

## Nagymaros Önkormányzat Képviselő-testületének

### 17/2017. (XI. 28.) önkormányzati rendelete

#### a Nagymaros Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási tervéről szóló 17/2002. (X. 21.) önkormányzati rendelet módosításáról

Nagymaros Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 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 Nagymaros Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási tervéről szóló 17/2002. (X. 21.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) módosításáról a következőket rendeli el:

#### 1. §

- (1) A HÉSZ 5.§ (18) bekezdés első sora helyébe a következő rendelkezés lép:  
„Lke-A2K/A, Lke-A2K/B és Lke-A2K/C övezetek részletes előírásai:”
- (2) A HÉSZ 5.§ (18) bekezdése a következő 7. ponttal egészül ki:  
„7. Az Lke-A2K/B övezetben legalább 20 cm vastagságú termőréteggel és növényzettel fedett személygépkocsi tároló az előkertben is elhelyezhető.”
- (3) A HÉSZ 5.§ (20) bekezdés táblázatának Lke-A2K mezője helyébe a következő mezők lépnek:

| területfel-<br>használás | övezet | beépítési<br>mód | maximális<br>építmény-<br>magasság<br>(m) | beépíthető<br>minimális<br>telekterület-<br>méret<br>(m <sup>2</sup> ) | telkek<br>minimális<br>szélessége<br>(m) | maximális<br>beépítettség<br>(%) | min.<br>zöld<br>% |
|--------------------------|--------|------------------|-------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|----------------------------------|-------------------|
| Lke                      | A2K/A  | O*               | 4,5                                       | 600                                                                    | 12                                       | 25                               | 60                |
|                          | A2K/B  | O*               | 4,5                                       | 600                                                                    | 12                                       | 25                               | 60                |
|                          | A2K/C  | I                | 4,5                                       | 350                                                                    | 12                                       | 25                               | 60                |

- (4) A HÉSZ 5.§ (30) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„(30) **Lke-B5 övezet** részletes előírásai  
(Szálloda utca vége É-i oldal)

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. Alakítható legkisebb telekterületméret 1000 m<sup>2</sup>, a telek megengedett legnagyobb beépítettsége 10%, a beépítési mód szabadonálló.
3. Építési hely:
  - a) előkert megengedett legkisebb mélysége 3,0 m
  - b) az oldalkertek megengedett legkisebb szélessége 3,0 m.
4. A megengedett legnagyobb építménymagasság 4,0 m, a megengedett legnagyobb homlokzatmagasság 4,5 m.
5. A területen telkenként csak egy darab, legfeljebb kétlakásos lakóépület helyezhető el.”

(5) A HÉSZ 5.§ (35) bekezdés táblázatának Lke-B5 mezője helyébe a következő mező lép:

| területfel-<br>használás | övezet | beépítési<br>mód | maximális<br>építmény-<br>magasság<br>(m) | beépíthető<br>min.<br>telekter.<br>méret (m <sup>2</sup> ) | telkek mi-<br>nimális<br>szélessége<br>(m) | maximális<br>beépítettség<br>(%) | min.<br>zöld<br>% |
|--------------------------|--------|------------------|-------------------------------------------|------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|----------------------------------|-------------------|
| Lke                      | B5     | SZ               | 4,0                                       | 1000                                                       | 18                                         | 10                               | 75                |

## 2. §

(1) A HÉSZ 10.§ (7) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„(7) **Gksz-K1** övezet részletes előírásai

1. A Gksz-K1 övezetben elhelyezhető, és el nem helyezhető építmények köre, megegyezik a (2)-(4) bekezdésekben foglaltakkal, azzal a szigorítással, hogy a (3) bekezdésben foglalt üzemanyagotöltő az övezetben kivételesen sem helyezhető el.
2. Alakítható legkisebb telekterületméret 1500 m<sup>2</sup>, a telek megengedett legnagyobb beépítettsége 60%, a beépítési mód zárt sorú.
3. Az épületek zárt sorát helyenként, legalább 10,0 m-es épületközzel, meg kell szakítani. Ha az épületköz területe két telekre esik, abból legalább 30%-ának, de minimum 3,0 m széles résznek egy telekre kell esnie.
4. Az előkert és a hátsókert legkisebb mérete 0,0 m.
5. A megengedett legnagyobb építménymagasság 5,0 m.
6. Az épületeket magastetővel kell kialakítani.”

(2) A HÉSZ 10.§ (9) bekezdés táblázatának Gksz-K1 mezője helyébe a következő mező lép:

| területfel-<br>használás | övezet | beépítési<br>mód | maximális<br>építmény-<br>magasság<br>(m) | beépíthető<br>min.<br>telekter.<br>méret (m <sup>2</sup> ) | telkek mi-<br>nimális<br>szélessége<br>(m) | maximális<br>beépítettség<br>(%) | min.<br>zöld<br>% |
|--------------------------|--------|------------------|-------------------------------------------|------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|----------------------------------|-------------------|
| Gksz                     | K1     | Z                | 5,0                                       | 1500                                                       | 20                                         | 60                               | 20                |

### 3. §

(1) A HÉSZ 13. § (4) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) **K-Z/RK1-3 övezetek** részletes előírásai

1. A K-Z/RK1 és K-Z/RK2 övezetek turisztikai, szálláshely, sport és rekreációs célú építmények elhelyezésére szolgálnak.
2. A K-Z/RK3 övezetben termálvízkút és ahhoz kapcsolódó építmények helyezhetők el.
3. A K-Z/RK1 övezetben
  - alakítható legkisebb telekterület méret 50 000 m<sup>2</sup>,
  - a beépítési mód szabadonálló;
  - a megengedett legnagyobb beépítettség 30%, a legkisebb zöldfelület 40%;
  - a megengedett legnagyobb építménymagasság 15,0 m;
4. A K-Z/RK2 övezetben
  - alakítható legkisebb telekterület méret 50 000 m<sup>2</sup>,
  - a beépítési mód szabadonálló;
  - a megengedett legnagyobb beépítettség 10%, a legkisebb zöldfelület 80%;
  - a megengedett legnagyobb építménymagasság 7,5 m;
5. A K-Z/RK3 övezetben
  - alakítható legkisebb telekterület méret 600 m<sup>2</sup>,
  - a beépítési mód szabadonálló;
  - a megengedett legnagyobb beépítettség 40%, a legkisebb zöldfelület 40%;
  - a megengedett legnagyobb építménymagasság 7,5 m;
6. A K-Z/RK1 és K-Z/RK2 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.
7. Az övezetekben építési tevékenység az árvíz és fakadó vizek elleni védelemre vonatkozó követelmények megtartásával végezhető.”

(2) A HÉSZ 13. § (8) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„(9) **A K-E1 övezet** részletes előírásai

(volt felvonulási lakóterület)

1. Az övezet elsősorban szociális, egészségügyi, sport és rekreációs rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál. Az övezetben oktatási, kutatási, valamint szálláshely-szolgáltató és vendéglátó épület is elhelyezhető.
2. Az alakítható legkisebb telekterületméret 20 000 m<sup>2</sup>.
3. A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 25%, a legkisebb zöldfelület 50%.
4. A beépítési mód szabadonálló, az előkert legkisebb mérete 10,0 m.
5. A megengedett legnagyobb építménymagasság 10,5 m.
6. Az övezetben épület a Balti alapszint feletti 145,0 m-t meghaladó magasságú terepszinten nem helyezhető el.
7. Az övezetben legfeljebb 3,0 m magas támfal létesíthető.”

(3) A HÉSZ 13. § (9) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„(9) A K-E2 övezet részletes előírásai

(Váci utca – Duna-part)

1. A terület turisztikai, sport és rekreációs célú építmények elhelyezésére szolgál. Az övezetben kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület is elhelyezhető.
2. Az alakítható legkisebb telekterület méret 2000 m<sup>2</sup>.
3. A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 30%, a legkisebb zöldfelület 40%.
4. A beépítési mód szabadonálló, az előkert mérete 0,0 m.
5. A megengedett legnagyobb építménymagasság 7,5 m.”

(4) A HÉSZ 13.§ (12) bekezdés táblázatának K-Z/RK1, K-Z/RK2, K-E1/A, K-E1/B, K-E2 mezői helyébe a következő mezők lépnek:

| területfel-<br>használás | övezet | beépítési<br>mód | maximális<br>építmény-<br>magasság<br>(m) | beépíthető<br>minimális<br>telekterület-<br>méret<br>(m <sup>2</sup> ) | telkek<br>minimális<br>szélessége<br>(m) | maximális<br>beépítettség<br>(%) | min.<br>zöld<br>% |
|--------------------------|--------|------------------|-------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|----------------------------------|-------------------|
| K                        | Z/RK1  | SZ               | 15,0                                      | 50 000                                                                 | 50                                       | 30                               | 40                |
|                          | Z/RK2  | SZ               | 7,5                                       | 50 000                                                                 | 50                                       | 10                               | 80                |
|                          | Z/RK3  | SZ               | 7,5                                       | 600                                                                    | 16                                       | 40                               | 40                |
|                          | E1     | SZ               | 10,5                                      | 20 000                                                                 | 30                                       | 25                               | 50                |
|                          | E2     | SZ               | 7,5                                       | 2000                                                                   | 16                                       | 30                               | 40                |

#### 4. §

A HÉSZ a következő 17/A. §-sal egészül ki:

„17/A. § Különleges beépítésre nem szánt területek

- (1) Különleges beépítésre nem szánt terület Felsőmező nagy kiterjedésű közösségi, turisztikai, sport és rekreációs célú építmények elhelyezésére szolgáló, Kb-Fm jelű övezete.
- (2) Az (1) bekezdés szerinti különleges beépítésre nem szánt területeken a terület rendeltetésszerű használatát szolgáló építmények helyezhetők el.
- (3) A Kb-Fm jelű övezet területén építési tevékenység az árvíz és fakadó vizek elleni védelemre vonatkozó követelmények megtartásával végezhető.”

#### 5. §

- (1) A HÉSZ Szabályozási terv I. és II. tervlapja a jelen rendelet 1. mellékletébe foglalt SZ/1, SZ/2, SZ/3, SZ/4, SZ/5 sz. tervlapokon „Módosítással érintett terület” jellel jelölt területeken rögzített tartalomnak megfelelően módosul.
- (2) A Szabályozási terv jelmagyarázatában törlésre kerülnek a „Beültetési kötelezettség határa” és a „Kötelező fásítás” jelkulcsi elemek.

## 6. §

(1) Hatályát veszti a HÉSZ 5.§ (30) bekezdésben a „10839, 10840” szövegrész, a 24.§ (1) bekezdésben a „GKSZ-K1” és a „továbbá a szabályozási tervlapon lehatárolt egyéb” szövegrészek.

(2) Ez a rendelet a kihirdetését követő 30. napon lép hatályba.

*Petrovics László*  
polgármester



*Dr. Horváth Béla*  
jegyző

A rendelet kihirdetése a Nagymarosi Polgármesteri Hivatal hirdetőtáblájára történő kifüggesztéssel 2017. november 28-án megtörtént.



*Dr. Horváth Béla*  
jegyző

## HATÁROK

- Településhatár
- Belterületi határ
- Új belterületi határ

## VONALAS SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

- Új szabályozási vonal
- Építési övezet határa
- Építési hely határa
- Építési vonal

## EGYÉB SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

- Szabályozási szélesség (méterben)
- Védőtávolság
- Megszüntető jel
- Nem beépíthető telekrész
- E:5/10 Előkert / építési vonal
- E:5 Az előkert megengedett legkisebb mélysége (méterben)
- /10M Az épület utcai homlokzati határfalát a telek homlokvonaltól mért 10 m-es mélységen belül kell elhelyezni
- E:5/5M A két számérték egyezése esetén az épület utcai homlokzati határfalát a telek előkertjét meghatározó építési vonalon kell elhelyezni
- Előkert / építési vonal jelek vonatkozási helyének határa
- Egy házszám - több hrsz / egyedi szabályozás

## ÉRTÉKVÉDELEM

- Műemlék telke
- Műemléki környezet határa
- Régészeti lelőhely határa
- Régészeti érdekű terület határa
- Helyi védelem - épület
- Helyi védelem - Telkével együtt védett épület
- Helyi védelem - Településszerkezeti védelem határa
- Helyi védelem - Védett épületgyűjtemény határa

## TERMÉSZETVÉDELEM

- Duna - Ipoly Nemzeti Park határa
- Natura 2000 területe
- Ökológiai hálózat területe
- Nyílt karszt terület
- Helyi jelentőségű természetvédelmi terület határa
- Egyedi tájérték (fészület)

## KORLÁTOK

- Hidrogeológiai védőidom határa - A
- Hidrogeológiai védőidom határa - B

## SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK

- Elővásárlási joggal terhelt terület
- Kikötő lehelyezési tilalom (a meglévővön túl)
- Takarófasítás

## KÖZLEKEDÉSI HÁLÓZATI ELEMEK

- Főforgalmi út tengelye
- Gyűjtőút tengelye
- Gyalogút tengelye
- Kerékpárút tengelye
- Vasútvonal tengelye
- Kijelölt parkohely

## EGYÉB JELÖLÉSEK

- Erdőterület
- Zöldterület
- Korlátozott használatú mezőgazdasági terület
- Dunameder

## ÉPÍTÉSI ÖVEZET ÖSSZEFOGLALÓ JELE

| Lke-B3 | O   | 25 |
|--------|-----|----|
| 4.5    | 800 |    |

Építési övezet jele

Lke-B3

Területfelfelhasználás jele

| O   | 25  |
|-----|-----|
| 4.5 | 800 |

Beépítési mód  
Építménymagasság (m)

Beépítési száralók  
Telekterület (m<sup>2</sup>)

## TERÜLETFELHASZNÁLÁS JELEI

- Lk Kisvárosias lakóterület
- Lke Kertvárosias lakóterület
- Vt Településközpont vegyes terület
- Vk Központi vegyes terület
- Gksz Gazdasági- kereskedelmi szolgáltató terület
- Üh Hétféle házias üdülőterület
- K Különleges terület
- Z Zöldterület
- E Erdőterület
- V Vizgazdálkodási terület

## LAKÓTERÜLETEK ÖVEZETEI

- V1-3 Völgyi utcákban kialakult beépítés övezetei
- D1-4 Dunára néző domb alján kialakult beépítés övezetei
- H Aprótelkes halmazos jelleggel kialakult beépítés övezetei
- N1-3 Nagymarosra jellemző, kiegyensúlyozott telekszerkezetű beépítés övezetei
- A1-3K Általános jellegű, kialakult beépítés övezetei
- U1-4 Üdülőterületből lakóterületbe átsorolt területek övezetei
- B1-9 Külterületből belterületbe vont, illetve beépítésre nem szánt területből beépítésre szánt területbe átsorolt lakóterületek övezetei

## KÜLÖNLEGES TERÜLETEK

- K-Z Jelentős zöldfelülettel rendelkező terület
- K-IFK Idegenforgalmi fogadóközpont
- K-E1-3 Egyedi funkciójú terület
- K-ET Egyedi táji jellemzőkkel bíró terület
- K-K Közműterület

## BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK ÖVEZETEI

- K 1-6 Közlekedési területek övezetei
- Z 1-3 Zöldterületek övezetei
- Ev Védelmi erdőterület
- Mk 1-4 Kertes mezőgazdasági területek övezetei
- Ma Általános mezőgazdasági terület
- Mko 1-2 Korlátozott használatú mezőgazdasági terület övezetei
- Kb-Fm Felsőmező Különleges beépítésre nem szánt terület

## JELÖLÉSEK AZ ÖVEZETI JELBEN

- Z Zártorú beépítési mód
- O Oldalhatáron álló beépítési mód
- O\* Oldalhatáron álló beépítési mód, kötelező építési vonalra utaló kiegészítő (\*) jellel

## NAGYMAROS SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA

Sz/Jm

1. sz. melléklet Nagymaros Önkormányzat Képviselő-testületének 17/2017. (XI.28.) önkormányzati rendelethez

2017. november

Szabályozási terv jelkulcsa

Megbízó: Nagymaros Város Önkormányzata, 2626 Nagymaros, Fő tér 5.

Tervező: **Origo Tervművek Kft.** 2364 Ócsa, Klapka u. 5.

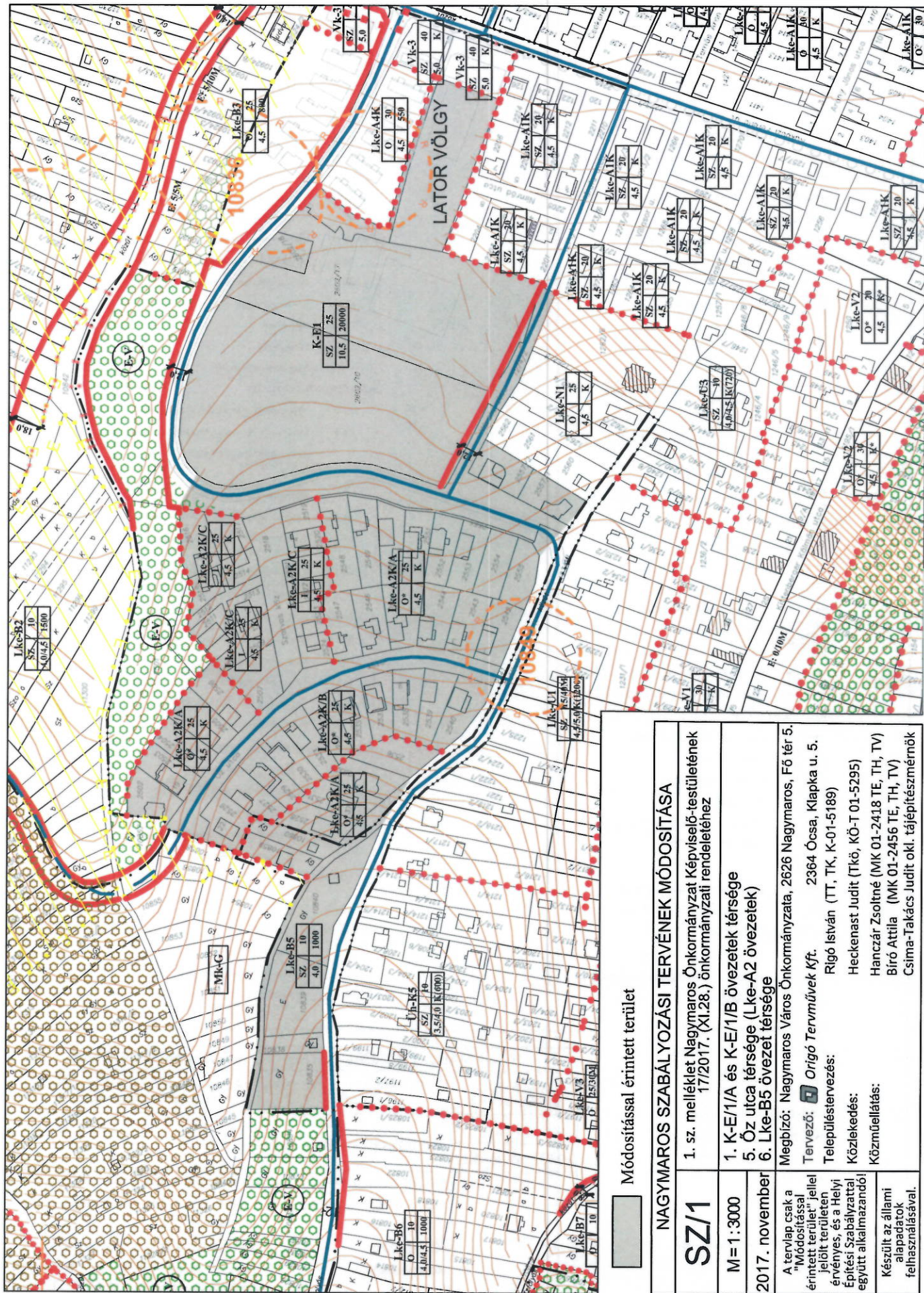
Településtervezés: Rigó István (TT, TK, K-01-5189)

Közlekedés: Heckenast Judit (Tkő, KÖ-T 01-5295)

Közműellátás: Hanczár Zsoltné (MK 01-2418 TE, TH, TV)

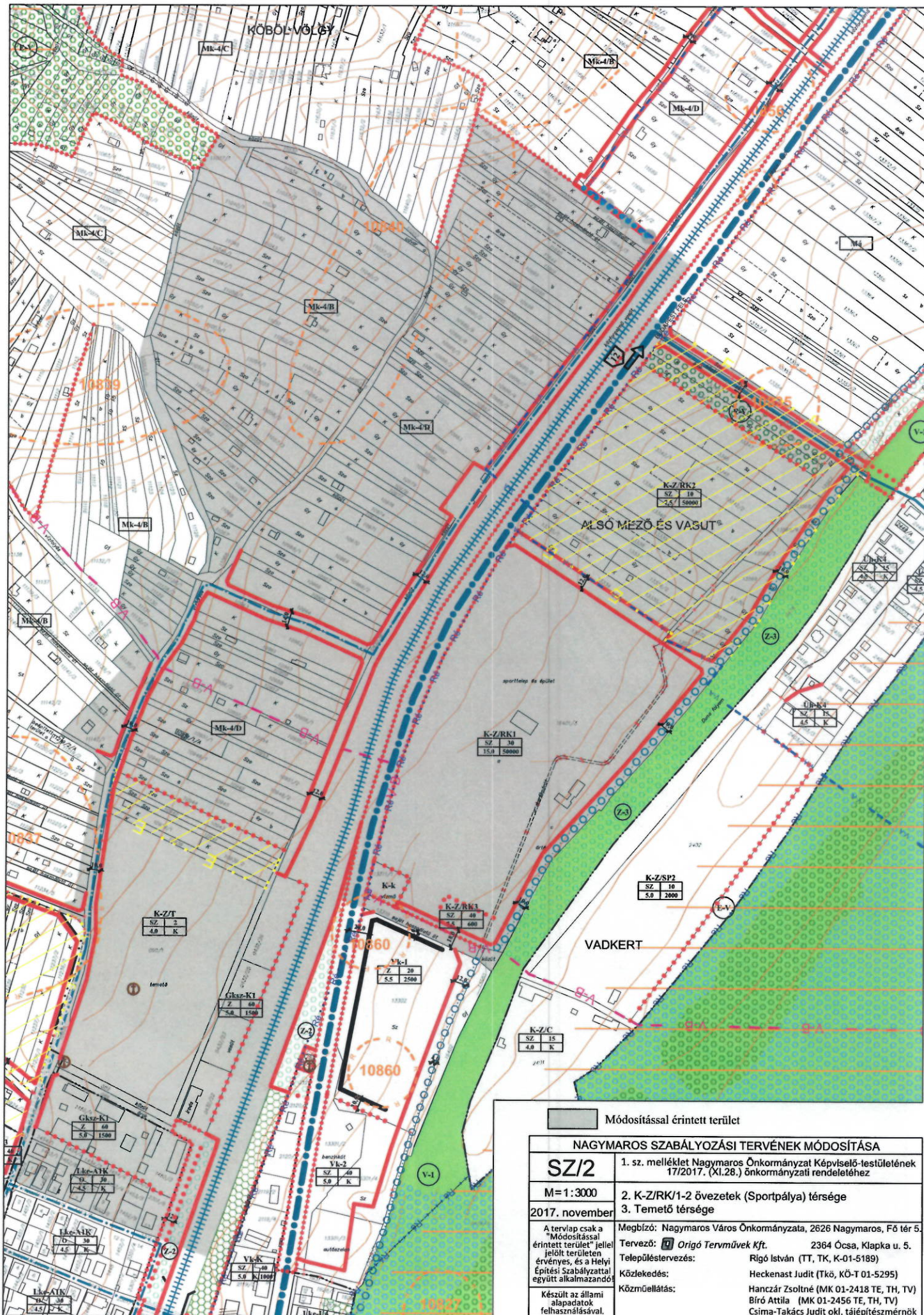
Bíró Attila (MK 01-2456 TE, TH, TV)

Csima-Takács Judit okl. tájépítésmérnök



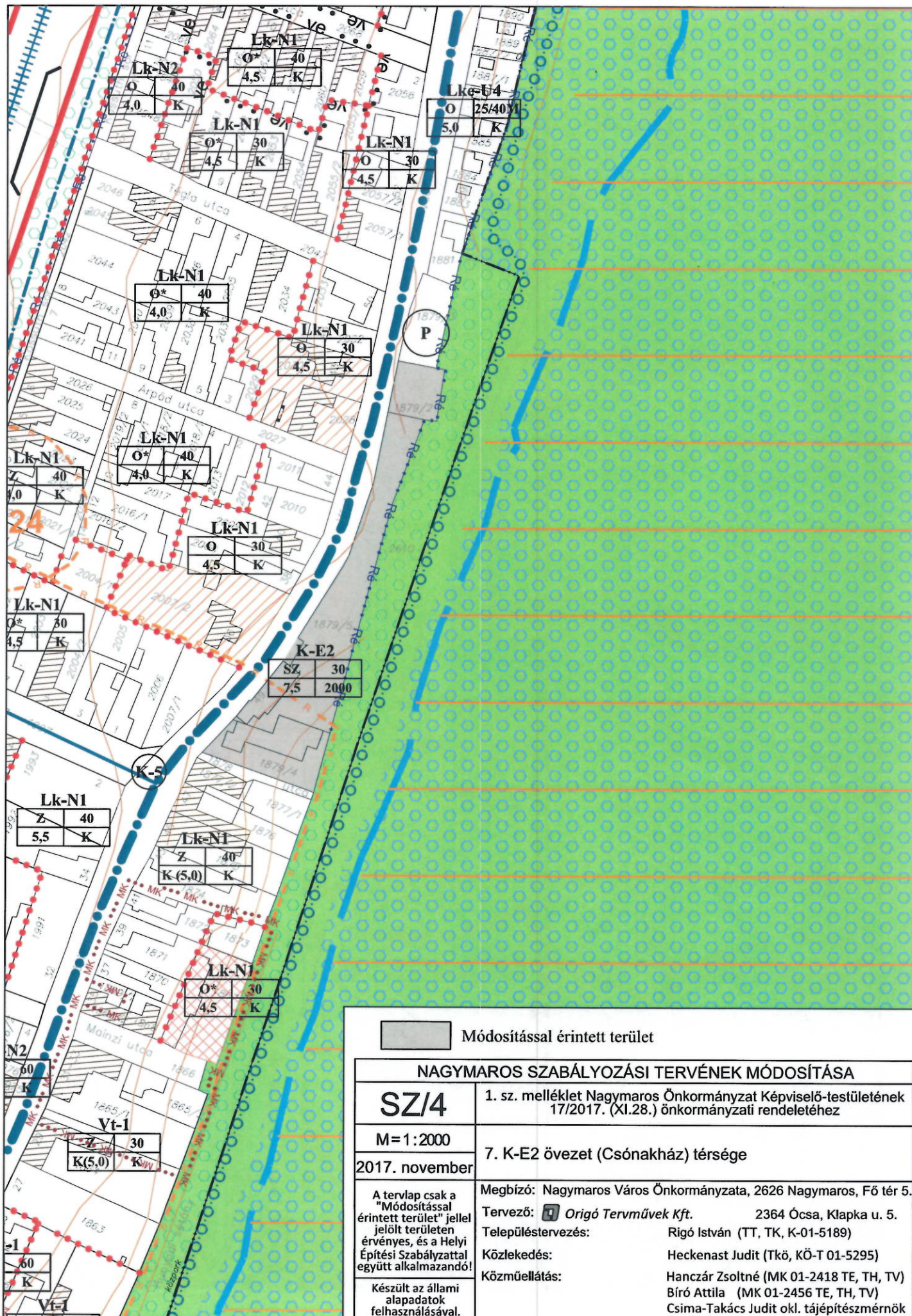
Módosítással érintett terület

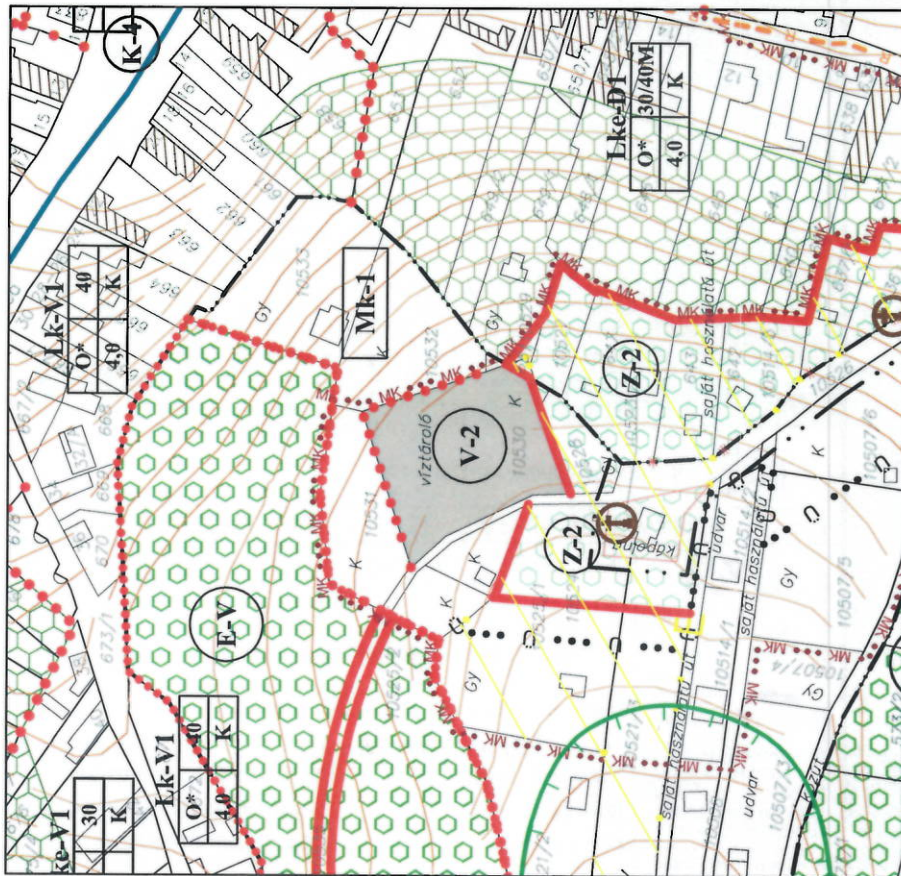
| NAGYMAROS SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|--------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>SZ/1</b>                                | 1. sz. melléklet Nagymaros Önkormányzat Képviselő-testületének 17/2017. (XI.28.) önkormányzati rendelethez                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| M=1:3000                                   | 1. K-E/1/A és K-E/1/B övezetek térsége<br>5. Őz utca térsége (Lke-A2 övezetek)<br>6. Lke-B5 övezet térsége                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 2017. november                             | Megbízó: Nagymaros Város Önkormányzata, 2626 Nagymaros, Fő tér 5.<br>Tervező: <b>Origo Tervművek Kft.</b> 2364 Ócsa, Klapka u. 5.<br>Településtervezés: Rigó István (TT, TK, K-01-5189)<br>Közlekedés: Heckenast Judit (Tkö, KÖ-T 01-5295)<br>Közműellátás: Hanczár Zsoltné (MK 01-2418 TE, TH, TV)<br>Bíró Attila (MK 01-2456 TE, TH, TV)<br>Csima-Takács Judit okl. tájépítésszámőrök |



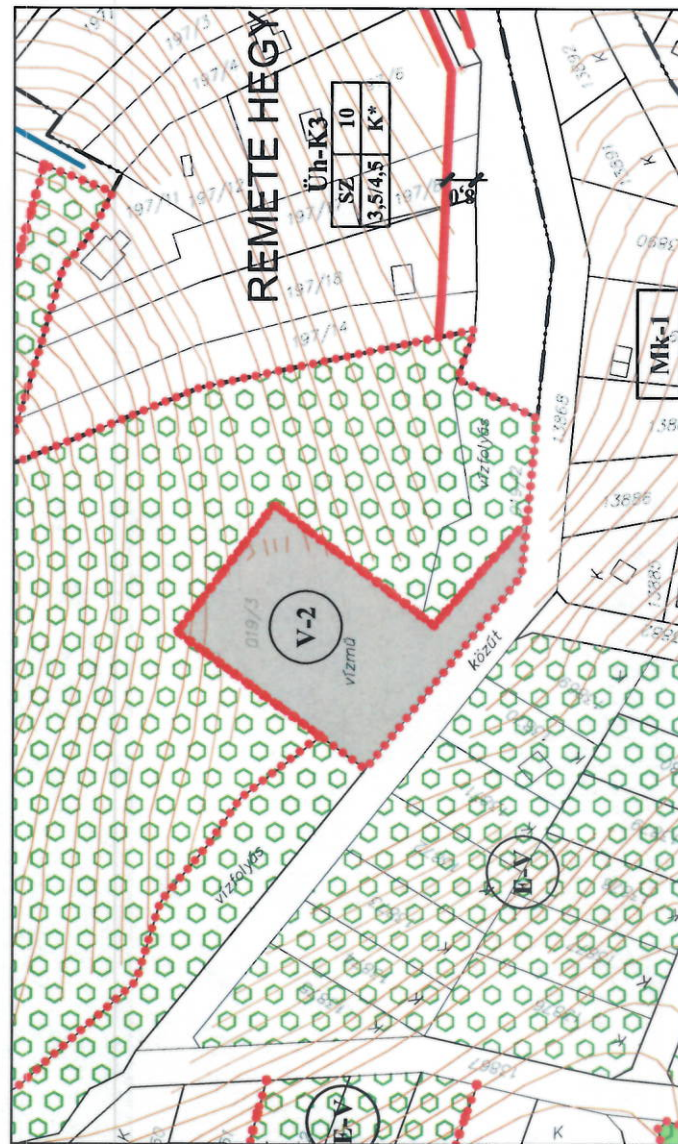
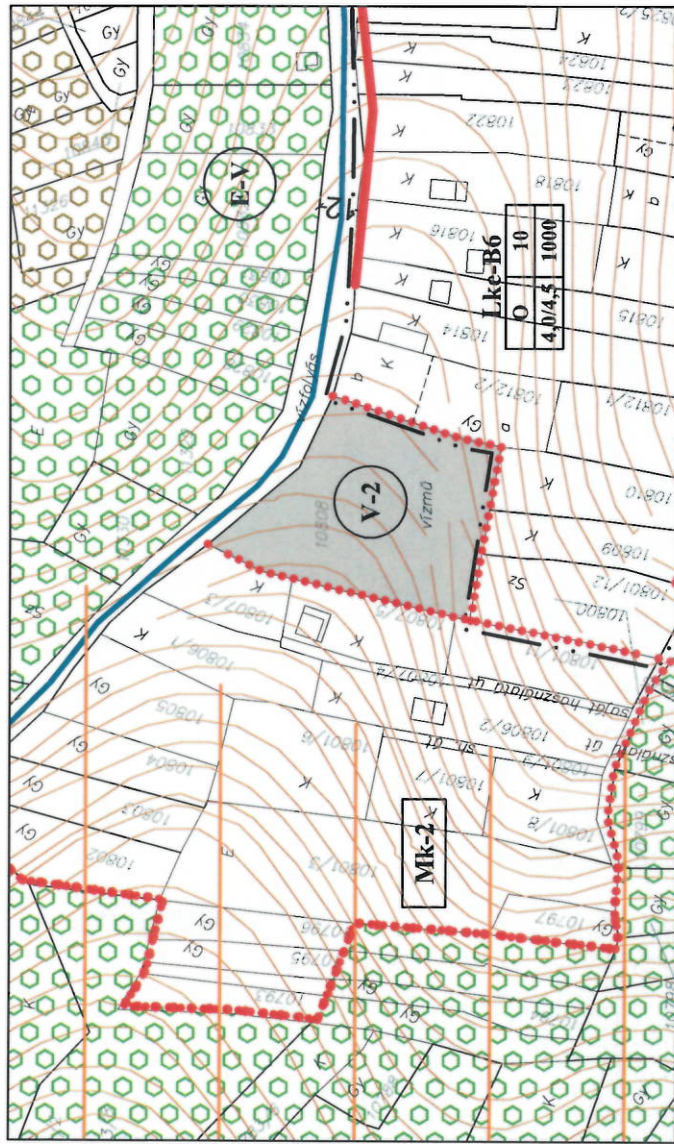
| NAGYMAROS SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA                                                                                               |                                                                                                            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>SZI/2</b>                                                                                                                             | 1. sz. melléklet Nagymaros Önkormányzat Képviselő-testületének 17/2017. (XI.28.) önkormányzati rendelethez |
| <b>M=1:3000</b>                                                                                                                          | 2. K-Z/RK/1-2 övezetek (Sportpálya) térsége                                                                |
| <b>2017. november</b>                                                                                                                    | 3. Temető térsége                                                                                          |
| A tervlap csak a "Módosítással érintett terület" jellel jelölt területen érvényes, és a helyi Építési Szabályzattal együtt alkalmazandó! |                                                                                                            |
| Készült az állami alapadatok felhasználásával.                                                                                           | Megbízó: Nagymaros Város Önkormányzata, 2626 Nagymaros, Fő tér 5.                                          |
|                                                                                                                                          | Tervező: <b>Origo Tervművek Kft.</b> 2364 Ócsa, Klapka u. 5.                                               |
|                                                                                                                                          | Településtervezés: Rigó István (TT, TK, K-01-5189)                                                         |
|                                                                                                                                          | Közlekedés: Heckenast Judit (Tkó, KÖ-T 01-5295)                                                            |
|                                                                                                                                          | Közműellátás: Hanczár Zsoltné (MK 01-2418 TE, TH, TV)                                                      |
|                                                                                                                                          | Bíró Attila (MK 01-2456 TE, TH, TV)                                                                        |
|                                                                                                                                          | Csima-Takács Judit okl. tájépítésmérnök                                                                    |







## Módosítással érintett terület



|                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|--------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| NAGYMAROS SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>SZ/5</b>                                | 1. sz. melléklet Nagymaros Önkormányzat Képviselő-testületének 17/2017. (XI.28.) önkormányzati rendelethez                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| M = 1 : 2000                               | 8. Vízvmű területek övezeti jelölésének javítása                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 2017. november                             | <p>Megbízó: Nagymaros Város Önkormányzata, 2626 Nagymaros, Fő tér 5.</p> <p>Tervező:  <b>Origo Tervművek Kft.</b> 2364 Ócsa, Klapka u. 5.</p> <p>Településtervezés: Rigó István (TT, TK, K-01-5189)</p> <p>Közeledés: Heckenast Judit (Tk0, KÖ-T 01-5295)</p> <p>Közműellátás: Hanczár Zsoltné (MK 01-2418 TE, TH, TV)<br/>Bíró Attila (MK 01-2456 TE, TH, TV)<br/>Csima-Takács Judit ökl. tájépítésmérnök</p> <p>A tervlap csak a "Módosítással érintett terület" jelölő területen érvényes, és a Helyi Építési Szabályzattal együtt alkalmazandó!</p> <p>Készült az állami alapadatok felhasználásával.</p> |

2017. november