	K-5,0	K	K	20	40
	ET	SZ	4,5	E*	-	5	80
	K	E	E	K	K	E	E

E: elvi építési engedély, szabvány, illetve technológiai követelmények által meghatározottak szerint

E*: részletes övezeti előírás szerint

K-5,0: a megengedett legnagyobb építménymagasság értékét a 13.§ (12) bekezdés 7. pontjában rögzítettek szerint kell megállapítani.

⁶⁹ Törölte Nagymaros Város Önkormányzata 13/2009 (IV.28.) sz. rendelete 11.§ (12)

⁷⁰ Módosította Nagymaros Város Önkormányzata 13/2009 (IV.28.) sz. rendelete 11.§ (13)

III. Beépítésre nem szánt területek

Közlekedési területek

14.§

- (1) A város területén közlekedési célra területet felhasználni, közlekedési létesítményt elhelyezni a hatályos jogszabályok, valamint a jelen rendelet előírásai szerint szabad. Az OTÉK előírásait jelen §-ban foglalt eltérésekkel együtt kell alkalmazni.
- (2) Közlekedési területen, az OTÉK 26. § (3) 2–4. pontban felsorolt létesítmények nem helyezhetők el. Kivételt jelent a meglévő hajóállomás, melynek épületében vendéglátóegységek és kapcsolódó kiszolgáló létesítmények kialakíthatók.
- (3) A közutak, közterületek számára a szabályozási tervben meghatározott építési területet biztosítani kell.
- (4) A vasúti területen belül kizárólag a pálya és kereskedelmi vasút üzemeltetéséhez, működtetéséhez elsődlegesen szükséges létesítmények (vágányok, energiaellátási létesítmények, üzemi – utasforgalmi épületek, szolgálattelátások helyezhetők el).
- (5) A közlekedési hálózat elemei számára az alábbi szélességű terület biztosítandó:

1. Közúti közlekedési terület:

a.) Főforgalmi utak:

12. sz. Vác – Szobi II. rendű főút:

É-i bevezető szakasz kialakult állapot: szab. szélesség: m

– Tavasz utcáig 18-20

Középső szakasz kialakult állapot:

– Tavasz utca – Molnár utca 12-18

D-i szakasz kialakult állapot:

– Millennium sor egyoldali beépítés 14-20

– Beépítetlen szakasz 22-30

b.) Országos alsóbbrendű út:

12106j. (Kóspallagi bekötőút)

c.) Gyűjtő utak:

- Meglévő megtartandó gyűjtőutak szab. szélesség: m

- Rákóczi út 8-14

- Dózsa Gy. u. 8-14

- Vasút u. 8-10

- Fő tér 45-50

- Magyar u. 18,0

- Tervezett gyűjtő út:

- Rákóczi út folytatása 12-16

- Súlyomszigeti út folytatása 18

d.) Lakóutcák:

A város kialakult szabályozási szélességű lakóutcái megtartandók, a tervezett lakóutcák szabályozási szélessége 12-16 m kivételesen 8,0 m.

- Meglévő, megtartandó, kiemelt jelentőségű lakóutcák szab. szélesség: m

Első völgy u. 8-12

Fehérhegyi u. 6-10

Király u. 22,0

Mező u. 20,0

Deák F. u. 12,0

Radnóti u. 8

Kassák u. 6,0

Szálloda u.	16-18
Őz u.	12-14,0
- Tervezett, kiemelt jelentőségű lakóutcák	
Őz u. folytatása	14,0
Deák F. u. folytatása	12

2. Vasúti terület:

- A vasúti pályák védőtávolsága a szélső vágánytengelytől mért 50 m, ezen belül csak olyan építmény helyezhető el, amelyhez a vasúti hatóság - Központi Közlekedési Felügyelet, MÁV Rt. vasúti üzembentartói állásfoglalásában – hozzájárult.
 - Az Országos Közforgalmú Vasutak Pályatervezési szabályzatának 3.5, 3.8 pontjában előírtak betartásával nem vasúti épület a szélső vágány tengelyétől 9 m-en belül, lakóépület 25,0 m-en belül nem helyezhető el.
 - A vasúti területen belül a vasút üzemeltetését biztosító létesítményeken, szolgálati lakásokon kívül más építmény nem helyezhető el.
- (6) Az országos közutak, egyéb utak beépítésre nem szánt területei mentén az út tengelyétől
- a 12 sz. főút esetében 100-100 m,
 - 12106j. bekötőút esetében 50-50 m,
 - a külterületi feltárási utak esetében 20-20 m védősávot kell biztosítani.
- (7) Gyalogos közlekedés számára beépített területen legalább egyik oldalon járda létesítendő, ha erre nincs lehetőség az utca forgalma csillapítandó (borda beépítés).
- (8) Kerékpáros nyomvonalak a következők:
- Hunyadi sétány – Béla sétány - Széchenyi sétány.
 - É-i és D-i kapcsolódó, illetve külterületi szakaszok
- (9) A meglévő helyi autóbusszjáratokat meg kell tartani, a lakó, gazdasági és közösségi területek fejlesztésével összhangba kell hozni.
- (10) Parkolás:
A városközpont területére parkolási intézkedési tervet, parkolási rendeletet kell készíteni.
- (11) Forgalmcsillapítás:
- A 12 sz. főút átkelési szakaszán szigettel védett gyalogátkelőhelyeket kell kialakítani.
 - A Fő tér, Szent Imre tér – Dózsa u. térségében az átmenő forgalmat korlátozni kell. A forgalmcsillapítás módját közterület rendezési tervben kell meghatározni.

Közmű területek és létesítmények

15.§

(1) ⁷¹Általános előírások

1. A települést érintő közművezeték hálózatok, annak műtárgyai és létesítményei a nyomvonalatengelytől mindkét irányban értendő – a törvényerejű rendeletekben és a vonatkozó szabványokban rögzített – biztonsági övezettel rendelkeznek, melyen belül meghatározott tilalmak és korlátozások érvényesek.
2. A meglévő közműhálózat védelmét biztosítani kell, szükség esetén szakfelügyelet igénylésével.
3. A közműhálózatokat, a közműépítményeket és azok védőtávolságát közterületen, vagy közmű üzemeltető telkén belül a korábbi MSz 7487/2, mint irányelvnek tekintendő előírás szerint kell elhelyezni. Ettől eltérő esetben a közművezeték nyomvonalára és közműépítmény helyére a szolgalmi jogot a Földhivatalnál be kell jegyeztetni.

⁷¹ Módosította Nagymaros Város Önkormányzata 13/2009 (IV.28.) sz. rendelete 12.§

4. Új útépítésnél a tervezett közművek egyidejű megépítéséről, a csapadékvizek elvezetéséről, belterületen, beépítésre szánt területen a közvilágítás megépítéséről, útrekonstrukciónál a meglévő közművek szükséges egyidejű felújításáról is gondoskodni kell.
5. A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor, a kiváltandó feleslegessé vált közművet el kell bontani, indokoltan földben maradó vezetéknek az eltömedékelését szakszerűen meg kell oldani.
6. A közművezetékek átépítésekor és új vezeték fektetésekor a gazdaságos területhasználatra figyelmet kell fordítani. A kialakításra kerülő új utak alatt, a közművek elrendezésénél a távlati összes közmű elhelyezési lehetőségét kell biztosítani. A beépítésre szánt területeken a területet kiszolgáló közművezetékek nyomvonalát és helyét úgy kell elrendezni, hogy az utcákban egyoldali, kedvező esetben kétoldali fasor telepítését ne akadályozzák meg.
7. A meglévő lakó- és üdülőterületen fasor telepítése a meglévő közműhálózat nyomvonalának meghatározása (feltárása) után, annak elkerülésével történhet.
8. A tervezett új telkeknek a közterületi hálózathoz önálló bekötésekkel és mérési helyekkel kell csatlakozni.
9. A településen építés, vagy használati mód megváltoztatása akkor lehetséges, ha:
 - a) belterületen, illetve beépítésre szánt területeken a teljes közműellátás rendelkezésre áll, biztosított a villamosenergia, a vezetékes ivóvíz ellátás, a közcsatornás szennyvízelvezetés, a földgázellátás, valamint a jelen szabályozás csapadékvízre vonatkozó előírásai teljesülnek;
 - b) a külterület beépítésre szánt és beépítésre nem szánt részén az ÁNTSZ által is elfogadott egészséges ivóvízellátás és a villamosenergia ellátás biztosított, valamint a jelen szabályozás szennyvízre és csapadékvízre vonatkozó előírásai teljesülnek.

(2) ⁷²Vízellátás

1. A Nagymaros Térségi Vízmű és a Kismaros-Nagymaros távlati vízbázis külső és belső védőterületén csak a meghatározott tevékenység folytatható.
2. A hidrogeológiai védőidommal érintett területen bármely építés csak a 123/1997. (VII. 18.) Kormányrendelet 5. Mellékletében rögzített előírásainak figyelembe vételével lehetséges.
3. Az egyes ingatlanoknak önálló vízbekötést kell a közterületi közhálózatról kiépíteni és egy teleknek csak egy vízbekötés építése engedélyezhető.
4. Belterületen, illetve beépítésre szánt területen új házi vízbekötést létesíteni csak az elválasztott rendszerű szennyvízcsatorna hálózatra való rákötést követően szabad.
5. Mindenféle házi-kút létesítése engedélyköteles. (Amennyiben a tervezett kút házi vízszükséglet kielégítése céljából készül és a tervezett vízhasználat nem haladja meg az 500 m³/év mennyiséget, valamint a talajvíz réteget, illetve az első vízáadó réteget csapolja meg, akkor az Önkormányzat jegyzője engedélyezi a kút létesítését. Minden egyéb esetben a területileg illetékes Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség az engedélyező hatóság.)
6. A vízellátó hálózaton föld feletti tűzcsapokat kell telepíteni.

7. ⁷³

(3) ⁷⁴Szennyvízelvezetés

⁷² Módosította Nagymaros Város Önkormányzata 13/2009 (IV.28.) sz. rendelete 12.§

⁷³ Törölte Nagymaros Város Önkormányzata 13/2009 (IV.28.) sz. rendelete 12.§

⁷⁴ Módosította Nagymaros Város Önkormányzata 13/2009 (IV.28.) sz. rendelete 12.§

1. A talaj, a talajvíz és a rétegvizek védelme érdekében a szennyvizekkel a környezetet nem szabad szennyezni, ezért:
 - a) A szennyvizek közvetlen talajba szikkasztása a település teljes közigazgatási területén tilos, az még átmenetileg sem engedélyezhető.
 - b) Nyílt árokra, egyéb időszakos, vagy állandó vízfolyásba való szennyvízrákötés, valamint felhagyott kutakba történő szennyvíz bevezetés szigorúan tilos, előfordulása esetén a 219/2004.(VII.21.) Korm rendelet szankcióinak alkalmazásával azonnal meg kell szüntetni.
 - c) A már csatornázott, illetve a csatornázásra kerülő utcákban, a csatorna kiépítését követő egy éven belül kötelezni kell az érintett telkeket a közcsatornára való rákötésre. Kivételt tenni csak azoknál a már beépített ingatlanoknál lehet, amelyekben a szennyvizek gyűjtése-tárolása a közcsatorna hálózat kivitelezését megelőzően, vízzárósági próbával igazoltan vízzáróan kivitelezett műtárgyba történik és a szennyvizek elszállíttatása számlával folyamatosan igazolható.
 - d) Beépítésre szánt területen új beépítésre csak akkor adható engedély, ha a telken létesítendő építményekből a szennyvíz közcsatorna hálózattal elvezethető.
 - e) A beépítésre nem szánt területen elhelyezhető építményben keletkező szennyvizeket, ha:
 - a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg az 5 m³-t és a közcsatorna hálózat nem közelíti meg a fejlesztésre kerülő telket 100 m távolságon belül, akkor a szennyvizeket vízzárósági próbával igazoltan vízzáróan kivitelezett, zárt medencébe kell összegyűjteni és szippantó kocsival a kijelölt lerakóhelyre szállítani. Ha a közcsatorna hálózat kiépítése a telket 100 m távolságon belül megközelíti, akkor az érintett ingatlanokat egy éven belül kötelezni kell a közcsatornára való rákötésre. Az engedélyadás feltétele, hogy olyan közlekedési útkapcsolattal rendelkezzen, hogy azt a szippantókocsi egész éven át zavartalanul, veszélytelenül meg tudja közelíteni;
 - a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja az 5 m³-t, a közcsatorna hálózathoz csatlakozni 200 m távolságon belül nem lehet, továbbá egyéb előírások, korlátok nem tiltják, a helyben létesítendő szennyvíztisztító kisberendezés alkalmazása lehetséges az illetékes szakhatóságok hozzájárulásának függvényében. A kisberendezés védőterület igénye nem nyúlhat túl a tárgyi telken. A tisztítóberendezéssel azt a tisztítási hatásfokot kell teljesíteni, amit a befogadóhoz igazítva az illetékes szakhatóság (Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség) meghatároz. Amennyiben a keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja a napi 5 m³-t, de bármelyik illetékes szakhatóság nem ad hozzájárulást, akkor helyi szennyvíztisztító kisberendezés létesítése nem engedélyezhető, ki kell várni, vagy ki kell építeni a közcsatorna csatlakozás lehetőségét, különben addig új építési engedély nem adható.
2. Bármely övezetben kibocsátott szennyvíz szennyezettségének meg kell felelnie a kommunális szennyvíz szennyezettség mértékének, a későbbi közcsatornára való rákötési előírásoknak. A technológiai szennyezettségű vizeket telken belül létesítendő szennyvízkezeléssel, a szennyezettség megengedett mértékéig elő kell tisztítani. (Állattartással összefüggően keletkező szennyvíz kezelése-elhelyezése egyedi megoldást igényel, amelyhez a szakhatóságok (ÁNTSZ, Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség) engedélyének a beszerzése is szükséges.)
3. Megfelelő szagtalanítóval kivitelezett szennyvízátemelő műtárgy 20 m-es, szagtalanító nélkül 150 m-es védőtávolság biztosítását igényli, amelyen belül lakó, üdülő,

egyéb emberi tartózkodást szolgáló épület nem helyezhető el, élelmiszer és gyógyszer alapanyag nem termelhető, nem állítható elő, élelmiszer és gyógyszer nem gyártható, csomagolható, raktározható, forgalmazható.

(4) ⁷⁵Csapadékvíz elvezetés, felszíni vízrendezés, árvízvédelem

1. A Duna és a Dunába torkolló vízfolyások mederben tartását, ha védmű (akár magaspart, akár gát) biztosítja, akkor a védmű és a meder közötti sávban, a védmű mentellen oldalán, amely hullámtérnek minősül, csak a 21/2006 (I. 31.)-es kormányrendelet figyelembe vételével adható építési, létesítési engedély
2. A védmű mentett oldalán, a magas part-éltől, illetve a gáttest lábától 10 m-es sávot árvízi védekezésre szabadon kell hagyni, azon és alatta semmilyen építmény, közmű el nem helyezhető, azon átmeneti tárolás, átmeneti hasznosítása sem engedélyezhető.
3. A védmű mentett oldalán, a magas part-éltől, illetve a gáttest lábától a mentett oldalon 110 m-es sávban fakadóvizek előfordulásával kell számolni. Fakadóvízzel veszélyeztetett területen a mértékadó árvízszint alatti építkezés csak annak figyelembe vételével engedélyezhető.
4. A védmű víz oldalán, a gáttest lábától 60 m-es sávban anyaggödröt nyitni nem szabad.
5. A védmű víz oldalán, a hullámtérben, a hullámterek hasznosításáról szóló rendelet alapján engedélyezhető, ideiglenesen elhelyezendő létesítmény esetén, amely a vizes medret, vagy vízgazdálkodási célú területet közvetlen nem érinti, a víz mozgását nem befolyásolja, a vizes meder karbantartását, az árvízi- belvízi védekezést, csapadékvíz elvezetés lehetőségét nem akadályozza, az érintett vizes meder kezelőjének a hozzájárulása esetén a jegyző adhat létesítési engedélyt. A létesítési engedélyben rögzíteni kell a létesítmény fenntarthatósági idejét és utána a helyreállítási kötelezettséget. A határidő lejártakor a jegyző köteles a létesítmény elbontatásáról és a helyreállítás végrehajtásáról intézkedni.
6. A hullámtérben, a hullámterek hasznosításáról szóló rendelet alapján – akár végleges, akár ideiglenes célú – bármely olyan beruházás, amely közvetlen érinti a vízgazdálkodási területet, vagy/és érinti a víz mozgását (akár felszín felett, akár felszín alatt), vagy/és befolyásolja-akadályozza a vizes meder karbantartását, az árvízi- belvízi védekezést, a csapadékvíz elvezetés lehetőségét, akkor a megvalósításának feltétele az illetékes szakhatóság hozzájárulása. Az úszóműállás és úszóműves kikötőhely, yacht kikötő, egyéb vízparthoz kötött létesítmények part éltől a mederbe való benyúlása nem okozhat vízvisszatorlódást, nem akadályozhatja a víz szabad mozgását, továbbá nem akadályozhatja a vízfolyás használatát, a legkisebb vízállásnál is a hajózási szélességet szabadon kell hagyni, ennek konkrét méretét az érintett vízfolyás kezelője határozza meg.) Kikötő/kikötőhely létesítése csak tervtanácsai állásfoglalás és elvi építési engedély alapján lehetséges. Kikötő/kikötőhely (a meglévő komp és hajóállomáson túl) a szabályozási tervben jelölt partszakaszon egyáltalán nem létesíthető.
7. A hullámtérben, a hullámterek hasznosításáról szóló rendelet alapján nem engedélyezhető építés megvalósításának feltétele, a beruházással érintett terület hullámtérből történő kivétele. A terület hullámtérből való kivételét vízjogi engedély alapján lehet megvalósítani. Építési, létesítési engedélyt adni csak a tervezett beruházás mentett oldalon való elhelyezése esetén szabad.
Ettől eltérni, csak a hullámtérben fekvő már beépített területen levő épületek bővítése és foghíjtelek beépítés esetén lehet, az eltérés feltétele, hogy az építési engedélyezési

⁷⁵ Módosította Nagymaros Város Önkormányzata 13/2009 (IV.28.) sz. rendelete 12.§

- eljárás során az illetékes szakhatóság hozzájáruljon, és az előírtak teljesíthetők legyenek
8. A Duna mentén 10 m, az állami karbantartású vízfolyások mentén 6-6 m, további parttakok part éleitől, a vízfolyás és az egyéb árkok, csatornák, tavak, tározók part éleitől min 3-3 m-es sávot a karbantartás számára szabadon kell hagyni. Amennyiben a karbantartó sávot közterületként nem lehet kijelölni, akkor arra a karbantartó számára szolgalmi jogi bejegyzéssel kell a karbantartás lehetőségét biztosítani.
 9. Vízgazdálkodási területként lejegyzett területet (árok, vízfolyás stb.) egyéb célra hasznosítani, a medret érintő bármilyen változtatást végezni, új vízfelületet létesíteni csak vízjogi létesítési engedély alapján, az illetékes szakhatóság (Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség) engedélyével szabad.
 10. Belvizes területen csak a vízrendezést követően, a terület belvízmentességének megoldását követően adható építési engedély.
 11. A csapadékvíz elvezetésére elválasztott rendszerű zárt, vagy nyílt árkos vízvezetést kell kiépíteni.
 12. A csapadékvíz élővízbe történő bevezetése előtt hordalékfogó műtárgy elhelyezése kötelező.
 13. A csapadékvíz elvezetését biztosító rendszer szállítóképességét egészen a végbefogadókig ellenőrizni kell minden 0,5 ha-t meghaladó telekterületű beruházás, telekosztás engedélyezése esetén. A keletkező többlet felszíni víz továbbvezethetőségét a befogadásig biztosítani kell.
 14. A 20, illetve annál több gépkocsit befogadó parkolókat kiemelt szegéllyel kell kivitelezni. Ezekről a parkoló felületekről és a szénhidrogén szennyezésnek kitett gazdasági területek belső útjairól összegyűlő csapadékvíz csak hordalék és olajfogó műtárgyon keresztül vezethető a csatornahálózatba. Szilárd burkolat nélkül, vagy gyepphözágos burkolattal parkoló létesítése tilos.
 15. Csapadékvíz a későbbiekben építendő szennyvízcsatorna hálózatba nem vezethető!
 16. A telekhatárra épített épületek ereszcatornáit csak terepszint alatt szabad az utcai vízvezető hálózatba vezetni.
 17. A nyílt árkos vízvezető hálózat feletti kocsi behajtók az árok vízszállító képességét nem korlátozhatják. Az áteresz méretét úgy kell meghatározni, hogy az, víz-visszaduzzasztást ne okozzon, a vízszállítás akadálymentes legyen. Egy telekre csak és kizárólag egy áteresz létesíthető (gépkocsi és gyalogos beközeledést is figyelembe véve!). Az áteresz szélessége telkenként nem lehet 3,5 m-nél nagyobb. A kocsi behajtó kerékfogó szegélye 10 cm-nél jobban nem emelkedhet ki a kocsi behajtó felszínéről és 6 cm-nél nem lehet szélesebb a szegély. A nyílt árok fenekét és max. 50 cm magasságig az oldalát szint-, medertartás és a karbantarthatóság érdekében burkolni kell.
 18. Nyílt árkos felszíni vízvezetésű területen az árok telkenkénti 3,5 m-nél hosszabb szakaszon történő lefedése, illetve zárt csatornás elvezetéssé alakítása nem engedélyezhető, sem parkolási, sem közlekedés fejlesztési cél érdekében.
 19. A város számára kiemelt jelentőségű (a fő utcán, a településközpont vegyes, központi vegyes terület-felhasználású) területen nyílt csapadékvíz elvezető árok nem építhető, a csapadékvíz elvezetésére zárt csapadékcatorna kiépítése szükséges.
 20. Ahol nem épül zárt csapadékcatorna, ott a felszíni vizek elvezetése nyílt, egy-, illetve kétoldali árokhálózat vagy folyóka építésével történhet.
 21. A völgyfenéki vízmosás jellegű utak rendezése során a burkolatot csésze szelvényként kell kialakítani.
 22. A csésze szelvényt burkolattal kell ellátni az erózió és a lefolyás sebességének csökkentése céljából.

23. Nagymaros területén tereprendezési és feltérési munkát csak hatósági engedély alapján szabad végezni.
- (5) ⁷⁶Villamosenergia-ellátó hálózatok
1. A már beépített belterület főutcáján, település központjában, településközpont vegyes és központi vegyes területfelhasználású területen hálózati rekonstrukciót, illetve új közép-, kiefeszültségű, valamint közvilágítási villamosenergia ellátási hálózatokat földalatti elhelyezéssel kell építeni.
 2. A belterületen, a beépítésre szánt területeken új fejlesztési területen beépítés, új utcanyitás esetén az új közép-, kiefeszültségű, valamint közvilágítási villamosenergia ellátási hálózatokat földalatti elhelyezéssel kell építeni.
 3. A belterületen, beépítésre szánt már beépített terület egyéb részein, hálózati rekonstrukció esetén amíg a földalatti elhelyezés nem valósítható meg, addig egy oldali közös oszlopsoron kell a villamosenergia szolgáltatást nyújtó hálózatokat elhelyezni, amelyre egyben a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetők, új hálózat létesítése esetén azt már csak föld alatti elhelyezéssel szabad kivitelezni.
 4. A villamosenergia ellátás hálózatainak föld feletti vezetése külterületen, beépítésre nem szánt területen fennmaradhat, de ott is területgazdálkodási okokból a villamosenergia elosztási, a közvilágítási szabadvezetékeket közös egyoldali oszlopsorra kell fektetni, amelyre egyben a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetők.
 5. Új épület bekötést építeni csak föld kábeles csatlakozással szabad, még föld feletti közhálózati csatlakozási lehetőség esetén is.
- (6) ⁷⁷Gázvezeték hálózatok
1. Előkerttel rendelkező épületeknél a telekhatár és az épület között gázvezeték csak földben építhető.
 2. Házi gáznyomákszabályozó az épület utcai homlokzatára nem helyezhető el, a berendezés csak a telkek előkertjében, udvarán, vagy az épület alárendeltebb homlokzatára szerelhető.
 3. Égéstermék elvezetésére utcai homlokzaton szerelt kémény nem építhető.
- (7) ⁷⁸Távközlési hálózatok
1. A belterületen, a beépítésre szánt területeken új beépítés, új utcanyitás esetén, illetve a már beépített területen az új hírközlési hálózatot földalatti elhelyezéssel kell építeni.
 2. A hírközlési hálózatainak föld feletti vezetése külterületen, beépítésre nem szánt területen létesíthető, de ott is területgazdálkodási okokból a villamosenergia elosztási, a közvilágítási és a hírközlési szabadvezetékeket közös egyoldali oszlopsorra kell fektetni, amelyre egyben a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetők.
 3. Vezeték nélküli szolgáltatás antennáinak telepítési feltétele, a magasabb rendű jogszabályokban az építmények elhelyezésére vonatkozó követelmények megtartása (Étv 31.§ (5)).

Zöldterület

16.§

- (1) Zöldterület (**Z**), vagy közpark a szabályozási terven lehatárolt, jellemzően állandóan növényzettel fedett közterület.

⁷⁶ Módosította Nagymaros Város Önkormányzata 13/2009 (IV.28.) sz. rendelete 12.§

⁷⁷ Módosította Nagymaros Város Önkormányzata 13/2009 (IV.28.) sz. rendelete 12.§

⁷⁸ Módosította Nagymaros Város Önkormányzata 13/2009 (IV.28.) sz. rendelete 12.§

- (2) Közpark területén csak a játék, sport, pihenés, ismeretterjesztés és a terület fenntartási célját szolgáló építmények helyezhetők el. Mélygarázs (terepszint alatti parkoló) nem létesíthető. Közparkban vendéglátást szolgáló épület, építmény is elhelyezhető.
- (3) ⁷⁹Közpark területének beépítettsége:
 - **Z-1 övezet**, Felső mező: a területen sportot, pihenést, vendéglátást szolgáló és/vagy a terület fenntartási célját szolgáló, egy db, legfeljebb 250 m² alapterületű, legfeljebb 3,5m építménymagasságú épület létesíthető.
 - **Z-2 övezet** (Duna part, vasút menti területek, Kálvária környék Kápolna területe) beépítés csak az első kettő területen történhet, max 0,5 % beépítettséggel de épületenként max, 500 m² területtel építménymagasság max 3,5 m. A Z-2 övezetben minden engedélyköteles építmény esetében, a tervtanács állásfoglalását kell kérni.
- (5) ⁸⁰Közpark területén az azt igénybe vevők számára szükséges gépkocsiparkoló csak terepszinten, fásítva, "zöldbeton" burkolattal létesíthető, max. a közpark területének : 5%-án.
- (6) Közparkban fakivágás építményelhelyezés érdekében nem engedhető meg.
- (7) Közpark területét érintő építési, kertészeti tevékenység (parkfenntartást kivéve) végzéséhez kertészeti szakvélemény vagy kertépítészeti terv is szükséges.

Erdőterület

17.§

- (1) Erdőterület a földhivatali nyilvántartás szerint erdő művelési ágban nyilvántartott, valamint a településszerkezeti és szabályozási tervben erdőként (E) körülhatárolt és megjelölt, e célra szolgáló terület.
- (2) Az erdőterület településrendezési (épület, építmény elhelyezése) szempontból
 - a) védelmi (E-V)
 - b) gazdasági (E-G)
 - c) turisztikai (E-T)
 rendeltetésű övezetekbe tartozik.
- (3) A szabályozási terven védelmi (védő, vagy védett) rendeltetésű erdőövezetként (E-V) szabályozott területen épület nem építhető.
Ez alól kivétel az az eset (természeti szempontból védett erdőben) ahol az épület(ek) a természetvédelem céljait szolgálják (kutatás, ismeretterjesztés, területfenntartás).Itt a beépítettség az OTÉK-nak megfelelő méretű telken max. 300 m² lehet, szabadonálló beépítési móddal, max. 4,5 m-es építménymagasságú, tájba, környezetbe illő épületekkel. Építéshez elvi építési engedélykérelem benyújtása kötelező.
- (4) Védelmi rendeltetésű erdőövezetben az OTÉK 32.§-a szerinti építmények csak akkor létesíthetők, ha az erdőt védelmi rendeltetésének betöltésében nem zavarják.
- (5) Gazdasági rendeltetésű erdőövezetként (E-G) szabályozott erdőterületen csak a fa- vagy szaporítóanyag-termeléshez, vadgazdálkodáshoz kapcsolódó épületek helyezhetők el a következő feltételekkel:
 - **E-G1 alövezet** (védett természeti területen lévő gazdasági rendeltetésű - másodlagos rendeltetés - erdő):
 - Beépíthető legkisebb telekterület: 10 ha (100 000 m²)
 - Beépítési mód: szabadonálló
 - Beépítettség (maximum): 0,1%
 - Építménymagasság (max.): 4,5 m

⁷⁹ Módosította Nagymaros Város Önkormányzata 13/2009 (IV.28.) sz. rendelete 13.§ (1)

⁸⁰ Módosította Nagymaros Város Önkormányzata 13/2009 (IV.28.) sz. rendelete 13.§ (1)

- **E-G2 alövezet** (védett területen kívüli gazdasági rendeltetésű erdő):
mint az előző alövezetben, de a beépítettség max. 0,5% lehet.
 - (6) Turisztikai rendeltetésű erdőövezetben (**E-T**) a rendeltetésnek megfelelő építmények csak akkor alakíthatók ki, ha az illetékes erdészeti hatóság is egészségügyi-szociális, turisztikai elsődleges (vagy másodlagos) rendeltetésbe sorolta a területet és az építményelhelyezéshez az egyéb illetékes hatóságokkal (védett természeti területen a természetvédelmi hatóság is) együtt hozzájárult.
- Épület az övezetben az alábbi feltételekkel létesíthető:
- Beépíthető legkisebb telekterület: min. 10 ha (100 000 m²), illetve a már kialakult, beépült telek nagysága
 - Beépítési mód: szabadonálló
 - Építménymagasság: 4,5 m
 - Beépítettség: max. 2%

Az övezetben épület létesítéséhez elvi építési engedélykérelem benyújtása is kötelező.

Mezőgazdasági terület

18.§

Mezőgazdasági terület általános előírásai

- (1) ⁸¹A mezőgazdasági terület a település mezőgazdasági termelés (növénytermesztés, állattenyésztés és az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás) és annak építményei elhelyezése céljára szolgáló része, ahol a termőföldvédelem mellett a hagyományos és egyedi tájhasználati és természeti értékek megőrzését is figyelembe kell venni.
- (2) A mezőgazdasági terület övezeteiben a terv jóváhagyása előtt már meglévő (és esetleges lakó-) és gazdasági épületek a kialakult beépítettségtől függetlenül megtarthatók. (amennyiben egyéb hatósági előírásoknak megfelelnek). A meglévő épületek felújítása és bővítése csak a jelen szabályzatban foglaltaknak is megfelelő módon és mértékben (pl. beépítettség) történhet.
- (3) A mezőgazdasági terület az azonos tájjelleg, használat, a beépítettség intenzitása, a sajátos építési használata, továbbá tájképi és környezetvédelmi érzékenysége szerint a következő övezetekbe (terület-felhasználási egységekbe) tartozik:
 - a) általános mezőgazdasági terület (Má)
 - b) kertes mezőgazdasági területek (Mk)
 - c) korlátozott funkciójú mezőgazdasági területek (Mko)
 - d) majorsági mezőgazdasági terület (Mm)

18/A.§ ⁸²

Általános mezőgazdasági terület

- (1) Általános mezőgazdasági területen (**Má**) a növénytermesztés és az állattenyésztés, az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás, -tárolás és -szolgáltatás építményei, továbbá lakóépület helyezhető el.
- (2) Az általános mezőgazdasági terület övezetében (jelenleg jellemzően szántó művelési ágú terület) az építmények elhelyezésének és kialakításának feltételei a következők:
 - Beépíthető telek területe szántó, kert, gyep művelési ág esetén:
 - lakóépület: nem építhető

⁸¹ Módosította Nagymaros Város Önkormányzata 13/2009 (IV.28.) sz. rendelete 14.§ (2)

⁸² Módosította Nagymaros Város Önkormányzata 13/2009 (IV.28.) sz. rendelete 14.§ (1)

- gazdasági épület: min. 8 ha (80 000 m²)
 - Beépíthető telek területe szőlő, gyümölcsös művelési ág esetén:
 - lakóépület: min. 5 ha (50 000 m²)
 - ⁸³ gazdasági épület: min. 2 ha (20 000 m²)
 - ⁸⁴ Beépítettség: gazdasági épület(ek) összalterülete telkenként
 - max. 500 m², a lakóépület alapterülete max. 300 m² lehet.
 - Építménymagasság: max. 5,5 m
(ha a gazdasági épület sajátos funkciója miatt ennél nagyobb építménymagasságot igényel, akkor elvi építési engedélykérelmet kell benyújtani)
 - Beépítési mód: szabadonálló
 - előkert: min. 10 m
- (3) Az övezetben nagylétszámú állattartó telep (Állategészségügyi Szabályzat - 41/1997. (V. 28.) FM rendelet meghatározása szerint) nem létesíthető. Hígrágyás állattartás nem folytatható.
- (4) Az övezetben az OTÉK szerint mg.-i birtokközpont kialakítható, min 30 % zöldfelületarány (mely fákkal, cserjékkel fedett terület legyen) betartásával, elvi építési engedély alapján.

18/B.§ ⁸⁵

Kertes mezőgazdasági területek (övezetek)

- (1) ⁸⁶ A kertes mezőgazdasági területbe (Mk) a jellemzően kistelkes, hagyományosan kertgazdálkodású területrészek tartoznak. A terület négy övezetre (Mk-1, Mk-2, Mk-3, Mk-4) tagolódik.
- (2) ⁸⁷ Az **Mk-1, Mk-2, Mk-3, Mk-4** övezetek telkein telkenként általában egy ideiglenes tartózkodásra is alkalmas gazdasági épület (présház, szerszám-, vegyszer-, kisgép-, terménytároló), illetve egy földdel borított pince helyezhető el. Lakóépület kizárólag az **Mk-3** és **Mk-4** övezetekben építhető, a területre vonatkozó közművesítési feltételekkel. Állattartó épület, építmény (kivéve: méhészet, illetve lakóépület telkén saját szükségletű állattartást is szolgáló építmény) az övezetekben (kivéve az **Mk-3** övezetet) nem létesíthető, állattartó telep nem alakítható ki.
- (3) Az övezetek telkei a később részletezett feltételeken túlmenően csak az esetben építhetők be, ha a telek kialakított útról közvetlenül megközelíthető.
- (4) Az övezetekben a beépíthetőség szempontjából említett művelési ágak (szőlő, gyümölcsös, szántó, kert) az esetben vehetők figyelembe, ha a telek területének legalább 80%-a a szóban forgó művelési ágban nyilvántartott (földhivatalban) és ténylegesen is úgy művelt.
- (5) A keletkező szennyvíz nem szikkasztható el.
- (6) A kertes mezőgazdasági terület **Mk-1.** jelű övezetében (amelybe a már viszonylag sűrűn beépült, részben üdülési használati jellegű domboldali kiskertgazdálkodás területrészei tartoznak) az építmények elhelyezésének és kialakításának feltételei a következők:
- Beépíthető telek területe:
 - kert művelési ág esetén: min. 1500 m²
 - szőlő és gyümölcsös művelési ág esetén: min. 720 m²

⁸³ Módosította Nagymaros Város Önkormányzata 13/2009 (IV.28.) sz. rendelete 14.§ (3)

⁸⁴ Módosította Nagymaros Város Önkormányzata 13/2009 (IV.28.) sz. rendelete 14.§ (4)

⁸⁵ Módosította Nagymaros Város Önkormányzata 13/2009 (IV.28.) sz. rendelete 14.§ (1)

⁸⁶ Módosította Nagymaros Város Önkormányzata 13/2009 (IV.28.) sz. rendelete 14.§ (6)

⁸⁷ Módosította Nagymaros Város Önkormányzata 13/2009 (IV.28.) sz. rendelete 14.§ (6)

- egyéb (szántó, gyep, erdő) művelési ágú és parlag telkek nem építhetők be!
 - 720 m²-t el nem érő nagyságú telken építmény (az OTÉK 32.§ 1., 2. pont alattiakat kivéve) nem építhető
 - Kialakítható új telek területe: min. 1500 m²
 - Beépítettség: max. 3%, de telkenként csak egy, maximum 90 m²-es alapterületű épület (+ földdel borított pince) építhető.
Amennyiben a telek legalább 1,5 ha (15 000 m²) területű és szőlő vagy gyümölcsös művelési ágú, akkor a telken a művelési ágnak megfelelően gyümölcs-, szőlő- és borgazdálkodást szolgáló gazdasági épület(ek) össz-alapterülete max. 300 m² lehet, de egy épület alapterülete nem haladhatja meg a 120 m²-t. Elvi építési engedélykérelem benyújtása kötelező
 - Építménymagasság: max. 3,5 m, de az épület melletti legmélyebb terepszinttől számítva a homlokzatmagasság max. 4,5 m lehet.
 - Az épületek építészeti kialakításának előírásai:
⁸⁸Nyeregtető, vörös vagy barna cseréppel,
 - Beépítési mód: szabadonálló
 - előkert: min. 10 m, illetve rézsús mélyút esetén a felső rézsűéltől számítottan min. 5 m-re állhat az épület
 - oldalkert: min. 2 m
 - A szomszédos telkeken álló épületek között min. 10 m távolságnak kell lenni.
 - Beépíthető min telekszélesség: 10 m.
- (7) A kertes mezőgazdasági terület **Mk-2** jelű övezetében (amelybe a dombvidéki hagyományos, kevésbé sűrűn beépült kertgazdálkodás területrészei tartoznak) az építmények elhelyezésének és kialakításának feltételei a következők:
- Beépíthető telek területe:
 - szőlő és gyümölcsös és kert művelési ág esetén: min. 3000 m²
 - egyéb (szántó, gyep, erdő) művelési ágú és parlag telkek nem építhetők be!
 - ⁸⁹3 000 m²-t el nem érő nagyságú telken építmény (az OTÉK 32.§ 1., 2. pont alattiakat kivéve) nem építhető
 - Kialakítható új telek területe: min. 3000 m²
 - Beépítettség: max. 3%, a telkenként egy db., maximum 100 m²-es alapterületű épület (+ földdel borított pince) építhető, az alábbi esetet kivéve:
Amennyiben a telek legalább 1,5 ha (15 000 m²) területű és szőlő vagy gyümölcsös művelési ágú, akkor a telken a művelési ágnak megfelelően a gyümölcs-, szőlő- és borgazdálkodást szolgáló gazdasági épület(ek) össz alapterülete max. 300 m² lehet, de egy épület alapterülete nem haladhatja meg a 120 m²-t. Elvi építési engedélykérelem benyújtása kötelező.
 - Építménymagasság: max. 3,5 m, de az épület melletti legmélyebb terepszinttől számítva a homlokzatmagasság max. 4,5 m lehet.
 - Az épületek építészeti kialakításának előírásai:
 - Nyeregtető, vörös v barna cseréppel, vagy náddal fedve
 - Homlokzatszínezés fehér vagy világos sárga pasztell
 - Beépítési mód: szabadonálló
 - előkert: min. 10 m, illetve rézsús mélyút esetén a felső rézsűéltől számítottan min. 5 m-re állhat az épület.
 - oldalkert: min. 2 m
 - A szomszédos telkeken álló épületek között min. 10 m távolságnak kell lenni.

⁸⁸ Módosította Nagymaros Város Önkormányzata 13/2009 (IV.28.) sz. rendelete 14.§ (7)

⁸⁹ Módosította Nagymaros Város Önkormányzata 13/2009 (IV.28.) sz. rendelete 14.§ (5)

- Beépíthető minimális telekszélesség: 12 m.
- (8) A kertes mezőgazdasági terület **Mk-3.** jelű övezetében (amelybe a speciális helyzetű Hatlő-patak völgyi területek tartoznak) az építmények elhelyezésének és kialakításának a területre készítendő szabályozási tervben figyelembe veendő feltételei a következők:

Gazdasági épület létesítése

- Beépíthető telek területe:
 - ⁹⁰művelési ágtól függetlenül: min. 5000 m²
 - szőlő művelési ágú, 2000-5000 m² közötti területű telken 1 db földdel borított pince építhető
 - ⁹¹
 - 2000 m²-t el nem érő nagyságú telken építmény (az OTÉK 32.§ 1., 2. pont alattiakat kivéve) nem építhető
- Kialakítható új telek területe: min. 3000 m²
- Beépítettség: max. 3%, de maximum egy 120 m²-es alapterületű épület (+ egy földdel borított pince) építhető, az alábbi esetet kivéve:
 - ⁹²Amennyiben a telek legalább 1,5 ha (15 000 m²) területű és sportolási-, rekreációs-idegenforgalmi-, ismeretterjesztési célú állattartást folytatnak az állattartáshoz kapcsolódó épületek, építmények (pl.: istállóépület, lovaspálya) és vendéglátáshoz, idegenforgalomhoz kapcsolódó épületek, építmények is elhelyezhetők a vonatkozó környezetvédelmi előírások teljesítése esetén.
- Építménymagasság: max. 3,5 m, de az épület melletti legmélyebb terepszinttől számítva a homlokzatmagasság max. 4,5 m lehet.
- Az épületek építészeti kialakításának előírásai: Nyeregtetős, tájbailló
- Beépítési mód: szabadonálló
 - előkert: min. 10 m, illetve rézsús mélyút esetén a felső rézsűéltől számítottan min. 5 m-re állhat az épület.
 - oldalkert: min. 3 m
 - A szomszédos telkeken álló épületek között min. 15 m távolságnak kell lenni.

Lakóépület létesítése (az épület a telek beépíthetőségét és egyéb hatósági előírásokat is figyelembe véve rekreációs, vendéglátó funkciót is betölthet):

- Beépíthető telek területe -:
 - sportolási-, rekreációs-idegenforgalmi-, ismeretterjesztési célú állattartás esetén min. 1,5 ha (15 000 m²)
 - szőlő és gyümölcsös és kert művelési ág esetén: min. 4 ha (40 000 m²)
 - egyéb (szántó, gyepek, erdő) művelési ágú és parlag telkek, amennyiben jelen felsorolás első pontja szerinti állattartási tevékenységet nem folytatnak nem építhetők be!
- Beépítettség: max. 3%, de max. 500 m² (gazdasági épülettel együtt)
 - Elvi építési engedélykérelem benyújtása kötelező.
- Építménymagasság: max. 4,5 m, de az épület melletti legmélyebb terepszinttől számítva a homlokzatmagasság max. 5,5 m lehet.
- Az épületek építészeti kialakításának előírásai:
 - Nyeregtetős, tájbailló
- Beépítési mód: szabadonálló

⁹⁰ Módosította Nagymaros Város Önkormányzata 13/2009 (IV.28.) sz. rendelete 14.§ (8)

⁹¹ Törölte Nagymaros Város Önkormányzata 13/2009 (IV.28.) sz. rendelete 14.§ (8)

⁹² Módosította Nagymaros Város Önkormányzata 13/2009 (IV.28.) sz. rendelete 14.§ (9)

- előkert: min. 10 m, illetve rézsús mélyút esetén a felső rézsúéltól számítottan min. 5 m-re állhat az épület.
 - Oldalkert: min. 3 m
 - A szomszédos telkeken álló épületek között min. 15 m távolságnak kell lenni.
- (9) ⁹³A kertes mezőgazdasági terület **Mk-4.** jelű övezeteiben az építmények elhelyezésének és kialakításának feltételei a következők:
- Gazdasági és lakóépület létesítése:
- Beépíthető, legkisebb telekterületméretek övezetenként eltérő módon, az alábbiak:
 - a) Mk-4/A övezetben min.: 4 000 m²
 - b) Mk-4/B övezetben min.: 6 000 m²
 - c) Mk-4/C övezetben min.: 10 000 m²
 - Beépítettség:
 - max. 3%, de lakóépület a beépítettség felét, 1,5%-ot nem haladhatja meg. Az egy tömegben elhelyezett épület alapterülete legfeljebb 150 m² lehet. Telkenként több épület elhelyezése esetén, az épületek között min. 10 m építménytávolságot kell tartani.
 - Építménymagasság: max. 4,5 m lehet.
 - Az épületek építészeti kialakítására vonatkozó előírások megtartását elvi építési engedélyi kérelemben kell igazolni.
 - Beépítési mód: szabadonálló
 - előkert: min. 10 m, illetve rézsús mélyút esetén a felső rézsúéltól számítottan min. 5 m-re állhat az épület.
 - oldalkert:
 - a) Mk-4/A övezetben: 5,0 m,
 - b) Mk-4/B övezetben: 7,5 m,
 - c) Mk-4/C övezetben: 10,0 m.
- A szomszédos telkeken álló épületek között min. 10 m távolságnak kell lenni.
- Beépíthető minimális telekszélesség:
 - a) Mk-4/A övezetben: 30 m,
 - b) Mk-4/B övezetben: 40 m,
 - c) Mk-4/C övezetben: 60 m.

18/C.§ ⁹⁴

Korlátozott használatú mezőgazdasági területek (övezetek)

- (1) A korlátozott használatú mezőgazdasági terület **Mko-1** jelű övezetében (amelybe jellemzően a Duna-Ipoly NP. területén lévő hagyományos szántóföldi gazdálkodás területrészei tartoznak) az építmény-elhelyezés feltételei a következők:
- (2) ⁹⁵- Beépíthető telek területe szántó, kert művelési ág esetén:
- lakóépület: nem építhető
 - gazdasági épület: min. 15 ha (150 000 m²)
- Beépíthető telek területe szőlő, gyümölcsös művelési ág esetén:
- lakóépület: min. 8 ha (80 000 m²)
 - gazdasági épület: min. 4 ha (40 000 m²)

⁹³ Módosította Nagymaros Város Önkormányzata 13/2009 (IV.28.) sz. rendelete 14.§ (11)

⁹⁴ Módosította Nagymaros Város Önkormányzata 13/2009 (IV.28.) sz. rendelete 14.§ (1)

⁹⁵ Módosította Nagymaros Város Önkormányzata 13/2009 (IV.28.) sz. rendelete 14.§ (12)

- Beépítettség: max. 3%, de gazdasági épület(ek) összapterülete telkenként max. 500 m², a lakóépület alapterülete max. 300 m² lehet.
- Építménymagasság: max. 5,5 m
- Beépítési mód: szabadonálló
 - előkert: min. 10 m

Minden esetben elvi építési engedély kérelmet kell benyújtani

- (3) Az övezetben nagylétszámú állattartó telep (Állategészségügyi Szabályzat - 41/1997. (V. 28.) FM rendelet meghatározása szerint) nem létesíthető. Hígtrágyás állattartás nem folytatható.
- (4) A **Mko-2** jelű mezőgazdasági övezetben környezet és tájvédelmi okból épület nem helyezhető el.

18/D.§ ⁹⁶

Majorsági mezőgazdasági övezet

- (1) A majorsági mezőgazdasági övezetben (**Mm**) - amely mezőgazdasági, intenzívebb beépítettségű telephely kialakult területe - az építményelhelyezés és kialakítás feltételei a következők:

Beépítés részletes előírásai:

- Beépíthető telekterület: kialakult, max. 20 %-al növelhető
- Beépítettség: max. 30%
- Építménymagasság: max. 7,5 m
- Beépítési mód: szabadonálló
 - előkert: min. 10 m
- Zöldfelületi arány (jellemzően fásítással): min. 30%
- Elvi építési engedélykérelem benyújtása kötelező.

Vízgazdálkodási terület

19.§

- (1) ⁹⁷A terület két övezetbe tartozik:
 - **V-1** Duna vízmedre: épület nem építhető
 - **V-2** Vízmű és vízbeszerzési területek: csak vízmű rendeltetésű kiszolgáló épület létesíthető, tájbaillő módon kialakítva, max 4 m építménymagassággal.

IV. Általános védelmi előírások

Művi értékvédelem

20.§

- (1) Az országos védelem területei és tárgyai
 1. Az országos egyedi védelem tárgyait és műemléki környezetüket a szabályozási tervlap rögzíti, valamint jelen rendelet 1. sz. melléklete tartalmazza.
 2. A régészeti lelőhelyeket a szabályozási tervlap rögzíti, valamint jelen rendelet 2. sz. melléklete tartalmazza.
 - a) A kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. (továbbiakban örökségvédelmi) törvény 11. §-a alapján a régészeti lelőhelyek, a törvény erejénél fogva

⁹⁶ Módosította Nagymaros Város Önkormányzata 13/2009 (IV.28.) sz. rendelete 14.§ (1)

⁹⁷ Módosította Nagymaros Város Önkormányzata 13/2009 (IV.28.) sz. rendelete 15.§

általános védelem alatt állnak. Ezért a régészeti lelőhelyként rögzített területen a földmunkával járó fejlesztésekkel, beruházásokkal (bontás, alapozás, pince-, mélygarázs-építés, közművesítés, egyéb nyomvonalas létesítmények kiépítése, tereprendezés), illetve telekalakítás esetében az örökségvédelmi törvény 63. § (4) bekezdése alapján a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal területileg illetékes Budapesti Regionális Irodáját, mint szakhatóságot a konkrét tervekkel meg kell keresni.

- b) Ha régészeti lelőhelyen kívül eső területen végzett földmunkák során váratlan régészeti lelet vagy emlék kerül elő, A kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. tv. 24. §-ában foglaltak szerint kell eljárni, és haladéktalanul értesíteni kell a Pest Megyei Múzeumok Igazgatóságát.

(2) A helyi védelem tárgyai

1. A helyi védelem területeit és tárgyait a szabályozási tervlap rögzíti, valamint jelen rendelet 3. sz. melléklete tartalmazza.
2. Jelen szabályozás a helyi védelemre vonatkozóan kiterjed:
 - a) egyes épületek, építmények egyedi védelmére,
 - b) egyes épületek, építmények telkükkel, illetve jelölt környezetükkel való együttes védelmére,
 - c) egyes területek településszerkezeti védelmére
 - d) egyes épületcsoportok együttes védelmére, valamint
 - e) az a)–d) pontban felsoroltakkal kapcsolatos építési követelményekre.
3. A helyi védelem tárgyával kapcsolatos eljárási rendet, „Az építészeti és természeti értékek helyi védelmé”-ről szóló önkormányzati rendelet tartalmazza.
4. A 3. a) pontban rögzített egyedi helyi védelem esetén az alábbi előírásokat kell megtartani:
 - a) Az egyedileg védett épületek esetében, védett az épületek szerkezeti kialakítása, tömege, általános külső megjelenése, építészeti részletképzése.
 - Ezen épületek homlokzatnak megváltoztatása, illetve bármely részének elbontása csak az igazoltan korábbi (eredeti) állapot helyreállítása, illetve az épület harmonikusabb megjelenése érdekében lehetséges.
 - Az épületek bővítése, átalakítása csak az épület eredeti szerkezeti jellemzőinek megtartásával, eredeti formavilágával és anyaghasználatával összhangban történhet.
 - b) Ezen épületek környezetében bármely épület átalakítása, új épület elhelyezése csak a védett épület értékeinek tiszteletben tartásával, a formai összhang megteremtésével lehetséges.
5. A 3. b) pontban rögzített esetben, az alábbi előírásokat kell megtartani:
 - a) ⁹⁸A telkükkel együtt védett épületek telkét felosztani nem lehet, telekösszevonás csak az eredeti állapot helyreállításának érdekében lehetséges. Az építési engedélyezési kérelem részeként, ezen ingatlanok esetében kertépítészeti tervet is be kell nyújtani.
A telken egyéb épületet, építményt elhelyezni csak kivételes esetben, a védett épület és környezete együttes látványbeli értékeinek megtartásával lehetséges.
 - b) A védett kőkeresztek esetében a kőkereszt környezetének (talapzat, növényzet telepítése stb.) rendezése, átalakítása csak kertépítészeti terv alapján történhet. Kőkereszt áthelyezése csak közúti közlekedési biztonságtechnikai okokból lehetséges. Az áthelyezés során az új környezet megválasztásakor, a kőkereszt jelenlegi helyének eredeti jellemzőit hordozó környezetet biztosítani kell.

⁹⁸ Módosította Nagymaros Város Önkormányzata 13/2009 (IV.28.) sz. rendelete 16.§ (1)

6. A 3. c) pontban foglalt településszerkezeti védelem alatt álló (Dézsmá és Rákóczi utcai pincesor, valamint környezete) terület esetében, védelem alatt áll a településszerkezet és beépítési mód, az egységes és eredeti funkciót idéző tömeg és belső téralakítás, valamint az építészeti részletek.
 - a) A területen bármely épület külső átalakítása, csak az eredeti tömegformálás és részletképzés jellemzőinek megtartásával, illetve azok helyreállítása érdekében történhet.
 - b) Az épületekben csak olyan létesítmények helyezhetők el, amelyek lehetővé teszik a belső tér lényegi átalakítás nélküli megőrzését.
 7. A 3. d) pontban rögzített védett épületegyüttesek esetén, védett az épületek összességének harmonikus megjelenése, az épületek többségének azonos időben, közel azonos jelleggel való kialakítása.
 A védett együttesen belül bármely épület elbontása, vagy átalakítása esetén csak az egységes formavilághoz szigorúan igazodó tömegrendű és építészeti részletképzésű épület helyezhető el.
 8. A helyi védelem tárgyai esetében
 - a) ⁹⁹bármely, magasabb rendű jogszabályban rögzített építésügyi hatósági engedélyhez kötött építési tevékenység egyben elvi építési engedélyhez kötött tevékenységnek számít.
 - b) Az elvi építési engedélyezési, illetve építési engedélyezési eljárás során az engedélyező hatóságnak joga van külső szakértőt bevonni, illetve Önkormányzati Építészeti Tervtanács működése esetén a tervet véleményeztetés céljából köteles a tervtanácshoz benyújtani.
- (3) A város számára kiemelt jelentőségű területek
 A város számára kiemelt jelentőségű területeket a közterületek neve szerinti felsorolásban jelen rendelet 4. sz. melléklete tartalmazza. A kiemelt jelentőségű területeket a felsorolt utcák és terek összefüggő hálózata, valamint az azokkal határos ingatlanok együttesen alkotják.
 A kiemelt területeken folyó építési tevékenység megfelelő színvonalra és fokozott ellenőrzése érdekében az elvi építési, illetve építési engedélyeket, Önkormányzati Építészeti Tervtanács működése esetén, véleményeztetés céljából a tervtanácshoz be kell nyújtani.
- (4) Az épített környezet általános védelme
1. A település teljes területén az épületek csak magastetős kialakítással helyezhetők el, kivételt jelentenek
 - a központi vegyes és a gazdasági területek, ahol a kialakítás módját az övezeti előírások rögzítik, valamint
 - a különleges területek, ahol a funkció által megkövetelt épülettömeg és a környezet harmonikus egységét elvi építési engedélyezési eljárás keretében kell igazolni.
 2. ¹⁰⁰Az 1. pontban foglalt területen magastetős kialakítás esetén a tetőhéjazat anyaga csak cserép, vagy korcolt fém lehet, valamint kötelező a szimmetrikus, 35–45 fok közötti hajlásszögű nyeregvető alkalmazása, kivéve
 - az oromfalas épületeket, ahol a nagymarosi (elsősorban tornácos épületek esetében fellelhető) hagyományokat idéző aszimmetrikus kialakítás, valamint
 - a támfalnak támaszkodó, hátsó telekhatárra elhelyezett épületeket, épületszárnyakat, ahol a támfalnak támaszkodó félnyeregvető alkalmazása megengedett.

⁹⁹ Módosította Nagymaros Város Önkormányzata 13/2009 (IV.28.) sz. rendelete 16.§ (1)

¹⁰⁰ Módosította Nagymaros Város Önkormányzata 13/2009 (IV.28.) sz. rendelete 16.§ (2)

- A tető kialakítására vonatkozó előírásoktól, különleges esetben, elvi építési engedélyezési tervdokumentáció alapján tervtanácsi támogató állásfoglalással lehet eltérni.
3. ¹⁰¹Egyéb területeken, a magas tetős épületek pikkelyes héjalása kötelező.
 4. A település teljes területén a teraszházak elhelyezése kizárt.
 5. A településközpont vegyes területen, valamint a kisvárosias és kertvárosias lakóterület N, V, D és H jellel jelölt övezeteiben, új épület (foghíj) elhelyezése esetén a környezetbe való illeszkedés kiemelten fontos szempontjaként kell figyelembe venni
 - a) az utcai homlokzatmagasságot,
 - b) a tetőidom kialakítását, hajlásszögét,
 - c) a homlokzatalakításnál a tömör felületek és nyílások arányát, a nyílások formai megjelenését,
 - d) az utcakép ritmusát, bejárók, kapuáthajtók helyének megválasztását,
 - e) anyaghasználatot és felületszínezést,
 - f) a kerítések kialakításának módját, anyaghasználatát.
 6. ¹⁰²A település teljes területén óriásplakát (multireklám, 2 m² feletti méretben) elhelyezése kizárt. Közterületről látható homlokzatra, homlokzati részre (tető, falfelület) parabolaantenna nem tehető.
 7. ¹⁰³
 8. ¹⁰⁴A területen közterülettel határos, vagy közterületről látható támfal csak természetes anyagból (kő, tégl) vagy ilyen burkolattal fedve készülhet. Ettől eltérő kialakítás esetén a támfalat növényzettel kell fedni.
 9. ¹⁰⁵Azokban az építési övezetekben, övezetekben, ahol az előírások az építmény homlokzatmagasságára vonatkozó előírást tartalmaznak, az építmény adott homlokzatának magasságát a hozzá tartozó F/L érték alapján kell megállapítani. A homlokzathoz tartozó F/L értéket az OTÉK 1. sz. melléklet 26. pont - Építménymagasság számításának módszere alapján kell meghatározni.
 10. ¹⁰⁶A település teljes mezőgazdasági területfelhasználási kategóriába sorolt területén minden lakóépületre és 150 m²-t elérő alapterületű egyéb építményre (gazdasági épületre) tervtanácsi állásfoglalást kell kérni.
 11. ¹⁰⁷Az Mk-1-4 jelű övezetben, minden lakóépületre és 90 m²-t elérő alapterületű egyéb építményre (gazdasági épületre) tervtanácsi állásfoglalást kell kérni.
- (5) Kilátás és rálátásvédelem
1. Védett a Kálváriáról, a Rákóczi u. Dézsma utca feletti szakaszáról, valamint a Szív utcából feltáruuló látvány. A védett látvány megőrzése érdekében a közterületeket úgy kell berendezni, a növénytelepítést úgy kell megoldani, illetve a szintben alacsonyabban fekvő területek ingatlanait csak úgy lehet beépíteni, hogy azok a feltáruuló látványt lényegében ne befolyásolják.
 2. Védett a Kálvária látványa, mely látvány feltáruulása (helyreállítása) érdekében a rendezési tervben rögzített közterületen tilos olyan növényzet telepítése, építmény elhelyezése, amely a település egyéb részeiről feltáruuló Kálvária-látványt károsan befolyásolja.

¹⁰¹ Módosította Nagymaros Város Önkormányzata 13/2009 (IV.28.) sz. rendelete 16.§ (3)

¹⁰² Módosította Nagymaros Város Önkormányzata 13/2009 (IV.28.) sz. rendelete 16.§ (3)

¹⁰³ Törölte Nagymaros Város Önkormányzata 13/2009 (IV.28.) sz. rendelete 16.§ (3)

¹⁰⁴ Módosította Nagymaros Város Önkormányzata 13/2009 (IV.28.) sz. rendelete 16.§ (3)

¹⁰⁵ Módosította Nagymaros Város Önkormányzata 13/2009 (IV.28.) sz. rendelete 16.§ (4)

¹⁰⁶ Módosította Nagymaros Város Önkormányzata 13/2009 (IV.28.) sz. rendelete 16.§ (4)

¹⁰⁷ Módosította Nagymaros Város Önkormányzata 13/2009 (IV.28.) sz. rendelete 16.§ (4)

3. Védett a hegygerincek, domboldalak látványa. A védett látvány megőrzése érdekében oromzatszerűen kiugró terepalakulaton, illetve lejtő peremén épület nem helyezhető el.
 4. ¹⁰⁸Védett a Dunaparti sétányról feltáruló beépítések és kertek látványa. A sétánnyal közvetlenül érintkező telken épületeket a Dunaparti sétányra néző, kert felé megnyíló homlokzattal kell kialakítani. Az ingatlanok zöldfelületét kertészeti terv alapján kell kialakítani. A területen csak áttört kerítés alkalmazható.
- (6) Közlekedési területek övezetei
- A közlekedési területek K1–7 jellel jelölt övezeteiben a közterületek kialakítási jellegének védelme, illetve egyes közterületek kiemelt jelentőségének megfelelő színvonalú rendezése érdekében az alábbi előírásokat kell megtartani:
1. Az azonos övezetbe sorolt területekre, illetve azok szövegesen rögzített részterületeire függetlenül a megvalósítás ütemezésétől, a közterületrendezési, kertépítészeti tervet egységesen, egy időben kell elkészíteni és jóváhagyni.
 2. Az egyes övezetek határterületein, a tervek megfelelő mértékű területi átfedésével kell biztosítani a kiemelt övezetek egységes rendszerként történő rendezését.
 3. Övezeti előírások
 - a) **K-1 övezet:**

A város legjelentősebb térrendszere, csillapított gépjármű- és jelentős gyalogos forgalommal, közpark jellegű zöldfelületekkel.

Részei a Főtér, Monsberger tér, Szent Imre és István tér, valamint a Rákóczi útnak a Magyar utcáig, illetve a Dózsa utcának a Német utcáig terjedő szakasza.

A gépjárműforgalom számára szükséges közterületrész a területen eltérő burkolattal, vagy kiemelt szegéllyel leválasztható. A területen a gépjárműforgalom lassítására forgalomcsillapító eszközöket kell alkalmazni.

Az övezetben a templom és a tereket alkotó térfalak érvényesülése az elsődleges.

Az értékes fasorokat, egyedi fákat meg kell tartani, fák létesítményelhelyezés érdekében nem vágathatók ki.

A zöldfelület kialakult aránya nem csökkenthető.

A gyalogutak járdák, zöldfelületi pihenőhelyek burkolata dominánsan természetes kőanyagok alkalmazásával készüljön

Az övezet teljes területén bármely építési, növénytelepítési munka csak jóváhagyott közterületi, kertépítészeti terv alapján lehetséges.
 - b) **K-2 övezet:**

Fő gyalogos tengely, a vasúti és vízi közlekedés összekötésére, kiemelt jelentőségű parkoló utca.

A terület a Magyar utca teljes szakaszát foglalja magába.

A mozgójárművek és az elsősorban gyalogosok számára szolgáló területek kiemelt járdaszegéllyel egymástól elválaszthatók.

A területen csak fásított parkolók alakíthatók ki, a területen a lágyszárú növényzettel szemben az utcafásítást (előnevelt, idős fákkal), illetve fásszárú növények kitelepítését kell előnyben részesíteni. Növényzettartó műkö ládák a területen nem helyezhetők el.

Az övezet teljes területén bármely építési, növénytelepítési munka csak jóváhagyott közterületi, kertépítészeti terv alapján lehetséges.
 - c) **K-3 övezet**

Településtörténeti jelentőségű, helyi egyedi jellemzőket hordozó gépjárműhasználat szempontjából kisforgalmú, vagy forgalomcsillapítást igénylő közterületek.

¹⁰⁸ Módosította Nagymaros Város Önkormányzata 13/2009 (IV.28.) sz. rendelete 16.§ (5)

A területen bármely építési tevékenység, növénytelepítés csak közterületrendezési terv alapján lehetséges.

A közterületrendezési tervek a terület alábbi, térben elkülönülő részekre önálló egységeként is elkészíthetők és jóváhagyhatók.

- Szív utca és Pince utca, valamint a Dózsa utcára, illetve István térre lefutó utcaszakaszok.
- Kálvária utca és Nap utca, valamint a Szent Imre térre lefutó utcaszakaszok.
- Hegy utca, a pincékhez felvezető utcaszakasszal együtt.
- Dézsma u. és a Rákóczi utca vele párhuzamos szakasza, valamint a területre befutó utcák torkolati szakasza.

Az övezetben utcaburkolatként csak természetes kőburkolatok alkalmazhatók. A vízszintes felületek szintbeni szétválasztása, csak a természetes szintkülönbségek áthidalására szolgálhatnak. Nyílt vízelvezető árok, csak csészeszelvénnel és természetes kőburkolattal alakítható ki. A támfalak csak természetes kőből, vagy ilyen burkolattal fedetten készülhetnek, ellenkező esetben azokat növényzettel kell takarni. A növénytelepítés csak a (5) bekezdésben foglalt kilátás- és rálátás-védelemre vonatkozó előírásokkal összhangban történhet.

d) K-4 övezet

Lefutó völgyi utcák

Az övezetet alkotják:

- Kittenberger K. u.
- Pállya Celesztin u.
- Első völgy u.
- Fehérhegy u.
- Diófa u.

Az övezetben a gyalogosok, mozgó járművek és parkoló járművek részére szolgáló felületek szétválasztását, illetve együttes kezelését az adott utcaszakasz közterületi szélességének függvényében kell meghatározni.

Az övezetben a nyílt árkokat első ütemben legalább fedett árokká át kell alakítani, végleges megoldásként a zárt csapadék-vízcsatornát ki kell építeni.

A burkolt felületek kiterjedését a biztonságos közlekedés szempontjait szem előtt tartva a minimálisra kell csökkenteni.

A megfelelő szélességű utcaszakaszokra, teresedésekbe, faültetési terv alapján dísfákat kell telepíteni.

Kisebb teresedéseknél cserje, gyep, egynyári növény alkalmazható.

e) K-5 övezet

Főforgalmi út kialakult átkelési szakasza

Az övezet része, a Váci utca és Molnár utca jelölt szakasza.

Az övezetben a biztonságos gyalogos átkelés és forgalomcsillapítás érdekében a kialakult szélesség által megengedett számban, forgalomtechnikai tervben meghatározott helyen, szigettel védett gyalogátkelőhelyeket kell kiépíteni.

Ahol a közműadottságok, illetve az utcaszélesség megengedi, ott előnevelt utcai sorfákat kell telepíteni.

f) K-6 övezet

Főforgalmi út, közterületileg rendezetlen átkelési szakasza.

Az övezet a Millennium sor belterületi szakaszát foglalja magába.

Az övezetben a gyalogátkelő helyét forgalomtechnikai tervben kell kijelölni és szigettel védett módon kell kialakítani.

A forgalomtechnikai tervben a parkolók, valamint a belátási háromszögek miatt korlátozott növényzettelépítési helyeket is ki kell jelölni. A közlekedés szem-

pontjából szükséges burkolt felületeken túl, minden felületet intenzív zöldfelületként vagy fásított parkolóként kell kialakítani.

A növényzet telepítési módját, alkalmazásra kerülő növényfajokat, a vasúti támfal rendezését, utcabútorozást kertépítészeti tervben kell meghatározni, s annak alapján 5 éven belül végre kell hajtani.

K-7 övezet:

Zöldfelület jellegű lakóutcák

A terület magába foglalja a Gesztenyesor, Király és Deák F. utcákat.

A kialakult, elsődlegesen zöldfelületi jelleget meg kell őrizni.

Fasorokban a fák pótlása egységes, előnevelt faanyaggal kell történnjen.

Zöldfelületi értékvédelem

21.§

- (1) A közterületi zöldfelületek (közparkok, közkertek, fasorok, közlekedési területek zöldfelületei) növényállományának lehetőség szerinti maximális védelmét, megóvását biztosítani kell. Ültetés, növénycsere, áttelepítés, visszavágás, fa csonkolása, esetleg kivágása csak kertészeti szakvélemény, kertépítészeti terv alapján végzett munkálatok, illetve kertészeti fenntartás, felújítás esetén történhet. Fakivágás, csonkolás engedélyezhető még közvetlen baleset- (vagy élet-) veszély elhárítása érdekében és a fa biológiai pusztulása esetén.
- (2) Közparkokat, közkerteket, utcai fasorokat, továbbá közintézmények kertjeit érintő beavatkozások (létesítés, felújítás, rekonstrukció, átépítés stb.) csak kertépítészeti terv (kisebbségű jelentőségű esetekben kertészeti szakvélemény) alapján végezhető.
- (3) A városban a közterületi zöldfelületek, továbbá védettnek minősülő kertek, országos vagy helyi műemléki védelem alatt álló épületek telkein lévő növényzet, fák károsodásával járó tevékenység esetén – a helyi önkormányzat által előírható pótlási kötelezettségen túl – növénykártérítési (fapótlási) díj állapítható meg a károkozó terhére akkor is, ha a tevékenységet egyébként engedéllyel végzi.
- (4) A tervezési területen fa kivágása nem közterületen (telken belül gyümölcsfa kivételével) is csak előzetes engedély kiadása után történhet meg.
- (5) A tervezési területen csak fásított parkolók létesíthetők és tarthatók fenn (OTÉK 42.§ (7) pont). Túlkoros fának a többször iskolázott, min. 8 éves fa számít.
- (6) Új utcák csak legalább egyoldali fásítással nyithatók.
- (7) ¹⁰⁹Természeti, műemléki védelem, helyi értékvédelem alapján védettnek minősülő telek esetében helyiséget tartalmazó új építmény az övezet telkein, csak az építési engedély részét képező kertépítészeti terv alapján helyezhető el. A kertépítészeti tervben megítélhetőnek kell lennie:
 - a meglévő növényzet jellegének és állapotának, különösen a tervezett létesítmények által érintett 10 cm, vagy annál nagyobb törzsmérőjű faállománynak;
 - a telekre előírt legkisebb zöldfelületi arányra, a zöldfelületek kialakítására (például többszintű növényállomány telepítésének kötelezettsége), a zöldfelületek ökológiai szerepére vonatkozó előírások betartása, különösen a burkolt és zöldfelülettel fedett felületek telken belüli nagysága, a tervezett növényzet telken belüli elhelyezkedése és a növényállomány jellege (lombos fa, örökzöld, térhatároló cserje, cserje, talajtakaró, évelő, gyep stb.);
 - az összes érintett telekkel és a közterülettel kapcsolatban a vízelvezetési megoldási javaslatnak, az ehhez kapcsolódó tereprendezési javaslatnak

¹⁰⁹ Módosította Nagymaros Város Önkormányzata 13/2009 (IV.28.) sz. rendelete 17.§

- (8) Védett fasorokban a fasor pótlása, rekonstrukciója a fasor jellemző fafajához (fafajaihoz) igazodóan azonos fafajjal történjen előnevelt ("idős") faegyedekkel.
- (9) Helyi értékvédelem alapján védett zöldfelületnek minősülnek az alábbiak:
- Kálvária és Kálvária kápolna környéke
 - Fő tér
 - Széchenyi pihenő
- Fasorok
- Gesztenye sor
 - Király utca
 - Deák F. utca
- (10)¹¹⁰A lakó- és üdülőterületek, valamint a K-ET jelű (egyedi táji jellemzőkkel bíró különleges terület) és a kertes mezőgazdasági területek azon övezeteiben, ahol nem beépíthető telekrészeket jelöl a terv, a nem beépíthető telekrészt jellemzően fákkal, cserjékkel fedett kerként, illetve ahol beerdősült területrészek vannak, ott erdőként kell fenntartani. A kertrészekben lévő szelídgesztenye fák feltétlenül megtartandók. Az említett telekrészekben úgy kell a növénytelepítést elvégezni, ill. fenntartani, hogy ott legalább 60%-os fa lombkorona borítottság legyen elérhető. A telepítendő fák gyümölcsfélék is lehetnek. Más (dísz- vagy erdei) fafajok alkalmazása esetén a dunakanyari térségben, tájegységben honos, elsősorban lomblevelű (nem fenyő) fajokat kell telepíteni.
- (11)A településközpont vegyes, valamint a lakó és üdülőterületek azon övezeteiben, ahol nem beépíthető telekrészeket a terv nem jelöl, a telkek kötelezően zöldfelületként fenntartandó részein (min. zöldfelületi arányban jelezve) a kertfelület minden megkezdett 150 m²-re után számítva egy db közepes vagy nagy lombkoronát növelő fát kell telepíteni, illetve fenntartani, tájba, településképpbe illő, elsősorban a tájegységben honos lomblevelű fajok alkalmazásával.

Környezetvédelem

22.§

Általános előírások

- (1) Az építmények és használatuk külön-külön és együttesen sem eredményezhetnek a jogszabályokban és más hatósági előírásokban megállapított terhelési határértékeket meghaladó mértékű káros hatást a környezetükre.
A terhelési határértékek zaj- és rezgésvédelem, talajvédelem, radioaktivitás, a levegő tisztaságának védelme és a vízminőség tekintetében az építési engedély megkérésekor hatályos jogszabályok alapján kell meghatározni.
- (2)¹¹¹A környezetre jelentős hatást gyakorló tevékenységekre, beruházásokra magasabb rendű jogszabályok alapján előzetes vagy részletes környezeti hatásvizsgálatot kell készíteni a vonatkozó jogszabályok szerint (314/2005. (XII.25.) Korm.rend.).
- (3) Beépítési feltételek:
Az építési telken építési területen a szabályozási előírásoknak megfelelő építmény akkor helyezhető el, ha
- a) a rendeltetésszerű használathoz szükséges villamosenergia-, ivóvízellátás biztosított,
 - b) a keletkező szennyvíz és csapadékvíz elvezetése megoldott,
 - c) a használat során keletkező hulladék elszállítása, ártalmatlanítása biztosított,
 - d) az építmény és a tervezett tevékenység nem befolyásolja károsan a föld alatti és felszíni vizek mozgását és tisztaságát.

¹¹⁰ Módosította Nagymaros Város Önkormányzata 13/2009 (IV.28.) sz. rendelete 17.§

¹¹¹ Módosította Nagymaros Város Önkormányzata 13/2009 (IV.28.) sz. rendelete 18.§

Levegőtisztaság-védelem

- (4) Levegőtisztaság-védelmi szempontból a kibocsátási (emisszió) illetve a légszennyezettségi (immisszió) határértékek a 14/2001 (V.9) KöM-EüM-FVM e.rend. szerint veendő figyelembe. Egyéb kérdésekben (pl. helyhez kötött, mozgó és vonalszerű légszennyező forrásokkal kapcsolatos előírások, védelmi övezetek kiterjedése, bűzzel járó tevékenységek) a 21/2001.(II:14.) Korm. rendeletben (A levegő védelmével kapcsolatos egyes szabályokról) foglaltak alapján kell eljárni.
- (5) A város területén hulladék nyílt téri, vagy háztartási tüzelőberendezésben történő égetése (kis mennyiségű háztartási papír és fahulladék kivételével), továbbá veszélyes hulladék égetése (vagy más formában történő ártalmatlanítása) nem engedhető meg.
- (6) Állattartó telep és egyéb, kellemetlen szaghatást, bűzt okozó létesítmény, lakóterülethez 300 m-nél közelebb nem létesíthető.
- (7) ¹¹²Gázenergia felhasználása esetén, utcafronton parapet konvektorok egészségügyi szempontból nem alkalmazhatók.

Zaj és rezgés elleni védelem

- (8) Zaj és rezgés elleni védelem szempontjából a figyelembe veendő zaj és rezgésterhelési határértékeket a 8/2002 (III. 22.) KöM-EüM együttes rendelet tartalmazza. Épületekben, helyiségekben belül a rendelet 4. és 5.sz-ú mellékleteiben közölt terhelési határértékek (zaj ill. rezgés) érvényesítendő.
- (9) A gazdasági (ipari) és szolgáltató tevékenységet gyakorló létesítmények létesítése esetében a zajkibocsátási határértékeket az I. fokú környezetvédelmi hatóság írja elő a 24/1992. (I.28) Korm. r. alapján

Hulladékgazdálkodás

- (10) ¹¹³A kommunális hulladékok gyűjtését, szállítását, ártalmatlanítását a mindenkor érvényben lévő önkormányzati köztisztasági rendeletben előírtak szerint kell tervezni és végrehajtani. A területen keletkező hulladékokat úgy kell gyűjteni, hogy elkülönítve kerüljön kezelésre és elszállításra a kommunális, az ipari (nem veszélyes), valamint a veszélyes hulladék. Folyékony fázisú veszélyes hulladék közcatornába nem engedhető. A települési szilárd és folyékony hulladékokkal kapcsolatos közegészségügyi követelmények a vonatkozó jogszabályok alapján veendő figyelembe.
- (11) A város területén törmeléklerakás is csak engedéllyel végezhető .
- (12) A veszélyes hulladékok gyűjtését, tárolását, szállítását, ártalmatlanítását, hasznosítását a mindenkor érvényben lévő magasabb szintű jogszabályban előírtak szerint kell tervezni és végrehajtani.
- (13) A szippantott szennyvizek ártalmatlanítása, leürítése csak az engedélyezett fogadóállomásokon, helyeken lehetséges.

Talaj (föld) védelem

- (14) A termőföldön történő beruházások építési engedélyezési eljárásába a talajvédelmi hatóságot be kell vonni. Az építési engedélyezési dokumentációba talajvédelmi tervrészt kell beépíteni, mely talajtani szakvéleményen alapulva részletes földtömegszámításokat tartalmaz a mentendő humuszvagyonnal kapcsolatban. Az építés kezdetekor a humuszos fel-talajt a műszakilag szükséges vastagságban le kell termelni, külön deponálni, és lehetőség szerint az érintett hrsz.-ú területen – a munkálatok befejezéseként – legfelső réteggént

¹¹² Módosította Nagymaros Város Önkormányzata 13/2009 (IV.28.) sz. rendelete 18.§

¹¹³ Módosította Nagymaros Város Önkormányzata 13/2009 (IV.28.) sz. rendelete 18.§

visszateríteni. A feleslegben maradó humuszos feltalajt egyéb területen felhasználni csak a talajvédelmi hatóság nyilatkozata alapján lehet.

- (15) A be nem épített telkeknek, illetve a telkek zöldfelületeinek allergiakeltő gyomnövényektől (különösen a parlagfűtől) való megóvása a tulajdonosok kötelessége.
- (16) Nem burkolt felületeken hulladék, illetve útszázsi és egyéb a talajra, felszín alatti vizekre potenciálisan káros hatású anyag ideiglenesen sem helyezhető el.
- (17) A hígtrágya termőföldre való kijuttatása engedélyköteles tevékenység, melyhez az engedélyt a talajvédelmi hatóság adja ki.
- (18) Területek feltöltése csak engedély alapján, szennyeződésmentes anyaggal (kőzet, föld, homok, esetleg építési törmelék) történhet.

Vizek védelme

- (19) A keletkező szennyvizet csatornahálózatba kell vezetni, ahol erre nincs lehetőség, csak zárt rendszerű szennyvíztároló engedélyezhető.
- (20) Az élővizet terhelő szennyező üzemi vízkibocsátásoknál - a technológiai fegyelem betartása mellett - a vizeket kezelni, tisztítani kell.
- (21) A meglévő és távlati vízbázisok védelmét biztosítani kell (123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet).
- (22) Az utak szilárd burkolattal történő ellátásával egy időben a csapadékvíz-elvezetést is meg kell oldani.
- (23)¹¹⁴ A felszín alatti vizek állapota szempontjából (27/2004 (XII.25.) KvVM rendelet alapján) Nagymaros teljes területe fokozottan érzékeny besorolású.

Táj- és természetvédelem

23.§

- (1) Nagymaros közigazgatási területét érintően országos jelentőségű védett természeti területek esetében (nemzeti park) a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatósága, helyi jelentőségű védett természeti területeket érintően a helyi önkormányzat polgármesteri hivatala az első fokú természetvédelmi hatóság. A védett területeket érintő építési munkák, illetve a területek állapotát befolyásoló egyéb tevékenységek csak az első fokú természetvédelmi hatóság előzetes hozzájárulásával végezhetők

V. Egyéb rendelkezések

Sajátos jogintézmények alkalmazása

24.§

- (1) Jelen rendelet előírásaiban az Lke-U4, Gksz-K1, Gksz-K2 övezetekre vonatkozóan megállapított, továbbá a szabályozási tervlapon lehatárolt egyéb, ültetési kötelezettség által érintett területeken háromszintű növényzet telepítendő és azon belül burkolt felület nem alakítható ki.
- (2) Nagymaros Város Önkormányzatát elővásárlási jog illeti meg a 6. sz. mellékletben megnevezett célok érdekében, az ott felsorolt ingatlanok esetében.

¹¹⁴ Módosította Nagymaros Város Önkormányzata 13/2009 (IV.28.) sz. rendelete 18.§

Az egyes előírásoktól való eltérés feltételei

25.§

Oldalhatáron álló beépítés esetén, ha az övezetben megengedett legnagyobb építménymagasság meghaladja az övezetben megengedett oldalkert legkisebb szélességét:

1. Az építési engedélyezési eljárásba a helyileg illetékes tűzoltó parancsnokságot szakhatósággként be kell vonni.
2. Az övezet által érintett utcaszakaszon a tűzvízcsapokat legalább 200 m-ként kell elhelyezni, s legalább 100-as nyomóvezetékkel kell ellátni.
3. Az épületet nehezen éghető fedélszerkezettel és cserépfedéssel kell kialakítani.

Hatálybalépés

26.§

- (1) Jelen rendelet 2002. október 21. napján lép hatályba. Kihirdetéséről a jegyző gondoskodik.
- (2) A rendelet elfogadásakor folyamatban lévő építéshatósági ügyekben a kérelem benyújtásakor hatályos helyi szabályozást kell alkalmazni.
- (3) ¹¹⁵
- (4) ¹¹⁶
- (5) A rendelet 13. § (6) bekezdésének K-Z/SP övezeti előírásai (Sólyom-sziget, volt vízműterület) az érintett állami tulajdonú terület (2402 hrsz.) jelenlegi rendeltetésének megszűnésével egyidejűleg lépnek hatályba.

Egységes szerkezetbe dolgozva és jóváhagyólag aláírva 2009. június 01.

Petrovics László
Polgármester

Hutter Jánosné
jegyző

¹¹⁵ Hatályon kívül helyezte Nagymaros Város Önkormányzata 13/2009 (IV.28.) sz. rendelete 27.§

¹¹⁶ Hatályon kívül helyezte Nagymaros Város Önkormányzata 13/2009 (IV.28.) sz. rendelete 27.§

Az országos védelem tárgyai

Ssz.	Név	Természetben található	Hrsz.
1.	Római katolikus templom (gótikus, 1771-ben átalakítva, barokk stílusban)	Szent Imre tér	hrs.: 1.
	Műemléki környezete:	1848/2, 1848/3, 2, 3, 4, 5, 6/1, 6/2, 7, 8, 9, 10, 523/8, 585, 586, 587, 588/1, 588/2, 589, 590/1, 590/2, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 609, 617, 618/1, 618/2, 619, 620, 621, 622, 623/1, 633, 634, 636, 637/1, 642, 643, 647, 10507/5, 10507/6, 10514/1, 10514/2, 10521/3, 10524, 10525/1, 10526, 10527, 10528, 10530, 10531	
2.	Kálvária és kápolna	Kálvária domb	hrs.: 10523
	Műemléki környezete:	1848/2, 1848/3, 2, 3, 4, 5, 6/1, 6/2, 7, 8, 9, 10, 523/8, 585, 586, 587, 588/1, 588/2, 589, 590/1, 590/2, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 609, 617, 618/1, 618/2, 619, 620, 621, 622, 623/1, 633, 634, 636, 637/1, 642, 643, 647, 10507/5, 10507/6, 10514/1, 10514/2, 10521/3, 10524, 10525/1, 10526, 10527, 10528, 10530, 10531	
3.	Szent Rókus kápolna	Váci u.	hrs.: 2122
	Műemléki környezete:	0432/24; 0433; 2120/1; 2120/2; 2121; 13301/2; 13301/4; 13302	
4.	Lakóház	Rákóczi F. u. 1–3.	hrs.: 607-608
	Műemléki környezete:	1848/2, 1848/3, 2, 3, 4, 5, 6/1, 6/2, 7, 8, 9, 10, 523/8, 585, 586, 587, 588/1, 588/2, 589, 590/1, 590/2, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 609, 617, 618/1, 618/2, 619, 620, 621, 622, 623/1, 633, 634, 636, 637/1, 642, 643, 647, 10507/5, 10507/6, 10514/1, 10514/2, 10521/3, 10524, 10525/1, 10526, 10527, 10528, 10530, 10531	
5.	Lakóház	Magyar u. 4–6.	hrs.: 1948
	Műemléki környezete:	1856; 1857/1; 1860; 1932; 1947/1; 1947/2; 1949; 1957, 1958; 1959	

¹¹⁷ Módosította Nagymaros Város Önkormányzata 13/2009 (IV.28.) sz. rendelete 20.§

6.	Kőkereszt (késő barokk 1800., felújítva 1931-ben)	Fő tér	hrsz.: 1848/4
	Műemléki környezete:	1848/2, 1848/3, 2, 3, 4, 5, 6/1, 6/2, 7, 8, 9, 10, 523/8, 585, 586, 587, 588/1, 588/2, 589, 590/1, 590/2, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 609, 617, 618/1, 618/2, 619, 620, 621, 622, 623/1, 633, 634, 636, 637/1, 642, 643, 647, 10507/5, 10507/6, 10514/1, 10514/2, 10521/3, 10524, 10525/1, 10526, 10527, 10528, 10530, 10531	
7.	Remete barlang	Szent Mihály hegy	hrsz.: 049/18
	Műemléki környezete:	049/19	
8.	Rókus kápolna melletti kőke- reszt	Váci u., a kápolna telkén	hrsz: 2122
	Műemléki környezete:	0432/24; 0433; 2120/1; 2120/2; 2121; 13301/2; 13301/4; 13302	
9.	Vera-lak	Mainzi u. 1.	hrsz: 1867
	Műemléki környezete:	1865/1, 1865/2, 1866, 1868, 1870, 1871, 1872, 1873	

Régészeti lelőhelyek

Régészeti lelőhely				
Ssz.	Neve	MRT száma	KÖH azonosító száma	Helyrajzi száma
1.	Szilfa-forrás	XII/2/19/1	10821	0336/2, 0337, 0333, 0329, 0328, 0330, 0332/1
2.	Belterület	XII/2/19/2	10822	1749, 1751-1763, 1764/1,2, 1765/1,2, 1766-1777, 1778/3,4, 1779-1786, 1787/1-4, 1788/1,2, 1789-1797, 1798/1-3, 1799-1801, 1802/1,2, 1803, 1804/1,2, 1805-1809, 1810/1,2, 1811-1825, 1932, 1827/1,2, 1828-1835, 1836/1-5, 1837-1840, 1843-1847, 1848/2,3,4, 1849-1852, 1854-1855/1-3, 1856, 1857/1, 1858-1864, 1865/1,2, 1866-1868, 1869/1,2, 1870-1876, 1877/1,2, 1878, 1879/4, 1933-1940, 1941/1,2, 1942-1945, 1946/1,2, 1947/1,2, 1948/1,2, 1949, 1950, 1955-1960, 1961/1,2, 1962/1,2, 1954/3,4, 1965, 1966/1,2, 1967/1,2, 1968-1975, 1976/1,2, 1977-1985, 1986/4-8, 1988/1,2, 1989-1998, 1999/1,2, 2000-2006, 2007/1; 1-5, 6/1,2, 7-61, 62/1,2, 593-614, 615/1,2, 616, 617, 618/1,2, 619-622, 623/1,2, 624/2-6, 627/1,2, 628/1,2, 629-632, 707/21, 843/1-8, 844, 645, 846, 848-856, 860, 862/8, 865/1-4, 866, 869/1,2, 870, 871, 875, 876, 877/1, 879/4,5,8, 880/5, 1275/3, 1456/7,10,13, 1276-1289, 1290/1,2, 1456/8, 1291, 1456/2, 1292-1295, 1297/1,2, 1298-1304, 1305/1,2, 1306-1311, 1312/1-4
3.	Szent Mihály hegy	XII/2/19/3	10823	049/18
4.	Kisfaludy u. 1., Váci u. 42.	XII/2/19/4	10824	1932
5.	Ipolytölgyesi Állami Gazdaság	XII/2/19/5	10825	0292/8
6.	Újhegyi u.	XII/2/19/6	10826	138/1,2, 139, 120/1
7.	Sólyom-sziget	XII/2/19/7	10827	0476/3
8.	Sváb-hegy (Schwabenberg)	XII/2/19/8	10828	406/1
9.	Törökmező-Hévíz (Tyeplíce)	XII/2/19/9	10829	0287

¹¹⁸ Módosította Nagymaros Város Önkormányzata 13/2009 (IV.28.) sz. rendelete 21.§

NAGYMAROS VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

10.	Törökmező	XII/2/19/10	10830	0261/6
11.	Duna-part	XII/2/19/11	10831	10001/6
12.	Duna-part	XII/2/19/12	10832	10001/2
13.	Duna-part	XII/2/19/13	10833	1500/15
14.	Duna-part	XII/2/19/14	10834	1500/31,32,33,15, 0476/5
15.	Alsó-földek (Unterfeld)	XII/2/19/15	10835	13568/3
16.	Ruzsemáj	XII/2/19/16	10836	2602
17.	Temető	XII/2/19/17	10837	10923, 10924/2-7, 10842, 11263/2, 11237/1,2, 11238-11242, 11243/1,2, 11244, 12245, 11246/1,2, 11247-11249
18.	Szobi u. 37.	XII/2/19/18	10838	447/1
19.	Ruzsemáj	XII/2/19/19	10839	11110-11126, 11069, 11059-11066
20.	Ruzsemáj	XII/2/19/20	10840	1976-1988, 1989/1-9, 1990/1,2, 1992- 1999, 11001, 11644, 11645, 11002, 11641-11643, 11032, 11034, 11035, 11037/3, 11039, 11042, 11043, 11044, 11046/2, 11047-11049, 11051, 11052/2,3, 11053/2, 11054/1,2, 11055
21.	Malom-völgy	XII/2/19/21	10841	0284/8,9
22.	Törökmező	XII/2/19/22	10842	0251/12
23.	Ruzsemáj	XII/2/19/23	10843	11649/1, 11651/1-3, 11652-11654, 11655/1, 11660, 11661, 11665-11671, 11672/1,2, 11673/1,2
24.	Ruzsemáj	XII/2/19/24	10844	12110/1,2, 12111/1,2, 12112/1,2
25.	Ruzsemáj	XII/2/19/25	10845	11770, 11771-11778, 11769/1-3, 11768, 11767/1,2, 11766, 11765/1,5, 11759/2- 5,8-12, 11753-11758, 11751/1-3, 11750
26.	Nagy-mélyút (Nagy hólé)	XII/2/19/26	10846	340/3
27.	Mihály-völgy	XII/2/19/27	10847	243/2, 244, 245/1, 246/2
28.	Mihály-völgy	XII/2/19/28	10848	307, 310, 311
29.	Villasor	XII/2/19/29	10849	1231/2, 1232, 1233, 1234/3
30.	Téglagyár	XII/2/19/30	10850	2208, 2209
31.	Zöldfa u.	XII/2/19/31	10851	1726/1, 1748/1
32.	Elsővölgy u.	XII/2/19/32	10852	873/1, 868/3, 867/4,5, 863
33.	Romházi vadföld	XII/2/19/33	10853	0323-0325
34.	János-hegy	XII/2/19/34	10854	13200, 13201, 13204/1,2, 13205, 13206
35.	Trieb-Acker	XII/2/19/35	10855	13279/1,2
36.	Országút	XII/2/19/36	10856	13364, 13365, 0432/24, 0433
37.	Malom-völgyi- patak	XII/2/19/37	10857	0281/4, 0274, 0261/6
38.	Malom-völgyi- patak	XII/2/19/38	10858	0284/9, 0259, 0274
39.	Malom-völgy	XII/2/19/39	10859	0292/9, 0287
40.	Alsó-földek (Unterfeld)	XII/2/19/40	10860	43302
41.	Szent Gál föld (Békás-rét)	XII/2/19/41	10861	0253/6

42.	Ifjúsági tábor	XII/2/19/42	10862	049/19
43.	Csvepesgrund (Szilvás-kert)	XII/2/19/43	10863	13482-13523, 13525, 13527, 13529-13536
44.	Templom-völgy	XII/2/19/44	10864	049/4
45.	Rigó-hegy	XII/2/19/45	10865	049/19
46.	Török-mező	XII/2/19/46	10866	0259
47.	Szent Mihály hegy	XII/2/19/47	10867	049/19
48.	János-hegy	XII/2/19/48	10868	16302, 16303, 16305-16333
49.	Szent Mihály hegy (Újvár)	XII/2/19/49	10869	049/19

A helyi védelem tárgyai

Sorsz.	Cím	hrsz.	funkció	stílus
1.	Aranyos u. 2.	194/4	MÁV lakóház	szecessziós
2.	Aranyos u. 4.	171/1	MÁV lakóház	szecessziós
3.	Aranyos u. 5.	170	MÁV lakóház	szecessziós
4.	Árpád u. 1.	2028	lakóház	eklektikus
5.	Árpád u. 7.	2038	lakóház	eklektikus
6.	Diófa u. 2.	517	lakóház	eklektikus
7.	Diófa u. 14.	466	lakóház	„Svájci ház”
8.	Diófa u. 21.	579	lakóház	népi lakóház
9.	Diófa u. 45.	560	lakóház	népi lakóház
10.	Diófa u. 47.	559	lakóház	népi lakóépület,
11.	Diófa u. 71–73.	546, 547	lakóház	népi lakóépület,
12.	Dózsa Gy. u. 1.	7	lakóház	klasszicista és klasz- szicizáló formák
13.	Dózsa Gy. u. 2.	2	napközis konyha	Barokk
14.	Dózsa Gy. u. 4.	13	lakóház	eklektikus
15.	Dózsa Gy. u. 5.	10	lakóház	klasszicista és klasz- szicizáló formák
16.	Dózsa Gy. u. 21.	50	lakóház	népi lakóépület
17.	Dózsa Gy. u. 25.	53	óvoda	eklektikus
18.	Duna u. 2.	1702	nyaraló, üdülő	„Svájci ház”
19.	Duna u. 8.	1710	lakóház	eklektikus
20.	Fehérhegy u.	707/17	volt trafóház, jelenleg szobrász műterem	
21.	Fehérhegy u. 2.	629	iskola	szecessziós
22.	Fehérhegy u. 10.	657	lakóház	népi lakóház
23.	Fehérhegy u. 12.	658	lakóház	
24.	Fehérhegy u. 13.	832	lakóház	népi lakóház
25.	Fehérhegy u. 20.	662	lakóház	népi lakóépület
26.	Fehérhegy u. 22.	663	lakóház	
27.	Fő tér 3.	1850	könyvtár	eklektikus
28.	Fő tér 6.	1823	lakóház	eklektikus
29.	Fő tér 7.	1937	lakóház	
30.	Fő tér 8.	1824	lakóház	eklektikus
31.	Fő tér 9.	1938	lakóház	eklektikus
32.	Fő tér 11.	1939	üzlet	eklektikus
33.	Fő tér 16-18.	1844, 1845	vendéglő és üzletek	eklektikus
34.	Fő tér 20.	1846	lakóház és üzletek	eklektikus
35.	Halász u. 10.	1612	lakóház	eklektikus, szecessz- ziós
36.	Hell F. u. 6.	1697	lakóház	eklektikus, szecessz- ziós
37.	Hell F. u. 12.	1694	lakóház	eklektikus
38.	Hell F. u. 13.	1720	lakóház	eklektikus, szecessz- ziós

¹¹⁹ Módosította Nagymaros Város Önkormányzata 13/2009 (IV.28.) sz. rendelete 22.§

39.	Hell F. u. 16.	1692	lakóház	eklektikus
40.	Hell F. u. 18.	1691	lakóház	eklektikus, szecessziós
41.	Ipolyság u. 2.	1560	lakóház	eklektikus
42.	Ipolyság u. 13.	1577/1	lakóház	népi lakóépület
43.	Ipolyság u. 19.	1574	lakóház	eklektikus
44.	István tér 2.	5	kocsmá, üzlet, lakóház	romantikus
45.	István tér 9.	597	lakóház	eklektikus-romantikus
46.	Jókai u. 20.	1591	lakóház	eklektikus
47.	Király u. 4.	1994	lakóház	eklektikus
48.	Király u. 5.	2004/2	lakóház	eklektikus
49.	Király u. 6.	1995	lakóház	szecessziós
50.	Király u. 8.	1996	lakóház	
51.	Király u. 9.	2001, 2002	lakóház	eklektikus
52.	Király u. 13.	1998	lakóház	népi lakóépület
53.	Király u. 15.	1307	lakóház	eklektikus
54.	Király u. 18.	1302	lakóház	„Svájci ház”
55.	Király u. 21.	1311	lakóház	
56.	Kittenberger K. u. 14.	1194	lakóház	eklektikus
57.	Kittenberger K. u. 20.	1161/6	lakóház	„Svájci ház”
58.	Kittenberger K. u. 23.	1238	lakóház	eklektikus
59.	Kossuth sor 4.	2023	lakóház	eklektikus
60.	Kossuth sor 5.	2024	lakóház	eklektikus
61.	Kossuth sor 6.	2025	lakóház	eklektikus
62.	Kossuth sor 9.	2045	lakóház	népi lakóház
63.	Kossuth sor	1456/18	vasút – lakóház	eklektikus-romantikus
64.	Magyar u. 1.	1858	lakóház	„Svájci ház”
65.	Magyar u. 10.	1945	lakóház	eklektikus
66.	Magyar u. 11.	1957	lakóház	klasszicizáló formák.
67.	Magyar u. 15.	1955	óvoda	eklektikus
68.	Magyar u. 16.	1942	lakóház	eklektikus
69.	Magyar u. 24.	1940	vendéglő	klasszicista és klasszicizáló formák
70.	Magyar u. 25.	1276	lakóház	eklektikus
71.	Mainzi u. 3.	1868	lakóház	sarokház
72.	Mainzi u. 9.	1988/1	lakóház	népi lakóépület
73.	Mainzi u. 14.	1980	lakóház	eklektikus
74.	Mainzi u. 15.	1985	lakóház	népi lakóépület
75.	Mainzi u. 17.	1983	lakóház	klasszicista és klasszicizáló formák
76.	Mainzi u. 19.	1292	lakóház	eklektikus
77.	Mihályhegy u. 9.	235/3	lakóház	eklektikus - szecesszió
78.	Molnár u. 9.	1818	lakóház	eklektikus
79.	Molnár u. 15.	1833, 1834	lakóház	eklektikus
80.	Molnár u. 17.	1832	lakóház	romantikus
81.	Molnár u. 20.	1807	lakóház	eklektikus

82.	Molnár u. 22.	1806	lakóház	provinciális szecsesz-szió
83.	Molnár u. 31.	1827/1	lakóház	eklektikus
84.	Molnár u. 33.	9	lakóház	eklektikus
85.	Nap u. 6.	637/2	lakóház	népi lakóépület
86.	Nap u. 22.	652	lakóház	népi lakóépület
87.	Német u. 4.	1751	lakóház	eklektikus
88.	Német u. 7.	1783	lakóház	népi lakóépület
89.	Német u. 13.	1797	lakóház	eklektikus
90.	Német u. 18.	1767	lakóház	eklektikus
91.	Nyár u. 3.	1756	lakóház	klasszicista és klasz-szicizáló formák
92.	Pince u. 2.	31	lakóház	romantikus
93.	Pince u. (Szív u. lépcső mellett)	384/1/L	pince	
94.	Rákóczi F. u. 2-4.	619	lakóház és üzlet	eklektikus
95.	Rákóczi F. u. 6-8.	625	lakóház	eklektikus
96.	Rákóczi F. u. 10.	627/1	lakóház	eklektikus
97.	Rákóczi F. u. 16.	849	lakóház	népi lakóépület
98.	Rákóczi F. u. 18-20.	853	lakóház	népi lakóépület
99.	Rákóczi F. u. 22.	854	lakóház	
100.	Rákóczi F. u. 27.	1301	lakóház	eklektikus
101.	Rákóczi F. u. 62.	881/3		
102.	Rákóczi F. u.	1015	pince	klasszicista és klasz-szicizáló formák
	Rákóczi F. u. 74.	1016	présház	
	Rákóczi F. u. 76.	1017	lakóház	
103.	Rákóczi F. u.	1019	lakóház	klasszicista és klasz-szicizáló formák
104.	Dézsma u.	1391	lakóház	barokk
105.	Dézsma u.	1392	lakóház	eklektikus
106.	Rákóczi F. u. 104.	1182	lakóház	népi lakóház
107.	Rákóczi F. u. 106.	1184	lakóház	
108.	Szent Imre tér 2.	3	plébánia	
109.	Szent Imre tér 4.	602	lakóház	eklektikus
110.	Szent Imre tér 5.	621	lakóház	eklektikus
111.	Szent Imre tér 8.	604	lakóház	eklektikus
112.	Szent Imre tér 10.	605	lakóház	eklektikus
113.	Tavaszi u. 1.	2073/1	lakóház	eklektikus
114.	Tavaszi u. 3.	2072	lakóház	eklektikus
115.	Tavaszi u. 4.	2059	lakóház	eklektikus
116.	Tavaszi u. 5.	2071	lakóház	eklektikus
117.	Tavaszi u. 6.	2060	lakóház	romantikus
118.	Tavaszi u. 7.	2070/1 0270/2	lakóház	eklektikus
119.	Tavaszi u. 8.	2061	lakóház	eklektikus
120.	Tavaszi u. 10.	2062	lakóház	eklektikus
121.	Tavaszi u. 12.	2063	lakóház	népi lakóépület
122.	Tavaszi u. 14.	2064	lakóház	eklektikus
123.	Tavaszi u. 16.	2067	lakóház	népi lakóház
124.	Tégla-Dézsma sarok	1349/1/A,	pincék	

		1339/1/B		
125.	Tégla u. 2.	2034	lakóház	eklektikus
126.	Tégla u. 3.	2055	lakóház	eklektikus
127.	Tégla u. 5.	2054	lakóház	eklektikus
128.	Tégla u. 10.	1347	lakóház	népi lakóépület
129.	Tégla u. 13.	2050	lakóház	eklektikus
130.	Tégla u. 15.	2048	lakóház	eklektikus
131.	Tégla u. 18.	1333	lakóház	népi lakóépület
132.	Tégla u. 20.	1329	lakóház	népi lakóépület
133.	Új u. 2.	1327	lakóház	népi lakóépület
134.	Vasút u. 5.	379/2	présház – lakóház	
135.	Vasút u. 6.	68	idősek napközi otthona	eklektikus
136.	Vasút u. 9.	377	lakóház	„Svájci ház”
137.	Vasút u. 11.	376	lakóház	„Svájci ház”
138.	Vasút u. 21.	374	lakóház	
139.	Vasút u. 26.	79	lakóház	eklektikus
140.	Vasút u. 28.	80	lakóház	eklektikus
141.	Vasút u. 29.	351	lakóház	romantikus
142.	Vasút u. 32.	82	lakóház	eklektikus
143.	Vasút u. 34.	83	lakóház	eklektikus
144.	Vasút u. 37.	345	lakóház	eklektikus
145.	Vasút u. 49.	338	lakóház	eklektikus
146.	Vasút u. 59.	331	lakóház	eklektikus
147.	Vasút u. 75.	317	lakóház	eklektikus – roman- tikus
148.	Vasút u. 111.	275/1	üdülő	modern
149.	Vasút u.	1456/13	vasútállomás	
150.	Váci u. 5.	1792	lakóház	eklektikus
151.	Váci u. 13.	1851	lakóház	eklektikus
152.	Váci u. 14.	1838	lakóház	eklektikus
153.	Váci u. 15.	1852	lakóház	eklektikus
154.	Váci u. 16.	1839	lakóház	eklektikus
155.	Váci u. 17.	1854	lakóház	eklektikus
156.	Váci u. 18.	1933	iskola	eklektikus
157.	Váci u. 19.	1855/1	református templom	romantikus
158.	Váci u. 20.	1947/1, 1947/2	lakóház	eklektikus
159.	Váci u. 21.	1856	szakiskola	eklektikus
160.	Váci u. 23.	1861	lakóház	eklektikus
161.	Váci u. 28.	1974	lakóház és üzlet	klasszicizáló for- mák.
162.	Váci u. 29.	1864	lakóház	eklektikus
163.	Váci u. 30.	1975	lakóház	szecessziós
164.	Váci u. 31-33.	1865/1	lakóház	barokk
165.	Váci u. 35.	1869/1-2	lakóház	sarokház
166.	Váci u. 36.	2007/2	lakóház	„Svájci ház”
167.	Váci u. 40.	2009	lakóház	„Svájci ház”
168.	Váci u. 45.	1875	lakóház	eklektikus
169.	Váci u. 46.	2030	lakóház	„Svájci ház”
170.	Váci u. 47.	1876,1877/2	lakóház	eklektikus

171.	Váci u. 56.	2085/1	lakóház	ipari szecessziós
172.	Váci u. 92-94.	2119/3	ipari épület	
173.	Villa sor 1.	1262/6	lakóház	„Svájci ház”
174.	Visegrádi u. 5.	1679	lakóház	eklektikus
175.	Visegrádi u. 10.	1671	lakóház	eklektikus
176.	Visegrádi u. 13.	1683	lakóház	eklektikus
177.	Zoltán u. 9.	1664	lakóház	eklektikus
178.	Zoltán u. 16.	1649	lakóház	népi lakóépület
179.	Zöldfa u. 2.	1726/1	lakóház	
180.	Zöldfa u. 4.	1727/1 1727/2	lakóház	romantikus
181.	Zöldfa u. 6.	1733	lakóház	eklektikus
182.	Zöldfa u. 8.	1735	lakóház	eklektikus
183.	Zöldfa u. 9.	1769	lakóház	eklektikus
184.	Zöldfa u. 10.	1736	lakóház	eklektikus
185.	Nagymaros–Visegrád vasútállomás mindkét oldali épületei	1456/13	vasúti megállóhely	
186.	Béla K. sét.	1814	lakóház	„Svájci ház”
187.	Deák F. u. 1.	1343	lakóház	népi lakóépület
188.	Diófa u. 13.	589	lakóház	eklektikus
189.	Diófa u. 29.	570	lakóház	népi lakóépület
190.	Duna u. 3.	1728	lakóház	népi lakóház
191.	Duna u. 13.	1744	lakóház	eklektikus
192.	Elsővölgy u. 2.	889/1	óvoda	eklektikus
193.	Elsővölgy u. 05.	1010	lakóház	népi lakóház
194.	Elsővölgy u. 11.	1007	lakóház	népi lakóház
195.	Halász u. 11.	1622	lakóház	eklektikus
196.	Halász u. 13.	1625/1	lakóház	eklektikus
197.	Hell F. u. 1.	1708	lakóház	eklektikus
198.	Hell F. u. 10.	1695	lakóház	eklektikus
199.	Fő tér 1.	1849	erdészet	eklektikus
200.	Fő tér 2.	1821	lakóház (volt Maros ét.)	szecessziós
201.	Fő tér 3.	1935	lakóház+üzlet	eklektikus
202.	Fő tér 4.	1822	lakóház	eklektikus
203.	Király u. 10.	1305/1	lakóház	eklektikus
204.	Király u. 12.	1305/2	lakóház	eklektikus
205.	Király u. 16.	1303	lakóház	eklektikus
206.	Király u. 17.	1309	lakóház	eklektikus
207.	Kittenberger u. 10.	1189	lakóház	népi lakóház
208.	Kittenberger u. 29.	1234/3	lakóház	„Svájci ház”
209.	Kittenberger u. 31.	1233	lakóház	népi lakóház (szec.)
210.	Kittenberger u. 43.	1226	lakóház	népi lakóház
211.	Komáromi u. 14.	1633	lakóház	eklektikus
212.	Kossuth sor 12.	2066	lakóház	eklektikus
213.	Kossuth sor-Árpád u. sarok	2026		
214.	Magyar u. 9.	1958	lakóház	eklektikus
215.	Magyar u. 29.	1279	lakóház+üzlet	eklektikus
216.	Magyar u. 30.	616	lakóház	eklektikus

217.	Mainzi u. 6.	1977	lakóház	népi lakóház
218.	Mező u. 9.	1395	lakóház	eklektikus
219.	Molnár u. 32.	12	lakó+üzlet	eklektikus
220.	Molnár u. 36.	26	lakóház	eklektikus
221.	Nap u. 16.	648/2	lakóház	népi lakóház
222.	Nap u. 18.	650/1	lakóház	népi lakóház
223.	Nap u. 20.	650/2	lakóház	népi lakóház
224.	Német u. 6.	1754	lakóház	eklektikus
225.	Német u. 8.	1757	lakóház	eklektikus
226.	Német u. 10.	1759	posta	eklektikus
227.	Rákóczi F. u. 21.	1284	lakóház	eklektikus
228.	Rákóczi F. u. 24-26.	855	lakóház	eklektikus
229.	Rákóczi F. u. 30.	862/8	lakóház	eklektikus
230.	Rákóczi F. u. 31.	1314	lakóház	eklektikus
231.	Rákóczi F. u. 33.	1323	lakóház	eklektikus
232.	Rákóczi F. u. 50.	876	lakóház	népi lakóház
233.	Rákóczi F. u. 56.	880/5	lakóház	népi lakóház
234.	Rákóczi F. u. 58-60.	881/5	lakóház	eklektikus
235.	Rákóczi F. u. 68.	886	lakóház	népi lakóház
236.	Rákóczi F. u. 98.	1177	lakóház	népi lakóház
237.	Rózsa u. 1.	1737	lakóház	eklektikus, org. tető- tér beépítéssel
238.	Rózsa u. 3.	1738	lakóház	eklektikus
239.	Szent Erzsébet tér	384/1/P	pince	
240.	Szent Erzsébet tér	384/1/R	pince	
241.	Szent Erzsébet tér	384/1/S	pince	
242.	Szent István tér 5.	595	lakóház	népi lakóház
243.	Selmecbánya u. 22.	1541	lakóház	eklektikus
244.	Szív u. 1.	380	lakóház	„Svájci ház”
245.	Szív u. 5.	422	lakóház	népi lakóház
246.	Tégla u. 1.	2057/1	lakóház	népi lakóház
247.	Tégla u. 7.	2053	lakóház	eklektikus
248.	Tégla u. 8.	2046	lakóház	eklektikus
249.	Tégla u. 11.	2051	lakóház	népi lakóház
250.	Tégla u. 16.	1334	lakóház	eklektikus
251.	Tégla u. 21.	1361	lakóház	eklektikus
252.	Új u. 7.	1321	lakóház	népi lakóház
253.	Új u. 10.	1337	lakóház	népi lakóház
254.	Új u. 11.	1319	lakóház	népi lakóház
255.	Vasút u. 2.	65	lakóház	eklektikus
256.	Vasút u. 4.	66	lakóház	eklektikus
257.	Vasút u. 8.	69	lakóház	eklektikus
258.	Vasút u. 12.	71	lakóház	eklektikus
259.	Vasút u. 14.	72	lakóház	eklektikus
260.	Vasút u. 19.	370/2	lakóház	népi lakóház
261.	Vasút u. 23.	85/1/A	pince)	
262.	Vasút u. 23.	85/1/B	pince	
263.	Vasút u. 33.	349	lakóház	népi lakóház
264.	Vasút u. 39.	344	lakóház	eklektikus
265.	Vasút u. 87.	307	lakóház	eklektikus

266.	Vasút u. 97.	282	lakóház	eklektikus
267.	Vasút u. 107.	277	lakóház	art deco
268.	Vasút u. 109.	278	lakóház + kocsm	eklektikus
269.	Váci u. 7.	1819	lakóház	eklektikus
270.	Váci u. 9.	1820	lakóház	eklektikus
271.	Váci u. 11.	1825	lakóház	art deco
272.	Váci u. 12.	1837	kocsm	eklektikus
273.	Visegrádi u. 8.	1672	lakóház	eklektikus
274.	Visegrádi u. 11.	1682	lakóház	eklektikus
275.	Visegrádi u. 12.	1670	lakóház	népi lakóház
276.	Visegrádi u. 15.	11884	lakóház	eklektikus
277.	Zoltán u. 2.	1655/3	lakóház	eklektikus
278.	Zoltán u. 10.	1652	lakóház	népi lakóház
279.	Zoltán u. 13.	1666	lakóház	népi lakóház
280.	Zoltán u. 14.	1650	lakóház	népi lakóház
281.	Zöldfa u. 14-16.	1741	lakóház	eklektikus
282.	Zöldfa u. 20.	1746	lakóház	eklektikus

Kőkeresztek

Állították

Állítás ideje

K/1.	Temető oldalában	089/A	Galszter Rozál	1859
K/2.	Templom tér	606/A	Emer család	1861
K/3.	Kismarosi úton	0433/A	Heier János és Henrik	1868
K/4.	Első völgy	938/1/A	nem ismert	1872
K/5.	Fehér hegy alsó részén	707/21/A	Emer Jakab	1880
K/6.	Dózsa Gy. u.	58/6/A	jótevők	1887
K/7.	Kövesmező			

Szobrok

Nepomuki
Szent István (L. I.)
Szent Márton (N. A.)
Életfa (S. Gy.)
Milleneum

Országzászló
Árvizi Mementó (L.I.)
Világháborús (Sz. T.)
Kút (S. Gy. + ...)
Szent Erzsébet (L. I.)
56-os emlékmű

4. sz. melléklet

A város számára kiemelt jelentőségű területek közterületi jegyzéke

- Fő tér
- Monsberger tér
- Szent Imre tér
- István tér
- Molnár u.
- Kálvária u.
- Magyar u.
- Váci utca
- Rákóczi út, É-on a Mező utcáig
- Dózsa u.
- Vasút u. 1–23. sz., illetve 2–36. sz.
- Hunyadi sétány
- Béla sétány
- Széchenyi sétány
- Kittenberger Kálmán u. 2–18. sz.
- Elsővölgy u. 1–35. sz.
- Fehérhegy u. 1–53, 77–115. sz., illetve 2–84. sz.
- Hegy u.
- Diófa u. 21–91. sz., illetve 2–72 sz.
- Szív u.
- Pince u.
- Dézsma u.
- Nap u.
- Kossuth sor 1–12. sz.
- Tavasz u.
- Téglá u.
- Új u.
- Árpád u.
- Hold u.
- Király u.
- Mainzi u.
- Csillag u.
- Német u.
- Zöldfa u.

A kiemelt jelentőségű területeket a felsorolt utcák és terek összefüggő hálózata, valamint az azokkal határos ingatlanok együttesen alkotják.

Az OTÉK követelményeknél megengedőbb értékek a Helyi Építési Szabályzatban**Az OTÉK vonatkozó előírása:**

Az OTÉK 36. § (1)–(2) bekezdésben foglaltak szerint:

- (2) Az építmények közötti legkisebb telepítési távolság szabadonálló, oldalhatáron álló és ikres beépítési mód esetén – az a) pontban, továbbá a (4) bekezdésben említett esetek kivételével – az előírt (megengedett) legnagyobb építménymagasság mértéke...

A Helyi Építési Szabályzat előírásai, indoklás:**I. OLDALHATÁRON ÁLLÓ BEÉPÍTÉSI MÓD**

Az oldalhatáron álló beépítési mód esetében, egyes övezetekben a megengedett legnagyobb építménymagasság meghaladja az övezetben megengedett oldalkert legkisebb szélességét.

E vonatkozásban két alaptípust tartalmaznak a HÉSZ előírásai.

HÉSZ „A” típusú előírása:

„Az övezetben az oldalkert megengedett legkisebb szélessége 4,0 m. Az oldalkert szélessége, legfeljebb 5,4 m széles épület elhelyezése esetében, jelen előírás 25. §-ban foglalt feltételekkel 3,0 m-ig csökkenthető.”

(Az adott övezetben a megengedett legnagyobb építménymagasság 4,0 m.)

HÉSZ „B” típusú előírása:

„Az övezetben az oldalkert megengedett legkisebb szélessége 3,5 m. Az oldalkert szélessége, legfeljebb 5,0 m széles épület elhelyezése érdekében, jelen előírás 25. §-ban foglalt feltételekkel 3,0 m-ig csökkenthető.”

(Az adott övezetben a megengedett legnagyobb építménymagasság 3,5 m.)

Fenti előírásokat a HÉSZ-ben, Az egyes előírásoktól való eltérés feltételei 25. §-ban foglaltak egészítik ki:

Oldalhatáron álló beépítés esetén, ha az övezetben megengedett legnagyobb építménymagasság meghaladja az övezetben megengedett oldalkert legkisebb szélességét:

1. Az építési engedélyezési eljárásba a helyileg illetékes tűzoltó parancsnokságot szakhatóságként be kell vonni.
2. Az övezet által érintett utcaszakaszon a tűzivízcsapokat legalább 200 m-ként kell elhelyezni, s legalább 100-as nyomóvezetékkel kell ellátni.
3. Az épületet nehezen éghető fedélszerkezettel és cserépfedéssel kell kialakítani.

Az érintett övezetek és vonatkozó előírásai

Kisvárosias lakóterület 4. §

Lk-N2 övezet: (8) 8. „A” típusú előírás
 Lk-V1 övezet: (11) 4. „A” típusú előírás
 Lk-V2 övezet: (12) 4. „B” típusú előírás
 Lk-D3 övezet: (16) 7. „A” típusú előírás
 Lk-D4 övezet: (17) 10. „A” típusú előírás
 Lk-H övezet: (19) 6. „A” típusú előírás

Kertvárosias lakóterület 5. §

Lke-V1 övezet: (10) 6. „A” típusú előírás
 Lke-D1 övezet: (14) 4. „A” típusú előírás
 Lke-D2 övezet: (15) 5. „A” típusú előírás

Indoklás

Nagymaros hagyományos, szabályozással védendő településszerkezetének egyik legjellemzőbb és legértékesebb példája

- elsősorban a Dunára lefutó völgyi utcákban, esetenként
 - a település magasabb részén fekvő, Dunával párhuzamosan húzódó utcákban, illetve
 - az aprótelkes, halmazos jelleggel kialakult településrészekben
- a napjainkig fennmaradt oldalhatáron álló beépítési mód, s a hozzá tartozó telekszerkezet.

E beépítési mód esetén, az épület a telek oldalhatárán, hosszan elnyúló módon helyezkedik el és általában oromfalas kialakítású.

Az egyes utcaszakaszokon a telekszerkezet (telekszélesség) és az épületek tömegrendje közel egységes, csupán egy-egy telek keskenyebb a többinél, ahol ennek következtében általában az épület tömegének azonos rendje mellett, az oldalkert válik a környezetben kialakultnál keskenyebbé.

A Helyi Építési Szabályzatnak az OTÉK-tól eltérő módon való rögzítése, e hagyományos beépítési mód továbbélési lehetőségét kívánja megteremteni.

II. A HÁTSÓKERT MEGENGEDETT LEGKISEBB MÉLYSÉGE 0 MÉTER

II/A. Szabályozással védendő, történelmi településszerkezet

Az érintett övezetek és vonatkozó előírásai:

Lk-N2 övezet: 4. § (8) 5.

5. A hátsókert megengedett legkisebb mélysége 0 m.

Az övezetben a fenti előírással összefüggésben az alábbi a)–c) alpontban foglalt előírásokat kell megtartani:

- a) Az épületnek a telek hátsó határán álló határfalát tűzfalként kell kialakítani.
- b) Az a) pontban foglalt előírás alól kivételt képez, ha a telek hátsó határa építési helyként nem kijelölt oldalkert határával esik egybe.

- c) A b) pontban foglalt esetben, az a) pontban rögzített módon elhelyezkedő épület határfalán az OTÉK 37. § (4)-ben foglalt nyílások alakíthatók ki.

Lk-H övezet: 4. § (19) 7.

7. A hátsókert legkisebb mérete, a kialakult állapothoz igazodó módon 0 m, kivéve, ha a telek mélysége meghaladja a 20 métert. Ebben az esetben a hátsókert minimális mérete 6,0 m. Támfallal érintkező hátsó telekhatár esetében hátsókerti mélységet nem kell tartani.

Az övezetben a hátsókert megengedett legkisebb mérete 0 m előírás esetében, az alábbi a)–c) alpontban foglalt előírásokat kell megtartani:

- a) Az épületnek a telek hátsó határán álló határfalát tűzfalként kell kialakítani.
- b) Az a) pontban foglalt előírás alól kivételt képez, ha a telek hátsó határa építési helyként nem kijelölt oldalkert határával esik egybe.
- c) A b) pontban foglalt esetben, az a) pontban rögzített módon elhelyezkedő épület határfalán az OTÉK 37. § (4)-ben foglalt nyílások alakíthatók ki.

Lk-A2K övezet: 4. § (22) 3.

3. Az övezetben az elő- és hátsókert megengedett legkisebb mélysége 0 m.
Az övezetben a fenti előírással összefüggésben az épületnek a telek hátsó határán álló határfalát tűzfalként kell kialakítani.

Indoklás

Az **Lk-H** jellel jelölt, halmazos jellegű településszerkezet övezeteiben, valamint az **Lk-N2** jellel jelölt, már a történelmi múlt részének tekinthető „új” utcanyitások nyomán létrejött telekmegosztások övezeteiben

- a kialakult jellemző beépítési módok és
- a telkek jellemzően kis telekmélysége, s ezzel együtt
- a telekszerkezet, illetve a kialakult telkek beépíthetőségének

megtartási igénye indokolja, hogy az épületek adott esetben egészen a hátsó telekhatárig elhúzódnak elhelyezhetők legyenek.

Fenti övezetekben, sok esetben az adott telek hátsó telekhatára a szomszédos telkek nem beépített oldalhatárával esik egybe, s az épületek kialakult nyílásrendje is ehhez igazodik.

Ide sorolható még az **Lk-A2K** jellel jelölt övezet területe, ahol ugyan sem a telekszerkezet, sem a beépítés nem képvisel védendő értéket, de a környezet telekrendje, s az adott épületek műszaki állapota belátható időn belül nem teszi lehetővé és valószínűvé a kialakult jellemző állapot megváltozását.

II/B. Kialakult beépítési jelleg, megoldatlan szgk. tárolás

Az érintett övezetek és vonatkozó HÉSZ előírások:

Lk-A1K övezet 4. § (21) 3.

3. Az övezetben az elő-, oldal- és hátsókertet a kialakult állapot szerint kell megtartani. Ez alól kivételt csak a hátsó telekhatáron, azzal párhuzamosan elhelyezhető személygépjármű tároló épület jelent, amelyet magastetővel kell kialakítani (félnyereg tető alkalmazása megengedett).

Az övezetben a fenti előírással összefüggésben az alábbi a)–b) alpontban foglalt előírásokat kell megtartani:

- a) A személygépjármű tároló épületnek a telek hátsó határán álló határfalát tűzfalként kell kialakítani,
- b) A személygépjármű tároló épület megengedett legnagyobb építménymagassága 3,0 m.

Lke-A1K övezet 5. § (17) 6.

6. Az övezetben az elő-, oldal- illetve hátsókertre vonatkozó előírásokat az OTÉK szerint kell megtartani. Kivételt jelent, az oldalhatáron álló beépítés, mely esetben személygépjármű tároló, vagy egyéb kiegészítő funkciójú épület elhelyezése céljából legfeljebb 30 m²-es része a teleknek, 0 m hátsókert megtartásával beépíthető. A fentiekben rögzített épület elhelyezése, a szomszédos telken hátranyúló épületszárnnyon egyébként elhelyezhető nyílások kialakítását a telek homlokvonalától mért legalább 20 m-es mélységben nem akadályozhatja.

Az övezetben a hátsókert megengedett legkisebb mérete 0 m előírás esetén:

- a) az épületnek a telek hátsó határán álló határfalát tűzfalként kell kialakítani,
- b) az épület megengedett legnagyobb építménymagassága 3,0 m.

Indoklás

Mindkét esetben, a HÉSZ előírását a megoldatlan szgk. tárolás indokolja, illetve a második esetben a kialakult gyakorlat is alátámasztja az előírás létjogosultságát.

(A telkek beépítettségét a telekterületméretet és a telkek méreteit tekintve a HÉSZ törekedett a környezet szempontjából legkedvezőbb elhelyezési mód, illetve lehetőség rögzítésére.)

**Nagymaros Város Önkormányzatának elővásárlási jogával
érintett ingatlanok**

Fejlesztési cél	Elővásárlási joggal érintett ingatlanok helyrajzi száma
Felső-Iskola	628/1; 628/2; 631; 632
Óvoda	52
Termál	13334; 13335/1; 13335/2; 13336/1; 13336/2; 13337; 13338; 13339; 13340; 13341; 13342/1; 13342/2; 13345; 13346; 13347; 13348/1; 13348/2; 13349; 13350; 13351; 13352; 13353; 13573; 13565; 13567; 13568/2; 13568/3; 13568/4; 13569; 13570; 13571; 13572; 13573
Hivatal	1934; 1935
Rizs-völgy	11332; 11334; 11335; 11337; 11338/2; 11338/4; 11339/2; 11339/4; 11339/7; 11339/10; 11341; 11345; 11366
Latorvölgy	10919; 10920; 10921; 10922; 10923; 10924/2; 10924/3; 10924/4; 10924/5; 10924/6; 10924/7; 11236/1; 11236/2; 11237/1; 11237/2; 11239; 11240; 11241; 11242; 11243/1; 11243/2; 11244; 11245; 11246/1; 11246/2; 11247; 11248; 11249; 11250; 11251/1; 11251/2; 11252/1; 11252/2; 11253; 11254; 11255/1; 11255/2; 11256/1; 11256/2; 11257/1; 11257/2; 11257/3; 11258/2; 11259/1; 11259/2; 11260; 11261/1; 11261/2; 11262/1; 11262/2; 11263; 11264; 11265; 11266; 11267; 11268; 11269/1; 11269/2; 11270; 11271; 11272; 11273; 11274; 11275/1; 11275/2; 11276; 11277; 11278; 11279; 11280; 11291; 11292; 11293; 11294; 11295; 11298; 11299; 11300; 11301; 11302; 11304; 11305; 11306; 11307; 11308; 11309/2; 11310; 11311; 11297/2; 11297/3; 11282; 11284; 11285; 11286; 11287; 11288; 11289; 10856; 10857; 10858
Temető	10938; 10939/1; 10939/2; 10941; 10942; 10943
Kálvária	636; 637/1; 642; 643; 647; 648/1; 651; 10527; 10528; 10521/3; 10524

¹²⁰ Módosította Nagymaros Város Önkormányzata 13/2009 (IV.28.) sz. rendelete 23.§

A régészeti lelőhelyek, a régészeti érdekű területek, és egyéb területek esetén szükséges eljárás

A kulturális örökség védelme érdekében a terület- és településfejlesztéssel, valamint a terület és településrendezéssel kapcsolatos változások, beruházások tervezését e védelemmel összhangban kell megoldani. A régészeti lelőhelyek védelmére irányuló intézkedéseknek elsősorban megelőző, szükség esetén mentő jellegűeknek kell lenniük. A 2001. évi LXIV. Kulturális Örökségről szóló törvény (továbbiakban Kötv) 10.§-a szerint a régészeti örökség elemeit lehetőleg eredeti helyükön, eredeti állapotukban, eredeti összefüggéseikben kell megőrizni.

A Kötv 11.§-a szerint a régészeti lelőhelyek általános védelem alatt állnak, ahonnan a régészeti örökség elemei csak feltárás keretében mozdíthatók el Kötv 19.§ (1). A régészeti örökség védelme érdekében különös gonddal kell eljárni az építési és művelési ág változások kapcsán, mivel bármilyen, a föld felszíne alá mélyedő kivitelezési munkával elpusztulhatnak a régészeti örökség elemei.

Régészeti lelőhely esetében az alábbiak szerint kell eljárni.

Az Kötv 22-23.§-a, továbbá A régészeti lelőhelyek feltárásának ... részletes szabályairól szóló 18/2001 (X.18.) NKÖM rendelet 14.§-a szerint a nyilvántartott régészeti lelőhelyeket a földmunkával járó fejlesztésekkel, beruházásokkal el kell kerülni. Ha a lelőhelyek elkerülése a földmunkával járó fejlesztés beruházás költségeit aránytalanul megnövelné, vagy a beruházás másutt nem valósítható meg, a beruházással veszélyeztetett régészeti lelőhelyeket előzetesen fel kell tární. A tervezett munkálatok kizárólag a feltárás befejezése után kezdődhetnek el. A régészeti feltárások költségét annak kell fedezni, akinek érdekében a feltárás szükségessé vált Kötv 19.§ (3). A fejlesztések, beruházások tervezése során a megelőző feltárás teljes költségét, de legalább a teljes bekerülés 9 ezrelékét kell költségelőirányzatként biztosítani a feltárás fedezetére Kötv 22.§.(1). A tervezett tevékenység építési tevékenység előtt a Kulturális Örökségről szóló törvény szerint a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal regionális kirendeltségének előzetes szakhatósági állásfoglalását kell kérni. A nagyberuházások esetében a régészeti szakszolgálattal, az értékhatár alatti beruházások esetében a szükséges megelőző kutatások elvégzéséhez a helyileg illetékes múzeummal kell megállapodást kötni.

Váratlanul előkerülő régészeti emlékek esetében az alábbiak szerint kell eljárni.

Valamennyi, a régészeti feltárás esetén kívül előkerült régészeti emlék, ill. lelet esetében is törekedni kell a régészeti örökség elemeinek helyszíni megőrzésére. Ha bármilyen tevékenység során váratlan régészeti emlék, illetőleg lelet kerül elő, a felfedező (kivitelező, beruházó) az örökségvédelmi törvény 24.§-a értelmében köteles a tevékenységet azonnal abbahagyni és az emlék vagy lelet előkerülését az önkormányzat jegyzőjének és a területileg illetékes múzeumnak haladéktalanul jelenteni és a helyszín, valamint a lelet őrzéséről gondoskodni, valamint a régészeti feltárás lehetőségét biztosítani. Melyek elmulasztása a BTK alá tartozik és büntetőjogi felelőséggel jár.

Nagyberuházások esetében az alábbiak szerint kell eljárni.

Az oktatási és kulturális miniszter 21/2007. (III. 26.) OKM rendelete a nagyberuházásokkal kapcsolatos régészeti kötelezettségekről az alábbiakban rendelkezik.

¹²¹ Módosította Nagymaros Város Önkormányzata 13/2009 (IV.28.) sz. rendelete 24.§

Nagyberuházásnak számít 2007. március 26-tól minden nettó 1,5 milliárd forintot meghaladó beruházás, továbbá a Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő Zrt., valamint a Vásárhelyi Terv koordinátor szerveinek kezelésében a nettó 100 millió forintos értékhatárt meghaladó beruházás. 3.§ f) szerint 2008. április 1-jétől életbe lépő rendelkezés szerint az a beruházás, amely a nettó 500 millió forintos értékhatárt meghaladja, függetlenül annak területi kiterjedésétől vagy helyszínétől.

A beruházó nyilatkozni köteles, hogy a tervezett be ruházás nagyberuházásnak számít-e. A régészeti lelőhelyek feltárásának, illetve a régészeti lelőhely, lelet megtalálójának anyagi elismerésének részletes szabályairól szóló 18/2001. (X. 18.) NKÖM rendelet 1. §-ában meghatározott nagyberuházás esetén - terepbejárási dokumentációt is tartalmazó - hatástanulmányt kell készíteni.

A nyilatkozat, valamint az örökségvédelmi hatástanulmányról szóló 4/2003. (II. 20.) NKÖM rendeletnek megfelelő örökségvédelmi hatástanulmány az építésügyi hatósági, illetve örökségvédelmi hatósági (szakhatósági) eljárásban a Hivatalhoz benyújtott kérelem kötelező melléklete.

A földmunkával járó változtatás teljes kiterjedésére vonatkozóan mind az előkészítő munkálatok, mind a kivitelezés tekintetében régészeti megfigyelést kell biztosítani, a régészeti lelőhelyeken, pedig megelőző feltárást kell végezni.

A nagyberuházások során a terepen végzett régészeti munkálatok és dokumentációkészítés, valamint az elsődleges leletfeldolgozás tekintetében a feladatokat - beleértve a régészeti érdekeltiségeket érintő előkészítő munkafázisokban való részvételt is – a Tv. 22. § (3) bekezdésében meghatározott szerződés keretében a régészeti szakszolgálat látja el.

A régészeti lelőhelyeken feltárással a régészeti szakszolgálat csak azokon a helyeken köteles sort keríteni, ahol a beruházás a talajt a jelenlegi talajszintnél 30 cm-nél, illetve a humuszréteg alsó szintjénél mélyebben érinti, vagy ahol a régészeti jelenségeket a beruházás egyéb módon veszélyezteteti. Veszélyeztetésnek számít különösen az erózióknak való kitétel (víz, szél, fagy, növényültetés), a földmunkával, anyagkitermeléssel vagy építkezéssel történő megsemmisítés vagy megbolygatás, az állapotváltozással járó elfedés.

A beruházás, illetve a régészeti feltárást előkészítése során ismertté vált és a kulturális örökség hatósági nyilvántartására vonatkozó szabályokról szóló 17/2002. (VI. 21.) NKÖM rendelet szerint nyilvántartásba vett lelőhelyekre is tekintettel a régészeti szakszolgálat a beruházóval a feltárással vonatkozó szerződést köt, amelynek hatósági jóváhagyás céljából történő bemutatásával egyidejűleg megkéri a feltárási engedélyt.

Amennyiben a feltárást során eredeti összefüggéseiben megmaradt helyszínen megtartható emlékek (épített régészeti örökségi elemek) kerülnek elő, erről a feltárást vagy a régészeti szakszolgálat vezetője 3 napon belül írásban bejelentést tesz a Hivatalnak.

A bejelentett régészeti emlékek kezeléséről – ideértve az ideiglenes megóvásukra, esetleges eltávolításukra, helyszíni megőrzésükre, illetve helyszíni bemutatásukra vonatkozó előírásokat – a bejelentő véleményének kikérése után 8 napon belül a Hivatal dönt.

Telepítésre javasolt fás szárú növényfajok listája

Külterületen, beültetési kötelezettségű területekre (öshonos fajok):**FÁK:****Megjegyzés****Nagytermetű fák**

Acer platanoides	Korai juhar	
Acer pseudoplatanus	Hegyi juhar	
Betula pendula	Közönséges nyír	
Carpinus betulus	Közönséges gyertyán	
Fraxinus angustifolia subsp. pannonica	Magyar kőris	vízközelbe
Fraxinus excelsior	Magas kőris	
Populus nigra	Fekete nyár	
Populus termula	Rezgő nyár	vízközelbe
Prunus avium	Madárcseresznye	
Quercus cerris	Csertölgy	
Quercus petraea	Kocsánytalan tölgy	
Quercus robur	Kocsányos tölgy	vízközelbe
Salix alba	Fehér fűz	vízközelbe
Tilia cordata	Kislevelű hárs	
Tilia platyphyllos	Nagylevelű hárs	
Ulmus laevis	Vénicszil	vízközelbe

Középtermetű fák

Castanea sativa	Szelídgesztenye	
Malus sylvestris	Vadalma	
Prunus padus	Májusfa, zselnicemeggy	
Pyrus pyraeaster	Vadkörte	
Sorbus aucuparia	Madárberkenye	
Sorbus torminalis	Barkóca berkenye	
Ulmus minor	Mezei szil	

Kistermetű fák

Acer campestre	Mezei juhar	
Acer tataricum	Tatárjuhar	
Cerasus mahaleb	Sajmeggy	
Colutea arborescens	Sárga borsófa	
Fraxinus ornus	Virágos kőris	
Laburnum anagyroides	Közönséges aranyeső	
Quercus pubescens	Molyhos tölgy	
Salix caprea	Kecskefűz	
Staphylea pinnata	Mogyorós hólyagfa	

CSERJÉK:**Talajtakarók:**

¹²² Módosította Nagymaros Város Önkormányzata 13/2009 (IV.28.) sz. rendelete 25.§

Hedera helix
Vinca minor

Közönséges borostyán
Kis télizöld meténg

Alacsony cserjék (

Prunus tenella
Rosa pimpinellifolia
Rubus caesius
Spiraea media

Törpemandula
Jajrózsa
Hamvas szeder
Szirti gyöngyvessző

Középtermetű cserjék

Cerasus fruticosa
Cotoneaster niger
Lonicera xylosteum
Rosa canina

Csepleszmegegy
Fekete madárbirs
Ükörke lonc
Gyepűrózsa

Magas cserjék

Berberis vulgaris
Cornus mas
Cornus sanguinea
Coryllus avellana
Crataegus laevigata
Crataegus monogyna
Euonymus europaeus
Euonymus verrucosus
Ligustrum vulgare
Prunus spinosa
Salix cinerea
Viburnum lantana
Viburnum opulus

Közönséges borbolya
Húsos som
Veresgyűrű som
Közönséges mogyoró
Kétbibés galagonya
Egybibés galagonya
Csíkos kecskerágó
Bibircses kecskerágó
Közönséges fagyal
Kökény
Rekettyefűz
Ostorménfa
Kányabangita

vízközelve

Utak mellé, illetve csak belterületre (nem őshonos fajok):

FÁK

Aesculus hippocastanum
Catalpa bignonioides
Koelreuteria paniculata
Paulownia tomentosa
Populus simonii 'Fastigiata'
Sophora japonica

Vadgesztenye
Szívlevelű szivarfa
Bugás csörgőfa
Császárfa
Kínai jegenyenyár
Japánakác

CSERJÉK

Chaenomeles japonica
Forsythia x intermedia
Philadelphus coronarius
Pyracantha coccinea
Spiraea x vanhouttei
Symphoricarpos albus
Syringa vulgaris

Japán madárbirs
Aranyvessző
Jezsámen
Tűztövis
Kerti gyöngyvessző
Nyugati hóbogyó
Kerti orgona

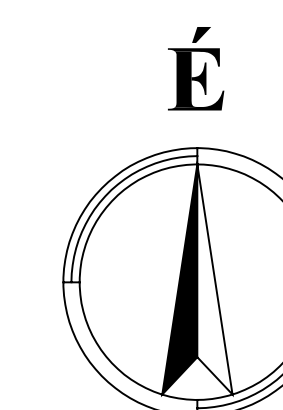
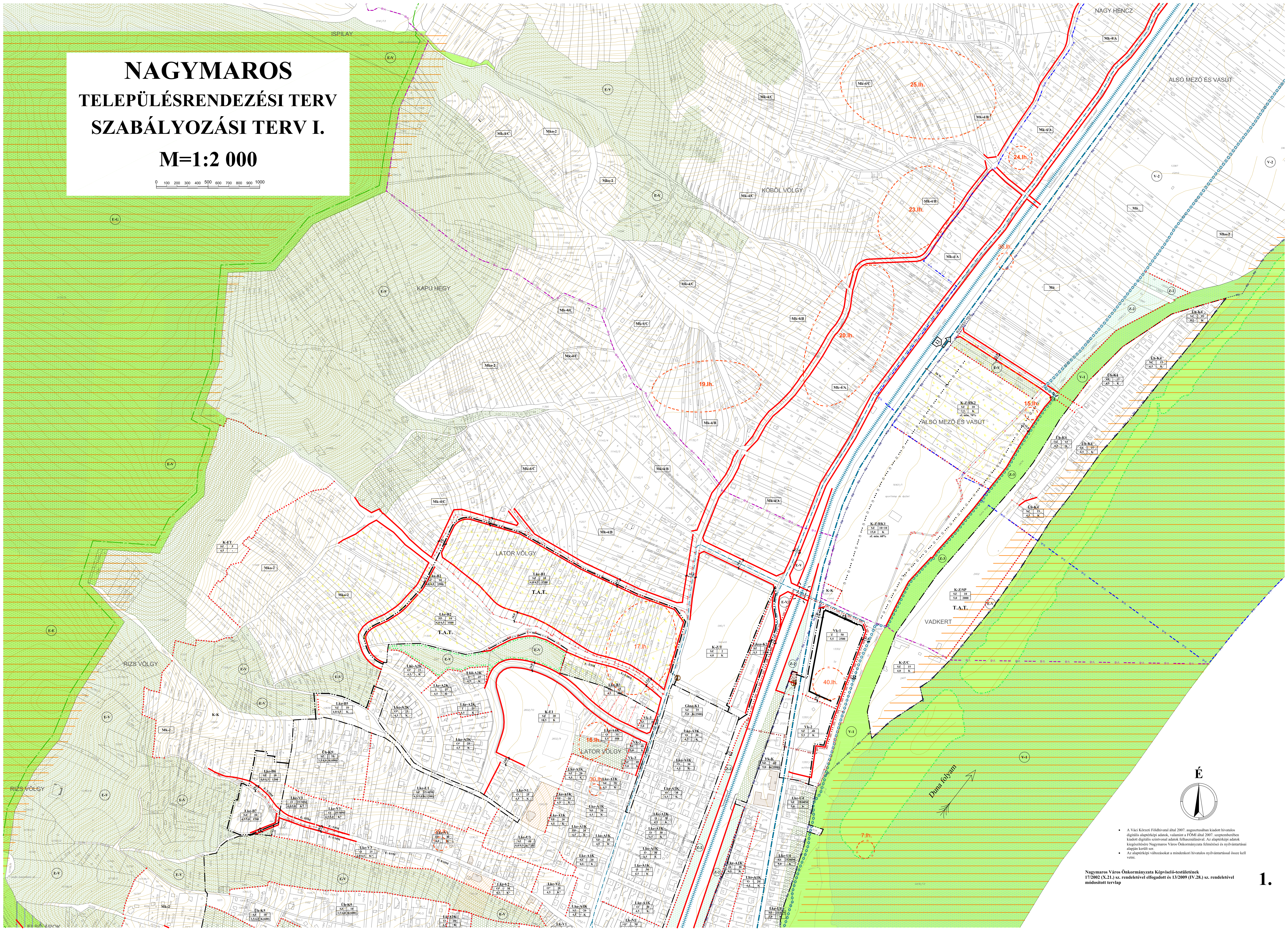
NAGYMAROS

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV

SZABÁLYOZÁSI TERV I.

M=1:2 000

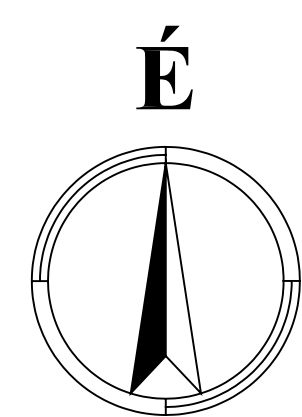
0 100 200 300 400 500 600 700 800 900 1000



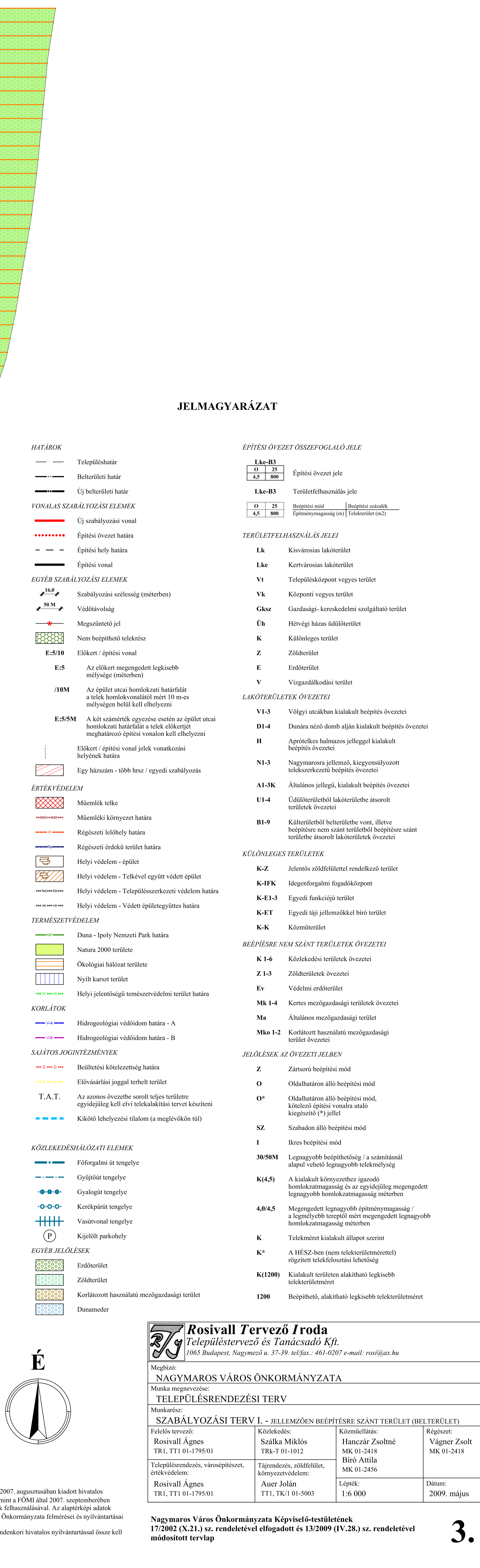
A Váci Körzeti Földhivatal által 2007. augusztusban kiadott hivatalos digitális alaptérképi adatok, valamint a FOM által 2007. szeptemberben kiadott digitális országméretű adatok felhasználásával. Az alaptérképi adatok kiegészítésére Nagymaros Város Önkormányzata felmérései és nyilvántartási alapján került sor.

Az alaptérképi változásokat a mindenkor hivatalos nyilvántartással össze kell vetni.

Nagymaros Város Önkormányzata Képviselő-testületének 17/2002 (X.21.) sz. rendeletével elfogadott és 13/2009 (IV.28.) sz. rendeletével módosított tervlap



- Nagymaros Város Önkormányzata Képviselő-testületének
17/2002 (X.21.) sz. rendeletével elfogadott és 13/2009 (IV.28.) sz. rendeletével
módosított tervlap



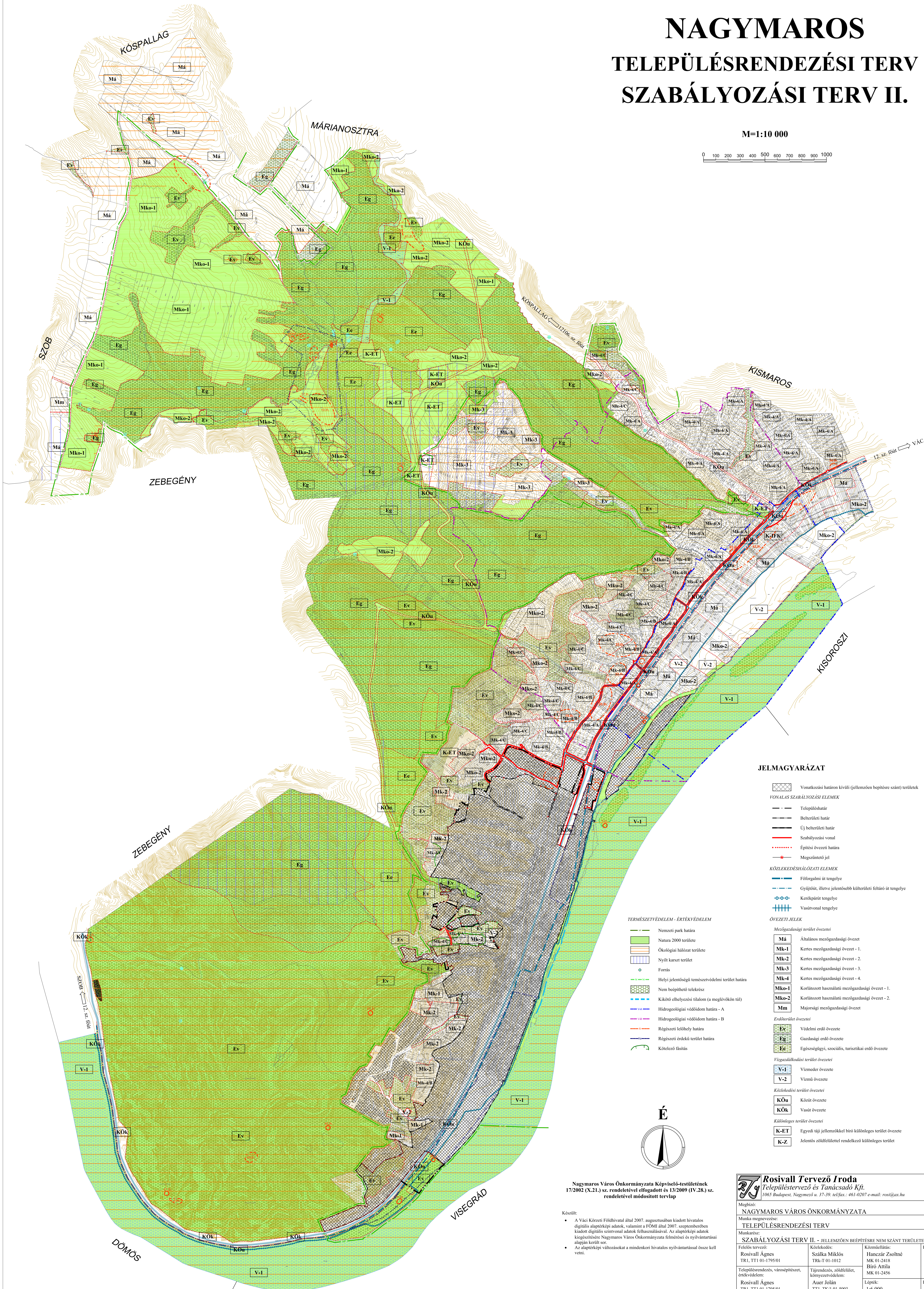
NAGYMAROS

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV

SZABÁLYOZÁSI TERV II.

M=1:10 000

0 100 200 300 400 500 600 700 800 900 1000



JELMAGYARÁZAT

- VONALKOZÁSOK**
- Vonatközi határon kívüli (jellemzően beépítésre szánt) területek
 - FONALAS SZABÁLYOZÁSI ELEM
 - Településhatár
 - Belterületi határ
 - Új belterületi határ
 - Szabályozási vonal
 - Építési övezeti határa
 - Megszűnítő jel

- KÖZLEKEDÉSHÁLÓZATI ELEM**
- Főforgalmi út tengelye
 - Gyűjtőút, illetve jelentősebb külterületi feltárat út tengelye
 - Keretpárhuzos tengelye
 - Vasútvonal tengelye

ÖVEZETI JELEK

- Mezőgazdasági terület övezetei**
- Má Általános mezőgazdasági övezet
 - Mk-1 Kertes mezőgazdasági övezet - 1.
 - Mk-2 Kertes mezőgazdasági övezet - 2.
 - Mk-3 Kertes mezőgazdasági övezet - 3.
 - Mk-4 Kertes mezőgazdasági övezet - 4.
 - Mko-1 Korlátozott használatú mezőgazdasági övezet - 1.
 - Mko-2 Korlátozott használatú mezőgazdasági övezet - 2.
 - Mm Majorsági mezőgazdasági övezet

- Érdterületi övezetek**
- Ev Védelmi erdő övezete
 - Eg Gazdasági erdő övezete
 - Es Egészességügyi, szociális, turisztikai erdő övezete

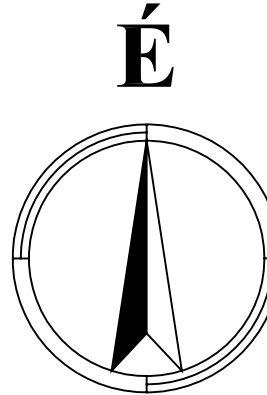
- Vízgazdálkodási terület övezetei**
- V-1 Vízmeder övezete
 - V-2 Vízparti övezete

- Közelítési terület övezetei**
- KOu Közút övezete
 - KÖk Vasút övezete

- Különleges terület övezetei**
- K-ET Egyedi táji jellemzőkkel bíró különleges terület övezete
 - K-Z Jelenős zöldfelülettel rendelkező különleges terület

TERMÉSZETVÉDELMI - ÉRTÉKVÉDELMI

- Nemzeti park határa
- Natura 2000 területe
- Ökológiai hálózati területe
- Nyílt karszt terület
- Fordás
- Helyi jelentőségű természetvédelmi terület határa
- Nem beépíthető telekterés
- Kikötő elhelyezési tilalom (a megjelölés után)
- Hidrogeológiai védelmi határa - A
- Hidrogeológiai védelmi határa - B
- Régiészeti lelőhely határa
- Régiészeti érdekű terület határa
- Kötelező fásítás



Nagymaros Város Önkormányzata Képviselő-testületének
17/2002 (X.21.) sz. rendeletével elfogadott és 13/2009 (IV.28.) sz.
rendeletével módosított tervlap

- Készült:
- A Váci Körzeti Földhivatal által 2007. augusztusában kiadott hivatalos digitális alaptérképi adatok, valamint a FÖMI által 2007. szeptemberében kiadott digitális szintvonal adatok felhasználásával. Az alaptérképi adatok kiegészítésére Nagymaros Város Önkormányzata felmérései és nyilvántartásai alapján került sor.
 - Az alaptérképi változásokat a mindenkor hivatalos nyilvántartással össze kell vetni.

Rosivall Tervező Iroda Településtervező és Tanácsadó Kft. 1065 Budapest, Nagyecz u. 37-39. tel/fax.: 461-0207 e-mail: rosi@ax.hu			
Megbízó: NAGYMAROS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA			
Munka megnevezése: TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV			
Munkarész: SZABÁLYOZÁSI TERV II. - JELLEMZŐEN BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK (KÜLTÉRÜLET)			
Feladatok elvégzése: Rosivall Ágnes TRI, TTI 01-179501	Készítők: Székely Miklós TRI-T 01-1012	Közzététel: Hanczár Zsoltné MK 01-2418 Bíró Attila MK 01-2456	Regisztrált: Vágner Zsolt MK 01-2418
Településrendezés, városrendezés, értékvédelem: Rosivall Ágnes TRI, TTI 01-179501	Tárgyalás, zöldfelület, környezetvédelem: Auer János TTI, TK/1 01-5003	Lépték: 1:6 000	Dátum: 2009. május