

Nagymaros Önkormányzata

Képviselő-testületének

11/2022. (XI.21.) önkormányzati rendelete

Nagymaros Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási tervéről

Nagymaros Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában és Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 34. § (1) bekezdés szerinti vélemények kikérésével a következőket rendeli el:

I. Fejezet

Általános előírások

1. A rendelet alkalmazása

1. §

(1) 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.

(2) Jelen rendeletet a településképi védelméről szóló önkormányzati rendelettel együtt kell alkalmazni.

(3) Jelen helyi építési szabályzat mellékletei és függeléke:

- a) 1. melléklet: A beépítésre szánt területek építési használatának megengedett határértékei
- b) 2. melléklet: Szabályozási terv
 - ba) Jelmagyarázat
 - bb) I. A belterület és közvetlen környezete (1:2000)
 - bc) II. A közigazgatási terület északi része (1:5000)
 - bd) III. A közigazgatási terület délnyugati része (1:5000)
- c) Függelék: 1. függelék: Régészeti lelőhelyek, 2. függelék: Műemlékek

2. Közterület alakításra vonatkozó előírások

2. §

(1) A nyílt árkos vízelvezető hálózat feletti kapubehajtók szélessége, a gazdasági területek építési övezeteibe tartozó telkek kivételével, 3,5 m-nél szélesebb nem lehet.

- (2) A 8,0 m-nél kisebb szabályozási szélességű utak víztelenítését az elszállítandó vízmennyiség függvényében folyókával, vagy zárt csapadéksatorna építésével kell megoldani.
- (3) Közművezeték átépítésekor, új vezeték fektetésekor annak helyét úgy kell kijelölni, hogy
- a) a 10,0 m-t meghaladó, de 12,0 m szabályozási szélességet el nem érő utcákban legalább egyoldali,
 - b) a 12,0 m szabályozási szélességet meghaladó szélességű utcákban kétoldali fasor telepítését ne akadályozzák meg.
- (4) A meglévő közművek kiváltásakor:
- a) a feleslegessé vált közművet, hálózatot és létesítményt el kell bontani,
 - b) az indokoltan földben maradó vezeték, létesítmény betömedékelését, felhagyását szakszerűen kell megoldani.

3. Az épített környezet alakítására vonatkozó előírások

3. §

- (1) A beépítésre szánt területek építési használatának megengedett határértékeit az 1. melléklet tartalmazza.
- (2) Az építési övezetek, övezetek lehatárolását, valamint a szabályozási elemeket a 2. mellékletet képező Szabályozási terv I., II. és III. tervlapjai tartalmazzák.
- (3) A Szabályozási terven jelölt meglévő és tervezett belterületi határvonalak – a megszüntetésre javasolt kivétellel – építési övezet, övezet határáként is értelmezendők.
- (4) A Szabályozási terven nem telekhatáron jelölt építési övezet, övezet határvonalat az építési hely meghatározása és az építési használat megengedett határértékeinek érvényesítése során úgy kell figyelembe venni, mintha az telekhatár lenne.
- (5) A más jogszabály szerinti régészeti lelőhelyeket, a műemléki védelem alatt álló értékeket és a településképi rendelet szerinti helyi védelem tárgyait a Szabályozási terv tájékoztató elemként tartalmazza.

4. A táj és a természeti környezet védelmére vonatkozó előírások

4. §

- (1) Az egyéb jogszabályban megállapított, táj- és természetvédelmi besorolással érintett területeket a Szabályozási terv tájékoztató elemként tartalmazza.
- (2) Táj- és természetvédelmi besorolással érintett területen építési tevékenység csak az ökológiai állapot megőrzése vagy javítása feltételével végezhető.

5. Környezetvédelmi előírások

5. §

- (1) A közigazgatási területen olyan tevékenység céljára építmény nem helyezhető el, amely során az elérhető legjobb technika alkalmazásával sem előzhető meg a levegő lakosságot zavaró bűzzel való terhelése.

(2) Lakóterületen, üdülőterületen, településközpont és intézmény területen a külön jogszabály szerinti zaj- és rezgésterhelési határértékeknek a zajt vagy rezgést kibocsátó létesítmény saját telekhatárán kell teljesülniük. Egyéb területen a környezetbe zajt vagy rezgést kibocsátó létesítményeket úgy kell tervezni és megvalósítani, hogy a külön jogszabály szerinti védendő területen, épületben és helyiségben a zaj- vagy rezgésterhelés feleljen meg a zaj- és rezgésterhelési követelményeknek.

(3) Talaj- és felszín alatti vízszennyezés veszélyével járó építési tevékenységek csak a szennyezés kizárását biztosító műszaki megoldások alkalmazásával végezhetők.

(4) Szennyvíz közvetlen talajba szikkasztása a település teljes területén tilos.

(5) A fejlesztési területeken a létesítmények elhelyezése a környező területeken a talajvédő gazdálkodás feltételeit nem ronthatja.

(6) A rézsűk, támfalak állékonyságát a telek területén belül kell biztosítani.

6. Veszélyeztetett területekre vonatkozó előírások

6. §

(1) A szabályozási tervlapon rögzített védelmek és korlátozások tájékoztató jellegűek.

(2) Nagyvízi meder területén a jelen rendelet hatályba lépése előtt szerzett építési joggal érintett telken történő építés esetében a padlószint legalább a mértékadó árvízszint +1,0 m biztonsági magasztásnak megfelelő szinten jelölhető ki, továbbá figyelembe kell venni, hogy az épület árhullámok levonulásakor előntésre kerülhet, és annak árvízi védelmét egyedileg kell megoldani.

(3) Alápincézettség veszélyével érintett terület alatt található pincék, felszín alatti üregek állékonysága nem ismert, ezért ezeken a területeken építési munka csak az érintett pince, üreg feltárásával és állékonyságának biztosításával végezhető.

(4) Partfalmozgás veszélyével érintett területen található támfalak, partfalak állékonysága nem ismert, ezért ezeken a területeken építési munka csak az érintett támfalszakasz, partfalszakasz állékonyságának biztosításával végezhető.

7. Egyes sajátos jogintézményekkel kapcsolatos előírások

7. §

(1) Beépítésre szánt területen nyúlványos (nyeles) telek és magánút nem alakítható ki.

(2) A szabályozási terven jelölt szabályozási vonal vagy övezeti határ mentén történő telekmegosztás esetén az 1. sz. mellékletben rögzített, a kialakítható telek legkisebb területének méretére vonatkozó számértéket nem kell figyelembe venni.

8. Közművek előírásai

8. §

(1) Eltérő előírás hiányában az építési övezetek közművesítettségének mértéke: teljes.

(2) Közüzemű vízelosztó hálózat csak szennyvíz közcsontra hálózattal együtt építhető. Ivóvíz-bekötővezeték a szennyvíz közcsontra hálózatra való egyidejű csatlakozás kiépítésének feltételével létesíthető.

(3) A szennyvízátemelő műtárgyak védőtávolságait a Szabályozási terv tájékoztató jelleggel tartalmazza. Szennyvízátemelő műtárgy védőtávolságán belül építmény csak a környezetvédelmi előírások betartásával és kártalanítási igény nélkül helyezhető el.

(4) Zárt (vízzárósági próbával igazoltan szivárgásmentesen kivitelezett, fedett) szennyvíztárolás csak akkor alkalmazható, ha a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg az 5 m³-t, és a telek közvetlenül megközelíthető olyan útról, amely ürszelvényét, hossz-szelvényi kialakítását, továbbá burkolatának anyagát és teherbírását tekintve a szennyvíz elszállítására szolgáló járművek közlekedésére alkalmas.

(5) Építési tevékenység következményeként keletkező többlet csapadékvíz visszatartására telken belül záportározót kell létesíteni. Ha a felszíni vízelvezető hálózat üzemeltetője másképp nem rendelkezik, a záportározó méretét úgy kell meghatározni, hogy az újonnan létrejövő beépített vagy burkolt terület minden megkezdett 50 m²-e után min. 1,0 m³ helyi záportározó térfogatot kell létesíteni. A záportározó túlfolyójából a csapadékvíz csak késleltetve lehet a közterületi felszíni vízelvezető-rendszerbe kivezetni.

(6) A záportározót locsolóvíz tárolóként vagy egyéb vízgazdálkodási célra hasznosítani nem lehet.

(7) A villamosenergia ellátás, a földgázellátás, a vezetékes és vezeték nélküli elektronikus hírközlés, valamint a technológiai és megújuló energiahordozót hasznosító berendezések tekintetében a településképi rendeletben rögzített előírásokat kell alkalmazni.

9. Építés általános szabályai

9. §

(1) Oldalhatáron álló beépítési mód esetén, 24,0 m-nél rövidebb homlokvonalú telken, az épületeket a környezetre jellemző – újonnan beépítésre szánt területen az északi irányhoz közelebb eső – oldalhatáron, vagy attól legfeljebb 1,0 m távolságra kell elhelyezni (kötelező építési vonal).

(2) Zárt sorú beépítési mód esetén az épületnek legalább az egyik oldalfalát a szomszédos telken kialakult állapothoz igazodó oldalhatáron kell elhelyezni (kötelező építési vonal).

(3) Terepszint alatti építés csak az építési helyen belül, az adott építési övezetre meghatározott beépítettség legnagyobb mértékével egyező mértékben megengedett.

(4) A szabályozási tervlapon „Telek be nem építhető része” jelöléssel lehatárolt területek elsősorban kertművelésre szolgálnak, melyen – támfal és kerítés kivételével – építmény, továbbá lakókocsi, sátor és huzamos tartózkodás célját szolgáló jármű nem helyezhető el.

10. Katasztrófavédelmi osztályba sorolás alapján meghatározott elégséges védelmi szint követelményei

10. §

(1) Nagymaros közigazgatási területét más jogszabály a II. Katasztrófavédelmi osztályba sorolja.

(2) A katasztrófavédelmi osztályba sorolás alapján más jogszabályban meghatározott elégséges védelmi szint követelményeihez képest jelen rendelet további követelményt nem állapít meg.

II. Fejezet *Építési övezetek előírásai*

11. Lakóterület

11. §

(1) A lakóterület elsősorban lakóépületek elhelyezésére szolgál.

(2) Nagymaroson a lakóterület lehet:

- a) kisvárosias lakóterület,
- b) kertvárosias lakóterület.

(3) Lakóterületen, eltérő övezeti előírás hiányában, a kialakítható telek legkisebb szélessége 16,0 m.

(4) Lakóterületen nem helyezhető el:

- a) közösségi szórakoztató rendeltetésű épület,
- b) üzemanyagtöltő,
- c) önálló parkolóterület és garázs a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.

12. Kisvárosias lakóterület

12. §

(1) Nagymaroson a kisvárosias lakóterület sűrű beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 7,5 m-es beépítési magasságot meg nem haladó elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Kisvárosias lakóterületen, eltérő övezeti előírás hiányában, telkenként legfeljebb két lakás alakítható ki.

(3) Kisvárosias lakóterületen elhelyezhető épület – a lakó rendeltetésen kívül –:

- a) kereskedelmi, szolgáltató,
 - b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - c) kulturális,
 - d) szállás jellegű,
 - e) igazgatási, iroda és
 - f) sport
- rendeltetést is tartalmazhat.

(4) Kisvárosias lakóterületen nem helyezhető el:

- a) 20 m²-nél nagyobb bruttó alapterületű fóliasátor,
- b) hűsfüstölő,
- c) siló, ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló,

d) építménynek minősülő antenntartó szerkezet.

(5) Nagymaroson a kisvárosias lakóterületek építési övezetei a következők:

- a) **Lk-N1, Lk-N2, Lk-N3, Lk-N4, Lk-N5** – Történelmileg kialakult, Nagymarosra (N) jellemző, kiegyensúlyozott utcahálózat építési övezetei.
- b) **Lk-V1, Lk-V2** – Völgyi (V) utcákban kialakult beépítés övezetei.
- c) **Lk-D1, Lk-D2, Lk-D3** – Dunára néző hegyorom, domb (D) alján kialakult beépítés övezetei.
- d) **Lk-H** – Aprótelkes, halmazos (H) jelleggel kialakult területek övezetei.
- e) **Lk-P** – Dézsma utcai pincés (P) lakóterület építési övezetei.
- f) **Lk-E1, Lk-E2, Lk-E3** – Kialakult egyéb (E) kisvárosias jellegű beépítés övezetei.

(6) Az **Lk-E2** és **Lk-E3** jelű építési övezetekben telkenként legfeljebb négy lakás helyezhető el.

(7) Az **Lk-N3** jelű építési övezetben saroktelek megengedett legnagyobb beépítettsége 60%, legkisebb zöldfelület aránya 20%.

(8) Az **Lk-N4** és **Lk-A1** jelű építési övezetekben a hátsókert legkisebb mélysége 0,0 m.

(9) Az **Lk-D1, Lk-D2** és **Lk-D3** jelű építési övezetekben partfalvédelmet szolgáló támfal feletti telekrészen épület nem helyezhető el.

13. Kertvárosias lakóterület

13. §

(1) Nagymaroson a kertvárosias lakóterület laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 6,5 m-es beépítési magasságot meg nem haladó, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Kertvárosias lakóterületen, eltérő övezeti előírás hiányában, telkenként legfeljebb két lakás alakítható ki.

(3) A kertvárosias lakóterületen elhelyezhető épület – a lakó rendeltetésen kívül –:

- a) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató,
- b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- c) kulturális,
- d) szállás jellegű és
- e) sport

rendeltetést is tartalmazhat.

(4) Kertvárosias lakóterületen nem helyezhető el:

- a) húsfüstölő,
- b) siló, ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló,
- c) építménynek minősülő antenntartó szerkezet.

(5) Nagymaroson a kertvárosias lakóterületek építési övezetei a következők:

- a) **Lke-V1, Lke-V2** – Völgyi (V) utcákban kialakult beépítés övezetei
- b) **Lke-D1, Lke-D2** – Dunára néző hegyorom, domb (D) alján kialakult beépítés övezetei
- c) **Lke-A1, Lke-A2, Lke-A3** – Jellemzően kialakult, általános (A) családi házas jellegű beépítés övezetei
- d) **Lke-E1, Lke-E2, Lke-E3** – Egyéb (E) családi házas beépítés övezetei

- e) **Lke-F** – Felsőmező (F), volt készenléti lakótelep térségének építési övezetei
- f) **Lke-U1, Lke-U2, Lke-U3** – Dunaparti üdülősorból (U) kialakult lakóterület építési övezetei
- g) **Lke-B1, Lke-B2, Lke-B3** – Lakóterületbe sorolt volt zártkerti vagy korábbi üdülőterületi (B) beépítés övezetei

(6) Az **Lke-D2** jelű építési övezetekben partfalvédelmet szolgáló támfal feletti telekrészen épület nem helyezhető el.

(7) Az **Lke-E3** jelű építési övezetben az előkert mérete 0,0 m, azonban a telek homlokvonalától számított 5,0 m-en belül csak legalább 20 cm vastagságú termőréteggel és növényzettel fedett személygépkocsi tároló helyezhető el.

(8) Az **Lke-F** jelű építési övezetben:

- a) A (2) bekezdés szerinti előírást nem kell alkalmazni.
- b) Az előkert és hátsókert legkisebb mérete 10,0 m, az oldalkert legkisebb mérete 5,0 m.

14. Településközpont terület

14. §

(1) A településközpont terület elsősorban lakó és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgál, amely nincs zavaró hatással a lakó rendeltetésre.

(2) Településközpont területen, eltérő övezeti előírás hiányában, telkenként legfeljebb négy lakás alakítható ki.

(3) A településközpont területen elhelyezhető épület – a lakó rendeltetésen kívül –:

- a) igazgatási, iroda,
- b) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szállás,
- c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- d) kulturális és
- e) sport

rendeltetést is tartalmazhat.

(4) Településközpont területen nem helyezhető el:

- a) fóliasátor,
- b) húsfüstölő,
- c) trágyatároló,
- d) siló, ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló,
- e) építménynek minősülő antenntartó szerkezet.
- f) üzemanyagtöltő,
- g) önálló parkolóterület és garázs a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.

(5) Nagymaroson a településközpont területek építési övezetei a következők:

- a) **Vt-N1, Vt-N2, Vt-N3** – Nagymaros történelmi városközpontjának (N) építési övezeti,
- b) **Vt-D1, Vt-D2** – Dunaparti sétány (D) menti vegyes területek építési övezetei,
- c) **Vt-E1, Vt-E2** – Egyéb vegyes (E) területek építési övezetei.

(6) Településközpont terület építési övezetein belül zárt sorú beépítés esetén az 500 m²-nél kisebb területméretű saroktelekre vonatkozóan a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke 80%, a legkisebb zöldfelület mértéke 10%.

15. Intézmény terület

15. §

(1) Az intézmény terület, eltérő övezeti előírás hiányában, elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést szolgáló épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Az intézmény területen elhelyezhető épület – az (1) bekezdésben foglaltakon kívül – :

- a) iroda,
- b) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
- c) kulturális,
- d) hitéleti és
- e) sport

rendeltetést is tartalmazhat.

(3) Nagymaroson az intézmény területek építési övezetei a következők:

- a) **Vi-A1, Vi-A2** – Általános intézményi területek (A) építési övezetei,
- b) **Vi-O1, Vi-O2** – Oktatási és nevelési intézmények (O) építési övezetei,
- c) **Vi-E1, Vi-E2, Vi-E3** – Egyházi építmények elhelyezésére szolgáló (E) építési övezetek.
- d) **Vi-Sz** – Szálloda úti fejlesztési terület építési övezete.

(4) A **Vi-O1** és **Vi-O2** jelű építési övezetekben kizárólag oktatási és nevelési célú építmények, valamint azokhoz kapcsolódó szolgálati lakás helyezhető el.

(5) A **Vi-E1, Vi-E2, és Vi-E3** jelű építési övezetekben kizárólag egyházi célú építmények helyezhetők el.

(6) A **Vi-Sz** jelű építési övezetben:

- a) A Balti alapszint feletti 145,0 m-t meghaladó magasságú terepszinten épület nem helyezhető el.
- b) Az elő-, oldal- és hátsókert megengedett legkisebb mérete 10,0 m.
- c) Legfeljebb 3,0 m magas támfal létesíthető.

16. Kereskedelmi, szolgáltató terület

16. §

(1) A kereskedelmi, szolgáltató terület elsősorban környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.

(2) A kereskedelmi, szolgáltató területen önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el, de a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás kialakítható.

(3) Nagymaroson a kereskedelmi, szolgáltató területek **Gksz-A1** és **Gksz-A2** jelű építési övezetek lehetnek.

(4) A **Gksz-A2** jelű építési övezetben az oldalkert megengedett legkisebb mérete 5,0 m.

17. Általános gazdasági terület

17. §

(1) Az általános gazdasági terület környezetre jelentős hatást nem gyakorló ipari és gazdasági tevékenységi célú, továbbá kereskedelmi, szolgáltató és raktár rendeltetésű építmények elhelyezésére szolgál.

(2) Az általános gazdasági területen lakó rendeltetés nem helyezhető el.

(3) Nagymaroson az általános gazdasági területek **GÁ-K** jelű építési övezetek lehetnek.

(4) A **GÁ-K** jelű építési övezetben:

- a) Az épületek zárt sorát legfeljebb 60,0 méterenként, legalább 10,0 m-es épületközzel, meg kell szakítani.
- b) Az előkert és a hátsókert legkisebb mérete 0,0 m.

18. Üdülőházas területek

18. §

(1) Az üdülőházas területen olyan – általában – kettőnél több üdülőegységet magába foglaló üdülő rendeltetésű épület, amely túlnyomóan változó üdülői kör több napos tartózkodására szolgál, és elhelyezése, mérete, kialakítása, felszereltsége és infrastrukturális ellátottsága alapján az üdülési célú tartózkodásra alkalmas.

(2) Az üdülőházas területen közösségi szórakoztató épület nem helyezhető el.

(3) Nagymaroson az üdülőházas területek **Üü-K1** és **Üü-K2** jelű építési övezetek lehetnek.

(4) Az **Üü-K1** és **Üü-K2** jelű építési övezetekben partfalvédelmet szolgáló támfal feletti telekrészen épület nem helyezhető el.

19. Hétvégiházas területek

19. §

(1) Nagymaroson hétvégi házas területen elsősorban a 4,5 m beépítési magasságot meg nem haladó, legfeljebb két üdülőegységet magába foglaló üdülőépületek, valamint az üdülési célú használatot nem zavaró sportépítmények helyezhetők el.

(2) A hétvégi házas területen közösségi szórakoztató épület nem helyezhető el.

(3) Nagymaroson a hétvégi házas területek építési övezetei a következők:

- a) **Üh-K1, Üh-K2, Üh-K3** – Hegyoldalon kialakult (K) hétvégiházas területek építési övezetei,
- b) **Üh-S1, Üh-S2** – Sólyom-sziget (S) hétvégiházas területei.

(4) Az **Üh-K1, Üh-K2** és **Üh-S1** jelű építési övezetekben telkenként legfeljebb egy épület helyezhető el.

(5) Az **Üh-S1** és **Üh-S2** jelű építési övezetekben az oldalkert megengedett legkisebb szélessége 3,0 m.

20. Különleges területek

20. §

(1) A különleges területbe azok a területek tartoznak, amelyeken az elhelyezhető építmények rendeltetésük miatt jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre, vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek.

(2) Nagymaroson a Különleges területek építési övezetei a következők:

- a) **K-Tr1, K-Tr2, K-Tr3, K-TrT** – Turisztikai és rekreációs területek;
- b) **K-K** – Közműlétesítmények elhelyezésére szolgáló területek.

(3) A **K-Tr1, K-Tr2** és **K-Tr3** jelű építési övezetek elsősorban turisztikai, sport és rekreációs célú építmények elhelyezésére szolgálnak.

(4) A **K-Tr1** jelű építési övezetben az előkert megengedett legkisebb mélysége 0,0 m.

(5) A **K-Tr2** és **K-Tr3** jelű építési övezetekben az egy tömegben elhelyezett épület által beépített terület nem haladhatja meg a telek területmérete alapján számított legnagyobb beépítettség 40%-át. Az épületek között zárt átjáró létesíthető.

(6) A **K-TrT** jelű építési övezetben kizárólag termálvíz kitermeléséhez és kezeléséhez szükséges építmények helyezhetők el.

(7) A **K-K** jelű építési övezetekben a közműellátás és hírközlés építményei helyezhetők el.

III. Fejezet

Beépítésre nem szánt övezetek előírásai

21. Közlekedési és közműterület

21. §

(1) A közlekedés és a közmű elhelyezésére szolgáló terület az országos és a helyi közút, a kerékpárút, a gépjármű várakozóhely (parkoló) – a közterületnek nem minősülő telken megvalósuló kivételével –, a járda és gyalogút (sétány), köztér, mindezek csomópontja, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi építményei, a közúti, a kötöttpályás és a légi közlekedés, továbbá a közmű és a hírközlés építményei elhelyezésére szolgál.

(2) A közutak, vasutak elhelyezése céljára a szabályozási tervben jelölt területet kell biztosítani.

(3) A szabályozási terv a vasút területét **Kök** jellel és barna alapszínnel, a közutakat övezeti jel nélkül, az országos közutakat szürke alapszínnel, a helyi közutakat és az egyéb közlekedési területeket sárga alapszínnel jelöli.

(4) A 6 méternél kisebb telekszélességű helyi külterületi utak mentén építmény (kerítés is) az út tengelyétől számított legkevesebb 3-3 méteres távolságban helyezhető el.

22. Zöldterület

22. §

(1) A zöldterület állandóan növényzettel fedett közterület (közpark, közkert), amely a település klimatikus viszonyainak megőrzését, javítását, ökológiai rendszerének védelmét, a pihenést és testedzést szolgálja.

(2) A zöldterületnek közútról, köztérről közvetlenül – kerekesszékkal és gyermekkocsival is – megközelíthetőnek és használhatónak kell lennie.

(3) Zöldterületen épület nem helyezhető el.

(4) A szabályozási terven **Zkp** jellel jelölt közpark övezeteiben a legkisebb zöldfelület aránya 70%.

23. Erdőterület

23. §

(1) Az erdőterület erdő céljára szolgáló terület.

(2) Nagymaroson az erdő területfelhasználási célja szerint:

- a) **Ev** – védelmi erdő,
 - b) **Ek** – közjólétii erdő
- lehet.

(3) Az **Ev** jelű védelmi erdőben – az erdei kilátó, a magasles, továbbá a honvédelmi rendeltetésű erdőben a honvédelmi és katonai épületek kivételével – épületet elhelyezni nem lehet.

(4) Az **Ek** jelű, közjóléti rendeltetésű erdőterület övezetében legfeljebb 5%-os beépítettséggel az erdő rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el, a megengedett legnagyobb épületmagasság 4,5 m.

24. Mezőgazdasági terület

24. §

(1) A Mezőgazdasági területen a növénytermesztés, az állattartás és állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos, a saját termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló építmények helyezhetők el.

(2) Nagymaroson a Mezőgazdasági terület

- a) kertes,
 - b) általános
- mezőgazdasági terület lehet.

(3) Mezőgazdasági területen lakókocsi, lakókonténer, egyéb mobil jellegű építmény nem helyezhető el.

25. Kertes mezőgazdasági terület

25. §

(1) Nagymaroson a mezőgazdasági területek övezetei az alábbiak:

- a) **Mk-A1, Mk-A2, Mk-A3, Mk-A4** – a belterülettől északra fekvő kertes mezőgazdasági területek
- b) **Mk-B** – a belterülettől keletre fekvő kertes mezőgazdasági területek.

(2) Kertes mezőgazdasági terület övezeteiben:

- a) Épület bruttó alapterülete legfeljebb 150 m² lehet.

- b) Telken belül az épületek között legalább 10,0 m távolságot kell tartani.
 - c) Kerítés a telek homlokvonalától legalább 2,0 m távolságra helyezhető el.
- (3) Az **Mk-A1** jelű övezetben:
- a) Épület legalább 1500 m² területméretű telken, legfeljebb 3%-os beépítettséggel helyezhető el.
 - b) A megengedett legnagyobb épületmagasság 4,5 m.
- (4) Az **Mk-A2** jelű övezetben:
- a) Épület legalább 3000 m² területméretű telken, legfeljebb 3%-os beépítettséggel, helyezhető el.
 - b) A megengedett legnagyobb épületmagasság 4,5 m.
- (5) Az **Mk-A3** jelű övezetben:
- a) Épület legalább 4500 m² területméretű telken, legfeljebb 3%-os beépítettséggel, helyezhető el.
 - b) A megengedett legnagyobb épületmagasság 4,5 m.
- (6) Az **Mk-A4** jelű övezetben:
- a) Épület legalább 10 000 m² területméretű telken, legfeljebb 3%-os beépítettséggel, helyezhető el.
 - b) A megengedett legnagyobb épületmagasság 4,5 m.
- (7) Az **Mk-B** jelű övezetben:
- a) Legalább 3000 m² területméretű telken, legfeljebb 3%-os beépítettséggel, kizárólag a saját termék feldolgozására, tárolására szolgáló egy darab gazdasági épület és egy terepszint alatti építmény (pince) helyezhető el.
 - b) A megengedett legnagyobb épületmagasság 3,5 m.

26. Általános mezőgazdasági terület

26. §

- (1) Nagymaroson az általános mezőgazdasági területek övezetei az alábbiak:
- a) **Má-D** – a Duna-mentén fekvő mezőgazdasági területek,
 - b) **Má-N** – jellemzően nagy területméretű földrészletekből álló, táj- és természetvédelmi besorolással nem érintett mezőgazdasági területek,
 - c) **Má-T1, Má-T2** – táj- és természetvédelmi szempontból érzékeny általános mezőgazdasági területek.
- (2) Az **Má-D** jelű övezetben:
- a) Legalább 10 000 m² (1,0 ha) területméretű telken, kizárólag gyümölcsstermesztéssel kapcsolatos gazdasági építmény helyezhető el, ha a telek területének legalább 80%-a az egyéb jogszabály szerint vezetett gyümölcsültetvény-kataszterben nyilvántartott gyümölcsültetvény része.
 - b) Épület a telekhatároktól legalább 10,0 m, országos főút tengelyétől legalább 80,0 m távolságra helyezhető el.
 - c) A beépíttség legfeljebb 3%, épület bruttó alapterülete legfeljebb 150 m² lehet.
 - d) A megengedett legnagyobb épületmagasság 4,0 m.
- (3) Az **Má-N** jelű övezetben:

- a) Építmény legalább 60 000 m² (6,0 ha) területméretű telken, a telekhatároktól legalább 10 m távolságra helyezhető el.
- b) A beépítettség legfeljebb 3%, épület bruttó alapterülete legfeljebb 500 m² lehet.
- c) A megengedett legnagyobb épületmagasság 6,0 m.

(4) Az **Má-D** és **Má-N** jelű övezetekben:

- a) Több önálló telekből mezőgazdasági birtoktest alakítható ki. A birtoktest esetében a megengedett beépíthetőség a birtoktesthez tartozó összes telek területe után számítva csak az egyik telken is kihasználható (birtokközpont), ha a telek területe legalább a 10 000 m²-t eléri, és a beépítés a szomszédos telkek rendeltetésszerű használatára nincs korlátozó hatással, vagy azt nem veszélyezteti. Ebben az esetben a birtokközpont beépítettségének meghatározásakor beszámításra került telkeken épületet elhelyezni nem lehet. A birtokközpont telkén a beépítettség a 20%-ot nem haladhatja meg.
- b) Kerítés kizárólag a telek beépítéssel érintett (művelésből kivett) része, a birtokközpont, valamint gyümölcsültetvények körül építhető.

(5) Az **Má-T1** jelű övezetben:

- a) Legalább 10 000 m² (1,0 ha) területméretű telken, kizárólag rét, legelő művelési ágnak megfelelő, tájfenntartást szolgáló építmények helyezhetők el.
- b) A beépítettség legfeljebb 1,5%, épület bruttó alapterülete legfeljebb 500 m² lehet.
- c) A megengedett legnagyobb épületmagasság 3,5 m.

(6) Az **Má-T2** jelű övezetben építmény nem helyezhető el.

27. Vízgazdálkodási terület

27. §

(1) Vízgazdálkodási területek az alábbiak:

- a) a folyóvizek medre és parti sávja,
- b) az állóvizek medre és parti sávja,
- c) a közcélú nyílt csatornák, záportározók medre és parti sávja,
- d) a vízbázis területek.

(2) Vízgazdálkodási területen építményt elhelyezni csak a külön jogszabályokban foglaltak szerint lehet.

(3) Kijelölt partvonal (középvízi meder) hiányában a vízfelületek medrének karbantartására szolgáló sávot a parti sáv méretével azonos szélességben a meder telekhatárától kell szabadon hagyni.

(4) Kikötő, kikötőhely a szabályozási tervben jelölt partszakaszon nem létesíthető.

28. Természetközeli terület

28. §

(1) Nagymaroson a Természetközeli területek sziklás, vagy ártéri vizenyős területek.

(2) Természetközeli területen építményt elhelyezni nem lehet.

29. Különleges beépítésre nem szánt területek

29. §

(1) A különleges beépítésre nem szánt területbe azok a területek tartoznak, amelyeken az elhelyezhető építmények rendeltetésük miatt jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek.

(2) Nagymaroson Különleges beépítésre nem szánt területek az alábbiak:

- a) **Kb-Tr1, Kb-Tr2, Kb-Tr3** – Turisztikai és rekreációs célú területek övezetei,
- b) **Kb-G1, Kb-G2, Kb-G3** – Szelídgesztenyés területek övezetei,
- c) **Kb-Td** – Tájképileg kitett domboldalak övezete,
- d) **Kb-Te** – Temető,
- e) **Kt-B** – Burkolt köztér,
- f) **Kt-S** – Sétány.

(3) A **Kb-Tr1** jelű övezetben (Felsőmező) közösségi, turisztikai, sport és rekreációs célú építmények, legfeljebb 10%-os beépítettséggel helyezhetők el.

(4) A **Kb-Tr2** jelű övezetben (Rizsvölgy):

- a) Legalább 60 000 m² (6 ha) területméretű telken turisztikai, sport és rekreációs célú építmények helyezhetők el.
- b) A beépítettség legfeljebb 5%, épület bruttó alapterülete legfeljebb 250 m² lehet.
- c) A megengedett legnagyobb épületmagasság 4,5 m.
- d) Megengedett legkisebb zöldfelület mértéke 85%.

(5) A **Kb-Tr3** jelű övezetben (Törökmező):

- a) Legalább 30 000 m² (3 ha) területméretű telken turisztikai, sport és rekreációs célú építmények helyezhetők el.
- b) A beépítettség legfeljebb 5%, épület bruttó alapterülete legfeljebb 250 m² lehet.
- c) A megengedett legnagyobb épületmagasság 4,5 m.
- d) Megengedett legkisebb zöldfelület mértéke 80%.

(6) A **Kb-G1** jelű övezetben építményt elhelyezni nem lehet.

(7) A **Kb-G2** jelű övezetben legalább 3000 m², a **Kb-G3** jelű övezetben legalább 10 000 m² területméretű telken:

- a) Kizárólag szelídgesztenye állomány fenntartásához szükséges gazdasági építmény és legfeljebb egy lakóépület helyezhető el, amennyiben a telek területének legalább 80%-a, az építés megkezdését megelőzően legalább öt éve, az egyéb jogszabály szerint vezetett gyümölcsültetvény-kataszterben nyilvántartott szelídgesztenye-ültetvény része.
- b) A beépítettség legfeljebb 3%, épület bruttó alapterülete legfeljebb 150 m² lehet.
- c) A megengedett legnagyobb épületmagasság 4,5 m.

(8) A **Kb-Td** jelű övezetben építmény nem helyezhető el.

(9) A **Kt-B** és **Kt-S** jelű övezetek elsősorban gyalogos forgalmú közösségi terek, melyekben építmények, járműforgalmat szolgáló felületek, létesítmények csak a gyalogos közlekedés elsődlegességének biztosításával alakíthatók ki. A gyalogos közlekedési felületek és a pihenőhelyek árnyékolásáról, fás növényzet telepítésével gondoskodni kell. Záró rendelkezések

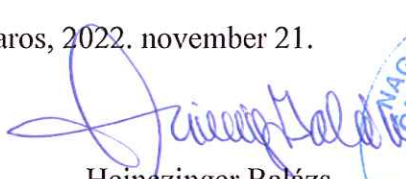
30. §

Hatályát veszti a Nagymaros Város Helyi Építési Szabályzata és Szabályozási Terve című 17/2002. (X. 21.) önkormányzati rendelet.

31. §

Ez a rendelet 2022. december 22-én lép hatályba.

Nagymaros, 2022. november 21.


Heinczinger Balázs
polgármester




Eöryné dr. Mezei Orsolya
jegyző

A rendelet kihirdetve: 2022. november 21. napján


Eöryné dr. Mezei Orsolya
jegyző

