**Nagymányok Város Önkormányzata Képviselő-testületének**

**12/2017. (IX.1.) önkormányzati rendelete**

**Nagymányok Város helyi építési szabályzatáról**

Nagymányok Város Önkormányzat Képviselő-testülete Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) bekezdés a) pontja és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62.§ (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, valamint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról, és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 9. melléklete szerinti államigazgatási szervek és a partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. **fejezet – általános rendelkezések**
2. **A rendelet hatálya**

**1. §** (1) A rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) területi hatálya Nagymányok város közigazgatási területére (a továbbiakban: település) terjed ki.

(2) A rendelet hatálya alá tartozó területen építési munkát végezni az OTÉK és az egyéb általános érvényű törvényi és hatósági előírások, valamint a helyi építési szabályzat és a hozzá tartozó

a) e rendelet mellékletét képező szabályozási terveknek,

aa) 1. Melléklet: SZT-1 jelű Szabályozási terv a közigazgatási terület külterületére

ab) 2. Melléklet: SZT-2 jelű Szabályozási terv a központi belterületre.

ac) 3. Melléklet: Övezeti előírások

b) és az alábbi függelékeknek megfelelően lehet;

ba) 1. Függelék: Műemlék, műemléki környezet jegyzéke

bb) 2. Függelék: Régészeti területek jegyzéke

1. **Közterület alakításra vonatkozó előírások**

**2. §** (1) A közterület határait a szabályozási terv meglévő és tervezett szabályozási vonalai határolják le.

(2) Amennyiben az adott közterületre vonatkozóan nincs érvényben lévő közterület-alakítási terv, a közterület alakítására vonatkozó rendelkezéseket, a szabályozási tervek által, a közterületre megfogalmazott övezethez tartozó előírások tartalmazzák.

(3) Amennyiben az adott közterületre vonatkozóan van érvényben lévő közterület-alakítási terv, a közterület alakításánál a szabályozási tervek által, a közterületre megfogalmazott övezethez tartozó előírásokat és a közterület-alakítási tervben megfogalmazottakat együttesen kell alkalmazni.

1. **Az épített környezet alakítására vonatkozó előírások**

**3. §** Az SZ-2 jelű szabályozási terven szabályozott területeken amennyiben a vonatkozó övezet illetve építési övezet ettől eltérően nem rendelkezik, az illeszkedés szabályai szerint az új épület a meglévő beépítéséhez igazodóan, a kialakult beépítési vonalra helyezendő. Az utcai homlokvonalhoz, vagy az előkerthez kapcsolódóan – az Lk-3 jelű építési övezetbe sorolt területek kivételével - csak a fő rendeltetés épülete építhető.

**4. §** (1) Pince, terepszint alatti építmény létesítése, felújítása, bővítése, átalakítása csak saját telken belül történhet, új, önállóan kialakított térszín alatti építmény a közterületet legfeljebb 3,0 m-re közelítheti meg.

(2) A beépítésre nem szánt övezetekben a terepszint alatti építmény alapterülete nem haladhatja meg a telek legnagyobb beépíthető területének 10%-át.

**5. §** 10 m-nél keskenyebb közterületek saroktelkein az útkereszteződéseknél a telek sarokpontjától számított 4-4 m-en belül a kerítéseket 80%-ban, 0,6 m feletti teljes magasságukban átláthatóan kell kialakítani, a csomópont beláthatósága az átláthatóságot akadályozó növényzet ültetésével nem korlátozható sem telken belül, sem közterületen.

1. **A táj és a természeti környezet védelmére vonatkozó előírások**

**7.§** A település területén az Országos Ökológiai Hálózat – Ökológiai folyosóhoz tartozó területek és a helyi védett természeti terület lehatárolását a Szabályozási terv tartalmazza, megóvásukat biztosítani kell, területükön a vonatkozó jogszabályok szerint kell eljárni.

**8.§** (1) A térségi jelentőségű tájképvédelmi terület övezetében történő építés esetén, a tájképet jelentősen megváltoztató építmények körül a táj esztétikai megjelenése érdekében takarófásítás szükséges.

(2) A felszíni vizek mederrendezésénél a természetes vízparti vegetációnak, a természetes élőhelyeknek a védelmét a kivitelezés és a végleges terület-felhasználás során a természetvédelmi kezelés szempontjait kielégítő módon egyaránt biztosítani kell.

1. **A környezet védelmének általános előírásai**

**9.§** (1) A telkek terepfelszíne kizárólag oly módon alakítható, hogy a talaj erózióvédelme, a terület gyommentesen tartása, a rézsűk állékonysága és a felszíni vizek elvezetése a telek területén belül biztosítható legyen.

(2) Az építési terület kialakítása, építési munka végzése során a környezetet károsító anyagokat a terület-előkészítés részeként el kell távolítani, feltöltés nem tartalmazhat környezetet károsító anyagokat.

(3) Telken vagy közterületen szennyezett talaj átmenetileg sem tárolható, az esetleges talajszennyezés kitermelése után a folyamatos elszállításáról a terület tulajdonosa köteles gondoskodni. Új épületet elhelyezni, meglévő épület rendeltetését megváltoztatni csak az esetleges talajszennyezettség megszüntetése után szabad.

(4) A település közigazgatási területén szennyvizet szikkasztani ideiglenes jelleggel sem szabad. Ha a szennyvíz közcsatornába nem vezethető, zárt szennyvíztároló vagy egyedi szennyvíztisztító berendezés létesíthető, ahol az övezeti előírás ezt lehetővé teszi.

(5) A felszíni vízelvezető rendszert a beépítésre szánt övezetekben a terület kialakításának részeként, a beépítésre nem szánt övezetekben az azokat feltáró úthálózat részeként, a vonatkozó műszaki és természetvédelmi előírásoknak és jogszabályoknak megfelelően kell megvalósítani.

(6) Új légszennyező környezeti emisszióval járó szagos-bűzös létesítmények a védendő területek jó környezetminőségének fennmaradását szolgáló védelmi intézkedéseket biztosítva, a vonatkozó jogszabályokban foglaltak betartásával helyezhető el.

(7) Bármely zajt kibocsátó vagy rezgést okozó tevékenységgel járó területhasználat, építés csak abban az esetben megengedett, ha az általa okozott építési, közlekedési, illetve üzemi eredetű környezeti zaj, valamint a rezgésterhelés mértéke a hatályos jogszabályban az adott területhasználatú területre, az adott létesítmények körére megállapított határértékeket nem haladja meg. A területhasználat, az építés a zajvédelmi megfelelőség érdekében a területhasználó passzív akusztikai védelem kiépítésére, alkalmazására, vagy a tevékenység, területhasználat beszüntetésére kötelezhető.

1. **Veszélyeztetett területekre vonatkozó előírások**

**10. §** A vízkárral veszélyeztetett területeken a földszinti padlószint magassága az eredeti terepszinthez képest legalább 0,6 méter magasra kerüljön.

1. **Tilalmak, védőtávolságok és korlátozások**

**11.§** Közlekedési létesítmények védőtávolságai:

a) az országos úthálózat részét képező összekötő és bekötő utak külterületi szakaszának mindkét oldalán 50,0 – 50,0 méter védőtávolság tartandó. Épület, kerítés a védőtávolságon belül csak külön jogszabályok betartásával létesíthető.

b) a szabályozási terven jelölt külterületi földutak védőtávolsága az úttengelytől számítottan 15,0 – 15,0 méter. Kerítés a védőtávolság 10,0 – 10,0 méterén belül nem létesíthető. Épület a kerítés vonalához 5 méternél közelebb nem építhető.

c) egyéb külterületi földutak védőtávolsága az úttengelytől számítottan 10,0 – 10,0 méter. Kerítés a védőtávolságon belül nem létesíthető. Épület a védőtávolság határától 5 méternél közelebb nem építhető.

1. **Közművekre vonatkozó általános előírások**

**12. §** (1) A közműveket közterületen, vagy szolgalmi jog bejegyzéssel ingatlanon (ingatlanokon) keresztül lehet vezetni, elhelyezni.

(2) A beépített, a beépítésre szánt területeket kiszolgáló burkolt út csak a csapadékvíz elvezetés megoldásával együtt építhető.

(3) A belterületen, a teljes közművesítettség, külterületen, beépítésre nem szánt területen részleges közművesítettség az építés feltétele.

1. **Telekalakítás általános szabályai**

**13. §** (1) Az övezetenként kialakítható telek minimális méreteit a rendelet övezetenként tartalmazza. Az övezeti előírásokban megfogalmazott, kisebb, kialakult telek beépíthető, az egyéb vonatkozó rendelkezések betartása mellett.

(2) A szabályozási terven javasolt telekalakítások irányadó szabályozási elemek, a telekalakítás egy lehetséges, javasolt megoldását mutatják. Ettől eltérő telekalakítás a szabályozási terv módosítása nélkül megvalósítható.

(3) Az övezetben a kialakítható telek minimális szélességére vonatkozó előírás átlagszélességet jelent.

(4) Az új saroktelkek szélességi méretének legalább 3,0 m-rel nagyobbnak kell lennie az övezetben kialakítható telkek előírt legkisebb szélességénél.

(5) A kialakult lakó övezetekben – az Lf-5 jelű építési övezet kivételével - maximum két telek vonható össze, de a telek legnagyobb értéke a 2500 m2-t nem haladhatja meg.

**14.§** (1) Az övezetben kialakítható legkisebb telek előírásai, az építési telek mérete, az övezetben létesülő magánútra, közműelhelyezési telekre nem vonatkozik.

(2) Új kiszolgáló közutak és közhasználat elől el nem zárt magánutak telekszélessége legalább 12,0 méter kell, hogy legyen. Amennyiben az új kiszolgáló közút, vagy új közhasználat elől el nem zárt magánút csak zsákutcaként alakítható ki, a zsákutca végén tűzoltó gépjármű számára tolatásmentes végforduló létesítendő.

1. **Építés általános szabályai**

**15. §** (1) A településen csak az egyes építési övezetekben meghatározott rendeltetésű építmények és épületek helyezhetők el.

(2) Azokon a területeken, ahol a terület-felhasználás vagy az építés minősége a szabályozási terven jelöltek szerint megváltozik, új építés csak a változásnak megfelelően engedélyezhető. A változás bekövetkeztéig a jelenlegi művelési ág, használat tartandó illetve az egyéb, vonatkozó törvények és rendeletek figyelembe vétele mellett akkor változtatható, ha a változás a tervezett felhasználást nem akadályozza, nem lehetetleníti el.

(3) Épületet építeni csak az építési helyen belül lehet. Ha a telken meglévő épület egy része építési helyen kívülre esik, az építési helyen kívüli épületrész annak tömegnövekedése nélkül felújítható, de újra nem építhető.

(4) Amennyiben a kialakult beépítési mód az övezetre előírttól eltérő, az épület megtartható, felújítható, tetőtere a szomszéd beépítésének korlátozása nélkül megvalósítható, egyéb bővítése csak az építési helyen belül történhet.

(5) Egy telken elhelyezendő főépületek közötti távolságnak az övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság értékének kell megfelelnie. Lakóövezetben a melléképület legnagyobb épületmagassága az övezetre előírt magasság, de legfeljebb 5,0 m.

(6) A szabályozási terven jelölt, a telek be nem építhető, zöldfelületként kialakítandó részén háromszintes növényállományt - a gyepszintű, cserjeszintű és fás növényzet együttes alkalmazása - kell telepíteni a használatbavételig.

(7) Építési övezetben az építési hely – amennyiben a szabályozási terv, illetve az építési övezet előírásai másként nem rendelkeznek – a beépítési mód figyelembe vételével a következő:

a) az előkert mérete: az építési tevékenységgel érintett építési telek helye szerinti utcaszakaszon (azaz legfeljebb 2-2 azonos oldali szomszédos telket tekintve) legalább a meglévő legkisebb méret, de legfeljebb 8,0 méterre lehet a beépítés vonalát az építési helyen belül hátrahúzni.

b) az oldalkert szélessége:

ba) szabadon álló beépítési módnál: - a vonatkozó építési övezeti előírás eltérő rendelkezésének hiányában - az építési övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság fele, de legalább 3,0 méter,

bb) 18,0 méter alatti kialakult telekszélességnél új épület építésénél legalább 5,0 méter, kialakult állapotnál legalább 3,5 méter, oldalkert felőli tűzfalképzés esetén 3,0 méternél kisebb nem lehet,

bc) 18,0 métert meghaladó telekszélességnél új épület építésénél legalább 6,0 méter, kialakult helyzetben, oldalkert felőli tűzfalképzés esetén 4,5 méternél kisebb nem lehet.

(8) Beépítésre nem szánt övezetbe tartozó telken épület - a szabályozási terv egyéb rendelkezése hiányában - legalább 10,0 méteres elő-, oldal- és hátsókert megtartásával helyezhető el.

(9) Oldalhatáron álló beépítési módnál: 18,0 métert meghaladó telekszélességnél az új épületet az építési helyen belül szabadon álló módon is el lehet helyezni.

(10) Oldalhatáron álló beépítési mód esetében az épületek az oldalhatáron sorosan, az utcai építési vonaltól minimálisan 5,0 méteres távolságban keresztszárnnyal is bővülhetnek.

1. **FEJEZET – RÉSZLETES ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK**

**II/A BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK**

1. **Beépítésre szánt területek előírásai**

**16. §** A település területének beépítésre szánt területei a következők:

a) kisvárosias lakóterület

b) falusias lakóterület

c) településközpont vegyes terület

d) intézményi vegyes terület

e) kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület

f) ipari gazdasági terület

g) különleges terület.

1. **Kisvárosias lakóterület (Lk)**

**17. §** (1) A szabályozási terven \*-gal jelölt, Lk-3 jelű építési övezetben a telekbeépítettség a telektömb területén belül összetartozó telkekkel együttesen számítandó. Az összetartozó telkek listáját a 4. függelék tartalmazza.

(2) A területen az övezetre vonatkozó egyéb előírásokat a rendelet 3. melléklete tartalmazza.

1. **Falusias lakóterület (Lf)**

**18. §** (1) Falusias lakóterületen telkenként – az Lf-5 jelű építési övezet kivételével - legfeljebb két rendeltetési egység helyezhető el.

(2) Keresztcsűrök zártsorúan a kialakult építési vonalon építhetők, fenntarthatók, újjáépíthetők.

(3) A szabályozási terven \*-gal jelölt építési övezetben az előkert mérete egyben a kötelező építési vonal helyei is. A terület beépítését megelőzően, telepítési tanulmányterv készítendő. Az utcai homlokzat magassága 4,5 méter. Az utcai építési vonaltól minimálisan 15 méteres távolságban az épülettömeg befordítható.

(4) A területen az övezetre vonatkozó egyéb előírásokat a rendelet 3. melléklete tartalmazza.

1. **Településközpont vegyes terület (Vt)**

**19. §** (1) Településközpont területen telkenként önálló, vagy egyéb rendeltetést is tartalmazó épületben legfeljebb 4 lakás helyezhető el.

(2) A településközpont területen csak olyan rendeltetés helyezhető el, melynek épületen kívüli raktározási igénye a telek beépített területének 50%-ának mértékét nem haladja meg.

(3) Az övezetben raktárak, garázsok az utcára közvetlenül nem nyithatók.

(4) A területen az övezetre vonatkozó egyéb előírásokat a rendelet 3. melléklete tartalmazza.

1. **Intézményi terület (Vi)**

**20. §** (1) Az övezet elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést szolgáló épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Az övezet építési telkeinek legnagyobb beépítettségét, az építhető épületmagasság mértékét, valamint a telkek kialakítása, rendezése során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, a 3. melléklet tartalmazza.

1. **Kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági terület (Gksz)**

**21. §** (1) A kereskedelmi, szolgáltató övezet, elsősorban a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Az övezetben önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el, de a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló legfeljebb 1 lakás alakítható ki, melynek bruttó alapterülete a 120m2-t nem haladhatja meg.

(3) Az övezetben csak magas tetős épületek helyezhetők el.

(4) A terület övezeteiben, a szabályozási terven a telek be nem építhető területeként megjelölt területeken háromszintes növényállomány telepítendő a használatba vételig.

(5) A területen az övezetre vonatkozó egyéb előírásokat a rendelet 3. melléklete tartalmazza.

1. **Egyéb ipari gazdasági terület (Gip)**

**22. §** (1) Az övezetbe csak környezeti hatás szempontjából semleges - nem különlegesen veszélyes, pl. tűz-, robbanás-, fertőzőveszélyes – üzemek, így különösen élelmiszer-, könnyűipar, gépipar, fémipar, építőipar, település-ellátást szolgáló valamint mezőgazdasági építmények helyezhetők el.

(2) A terület övezeteiben kötelezően kialakítandó előkert minimális mértéke helyi gyűjtőutaktól (Köu-3) 10,0 m.

(3) A Gip-1 jelű övezetben lakás nem helyezhető el.

(4) Technológiai szempontból – kémény, siló, szárító stb. üzemeltetéséhez - szükséges építmények épületmagasság értéke 20 méter.

(5) A terület övezeteiben, a szabályozási terven a telek be nem építhető területeként megjelölt területeken háromszintes növényállomány telepítendő a használatba vételig.

(6) A szabályozási terven \*-gal jelölt övezet területén kialakítandó építmények tájba illesztése érdekében az építmény körül a táj esztétikai megjelenése érdekében takarófásítás szükséges.

(7) A területen az övezetre vonatkozó egyéb előírásokat a rendelet 3. melléklete tartalmazza.

1. **Különleges terület – sportterület (K-Sp)**

**23.§** (1) Az övezet a jelentős területigényű, zöldterületbe-ágyazottan kialakítható sportolási rendeltetés, illetve rendeltetési célú építmények elhelyezésére szolgál. Az övezet elsősorban sportpálya, sportcsarnok, a szükséges parkolók és ellátó létesítmények elhelyezésére szolgál.

(2) A meglévő telek területe tovább nem osztható.

(3) A területen az övezetre vonatkozó egyéb előírásokat a rendelet 3. melléklete tartalmazza.

1. **Különleges pincesor terület (K-P)**

**24.§** (1) Az építési övezetbe a présházas területek – Ady Endre, Kossuth Lajos utca vége – tartoznak.

(2) A területen a hagyományos présházas pincének megfelelő épület helyezhető el. A pincékben lakások nem alakíthatók ki.

(3) Az építési övezetben a meglévő épület felújítható, átalakítható, bővítése csak az építési helyen belül történhet.

(4) A területen az övezetre vonatkozó egyéb előírásokat a rendelet 3. melléklete tartalmazza.

1. **Különleges közüzemi terület (Kk)**

**25.§** (1) Az építési övezetben a közműellátás létesítményei helyezhetők el.

(2) A területen az övezetre vonatkozó egyéb előírásokat a rendelet 3. melléklete tartalmazza.

1. **Különleges közlekedési terület (K-Közl)**

**26.§** (1) A terület a bányaipari, ipari anyagok szállításához, átrakásához kapcsolódó létesítmények elhelyezésére szolgál.

(2) A terület övezeteiben, a szabályozási terven a telek be nem építhető területeként megjelölt területeken háromszintes növényállomány telepítendő a használatba vételig.

(3) A területen az övezetre vonatkozó egyéb előírásokat a rendelet 3. melléklete tartalmazza.

1. **Különleges turisztikai - rekreációs terület (Ktr)**

**27.§** (1) A terület a település szabadidő eltöltésre, rekreációra alkalmas területhasználatú része, ahol a terület rendeltetését szolgáló –vendéglátó, szálláshely szolgáltató épületek, lovas és extrémsport turizmushoz kapcsolódó építmények helyezhetők el.

(2) Az övezet beépítése csak közterület alakítási terv és telepítési tanulmányterv alapján kezdhető meg.

(3) A területen kialakítandó építmények tájba illeszkedésének bemutatására látványterv készítendő.

(4) Az övezetben új zöldfelület kialakítása esetén kertépítészeti kiviteli tervet kell készíteni.

(5) Technológiai szempontból szükséges építmények épületmagasság értéke maximum 10 méter.

(6) A területen az övezetre vonatkozó egyéb előírásokat a rendelet 3. melléklete tartalmazza.

**II/B BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK**

1. **Beépítésre nem szánt területek előírásai**

**28.§**  A település területének beépítésre nem szánt területei a következők:

a) közlekedési terület

b) zöldterület

c) erdő terület

d) általános mezőgazdasági terület

e) kertes mezőgazdasági terület

f) vízgazdálkodási terület

g) természetközeli terület

h) különleges beépítésre nem szánt bánya terület

i) különleges beépítésre nem szánt temető terület

j) különleges beépítésre nem szánt kálvária terület

1. **Közlekedési és közműelhelyezési terület**

**29.§** (1) A területen a kialakult, vagy szabályozási terven kiszabályozott szabályozási szélességén belül a közlekedési létesítmények, a közművek vonalas létesítményei és berendezései, környezetvédelmi létesítmények, utcabútorok, utcafásítás, egyéb növényzet, közlekedést kiszolgáló kereskedelmi létesítmények helyezhetők el.

(2) A közlekedési területek övezetei és rendeltetése:

a) **Köu-1**: gyorsforgalmi út

b) **KÖu-2**: országos mellékút

c) **KÖu-3**: helyi gyűjtőút (belterületi és külterületi)

d) **KÖu-4**: lakóút, kiszolgáló út

e) **KÖu-5**: kerékpárút, gyalogút, közös gyalogút és kerékpárút

(3) Új utak építése vagy meglévő utak kötöttség nélküli korszerűsítése esetén az e-UT 03.01.11 jelű műszaki előírást és kiegészítéseit kell figyelembe venni. A meglévő és mindkét oldalán beépített utak esetén egyedi mérlegeléssel törekedni kell a kategóriának megfelelő szolgáltatási színvonal biztosítására – a közlekedés biztonságára ügyelve.

(4) Az utak tervezési osztályai:

a) belterületi országos mellékút: B.V.c-B

b) helyi gyűjtőutak: B.V.c-B – D

c) lakóutak, kiszolgáló utak: B.VI.d-C – D

d) külterületi összekötő út: K.V.B – C

e) külterületi önkormányzati vagy magánutak: K.VI.B – C

(5) A közterületek terepszint alatti felhasználásánál, így a közművezetékek elhelyezésénél, átalakításánál – megfelelő szabályozási szélesség esetén – biztosítani kell a közterületi fák, fasorok elhelyezhetőségét, fennmaradását.

(6) Az út kezelőjének hozzájárulása szükséges:

a) külterületen a közút tengelyétől számított 50,

b) gyorsforgalmi és főút esetén 100 méteren belül építmény elhelyezéséhez, bővítéséhez, rendeltetésének megváltoztatásához, valamint

c) a közút területének határától számított 10 méteren belül fa ültetéséhez vagy kivágásához,

d) belterületen a közút mellett ipari, kereskedelmi – szolgáltató, vendéglátó építmény elhelyezéséhez, bővítéséhez, rendeltetésének megváltoztatásához és a közút határától számított 2 méteren belül fa ültetéséhez vagy kivágásához.

1. **Zöldterület (Zkp, Zkk)**

**30.§** (1) A közparkok (**Zkp**) és közkertek (**Zkk**) a belterület beépítésre nem szánt, jellemzően növényzettel fedett része, amely közhasználatú, rekreációs szerepet is betöltő, díszkertként is funkcionáló közterület.

(2) Az övezetek telkein a megengedett legnagyobb épületmagasság 4,5 m.

(3) Az övezet telkeit legalább 70%-os növényzeti fedettséggel kell kialakítani. A zöldfelületi fedettséget, kertépítészeti terv alapján háromszintes növényállomány telepítésével kell kialakítani.

(4) Az övezetben a növényesítést lombos fákból, cserjékből és gyepfelületből álló őshonos növényálománnyal kell elvégezni.

1. **Erdő terület (Ev, Eg)**

**31.§** (1) Az erdőterületek övezetei **Eg** jelű gazdasági és az **Ev** jelű védelmi rendeltetésű erdőövezetek.

(2) Az **Eg** jelű övezetekben épületet 10,0 hektárnál nagyobb telken legfeljebb 0,5%-os beépítettséggel lehet építeni. Az épületek legfeljebb 7,5 méter épületmagassággal építhetők. Az övezetekben kerítést létesíteni csak természetvédelmi, vadgazdálkodási, illetve erdőgazdálkodási célból szabad.

a) A technológiai szempontból szükséges építmények - kilátó, vadles - legnagyobb épületmagasság értéke 12 méter.

(3) Az **Ev** jelű övezetben elhelyezhető építmények ha máshol és másként nem létesíthető:

a) erdei kilátó, magasles

1. **Mezőgazdasági terület (Má, Mk)**

**32.§** (1) A mezőgazdasági terület az alábbi mezőgazdasági övezetekre tagolódik:

a) **Má**, mint általános mezőgazdasági terület,

aa) általános (nem beépíthető) **Má-0**

ab) általános (szántó) **Má-1**

ac) korlátozott használatú terület (gyep, legelő) **Má-2**

b) **Mk**, mint kertes mezőgazdasági terület

ba) kertes mezőgazdasági terület (nem beépíthető) **Mk-0**

bb) kertes mezőgazdasági terület (kistelkes) **Mk-1**

bc) kertes mezőgazdasági terület (nagytelkes) **Mk-2**

**33.§** (1) Az általános mezőgazdasági terület **Má-0** jelű övezetében építmény nem helyezhető el.

(2) Az **Má-1** jelű általános mezőgazdasági terület, a szántóföldi, szőlő és gyümölcstermesztési művelésű terület ahol a műveléssel összefüggő épület vagy építmény építhető.

a) Épület, építmény a dűlőút tengelyétől minimum 10,00 m-re helyezhető el.

b) A területen hagyományos és korszerű (csarnok) épületszerkezettel egyaránt építhető építmény.

c) A létesítmény környezetét minimum 15 m-es sávban zöldfelületként rendezni kell.

d) A technológiai szempontból szükséges építmények - kémény, siló - legnagyobb épületmagassága 20 méter.

e) A birtokközpontban/kiegészítő központban legfeljebb 7,5 méter épületmagasságú épületek létesíthetők. A technológiai szempontból szükséges építmények - kémény, siló - legnagyobb épületmagassága 20 méter. A birtokközpont telkén a beépítettség a 30%-ot nem haladhatja meg.

(3) Az **Má-2** jelű általános mezőgazdasági terület, ahol a gyep (rét, legelő) művelés a jellemző, és kizárólag a műveléssel összefüggő épület vagy építmény helyezhető el.

(4) Az általános mezőgazdasági területek övezeteinek építési paramétereit a 3. melléklet tartalmazza.

**34.§** (1) A kertes mezőgazdasági terület **Mk-0** jelű övezetében építmény nem helyezhető el.

(2) Az **Mk-1** és **Mk-2** jelű kertes mezőgazdasági területen a szőlő és gyümölcstermesztéshez, tárolásához, feldolgozásához, mindezek bemutatásához, árusításához kapcsolódó létesítmények helyezhetők el.

a) A földrészleteken egy, az 5% beépítettséget meg nem haladó alapterületű, ideiglenes tartózkodásra is alkalmas gazdasági épület helyezhető el. Különálló építményként csak pince és közműpótló berendezés építhető. Árnyékszék csak a főépülettel együtt létesíthető.

b) A telken szálláshely szolgáltató- és lakóépület, önálló épületként garázs nem helyezhető el.

c) A gazdasági épület tetőtere beépíthető.

d) A meglévő, vagy a művelésből, beépítésből adódó magasságkülönbségeket természetes földművekkel (rézsűkkel) kell kialakítani. A rézsűk biológiai eszközökkel történő védelme kötelező.

(3) A kertes mezőgazdasági területek övezeteinek építési paramétereit a 3. melléklet tartalmazza.

1. **Vízgazdálkodási terület (V)**

**35.§** (1) A vízgazdálkodással kapcsolatos területek az alábbiak:

a) állóvizek (tó, tározó) telke, ill. medre a fenntartásra is alkalmas parti sávval, valamint

b) a vízfolyások (csatorna, árok, patak) és,

c) vízgazdálkodással kapcsolatos egyéb építmények.

(2) Az övezetben csak a vízgazdálkodással kapcsolatos építmények és a horgászturizmust szolgáló esőbeálló jellegű építmény helyezhető el.

(3) A területen építményeket elhelyezni csak a vízgazdálkodási szempontok figyelembe vételével – külön jogszabályban foglaltak szerint – lehet. A vízgazdálkodási övezeteket érintő bármilyen építési munkát folytatni, területet hasznosítani csak vízjogi létesítési engedély alapján lehet. a vízi létesítményi épületek nagyságát (beépítési mód, alapterület, épületmagasság) az épületben kialakítandó technológia igénye határozza meg, de a megengedett legnagyobb beépítettség legfeljebb 5% lehet.

(4) A vízfolyások fenntartási sávja a külterületen csak gyepterületként alakítható ki.

(5) A területen jelentős földmunkát végezni, művelési ágat változtatni a vonatkozó rendelkezések előírásainak megfelelően, valamint az alábbiak figyelembe vételével csak úgy szabad, hogy a beavatkozás:

a) a biztonságos felszíni vízelvezetést ne veszélyeztesse, illetve szolgálja

b) segítse elő a csapadékvizek tárolását, a vízhiányos időszakra való visszatartását

c) biztosítsa a meglévő élőhelyek védelmét és újak kialakulását.

1. **Természetközeli terület nádas (Tkn)**

**36. §** A területen építményt elhelyezni nem lehet.

1. **Különleges beépítésre nem szánt bánya terület (Kb-B)**

**37.§** (1) A bányaterület övezetben kizárólag a bányaműveléshez kapcsolódó építmények, létesítmények helyezhetők el.

(2) A meglévő telek területe tovább nem osztható, az egységes tömb kialakulásának elősegítése érdekében telekösszevonás, telek kiegészítés végrehajtható.

(3) A bánya építési övezetének beépítési paraméterei:

a) beépítési mód: szabadonálló

b) megengedett legnagyobb beépítettség: 5%

c) legkisebb kialakítandó zöldfelület: 30%

d) megengedett legnagyobb épületmagasság kiszolgáló épület létesítése esetén: 4,5 m.

e) megengedett legnagyobb épületmagasság melléképítmények - siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló - létesítése esetén: 20,0 m.

(4) A bányászati hasznosítás során átalakított terület tájba illesztése, illetve a terület újrahasznosítása érdekében az övezetben a bányászati tevékenység felhagyását követően tájrendezési terv alapján komplex táj rehabilitációt kell végezni, melyet a bányászati tevékenység felhagyásának ütemében folyamatosan kell megvalósítani.

1. **Különleges beépítésre nem szánt temető terület (Kb-T)**

**38.§** (1) Az építési övezetbe a temető területe tartozik.

(2) A temető területén, kegyeleti rendeltetésű építmények (ravatalozó, családi sírkamrák, sírboltok) helyezhetők el.

(3) A meglévő telek területe tovább nem osztható, az egységes tömb kialakulásának elősegítése érdekében telekösszevonás, telek kiegészítés végrehajtható.

(4) A temető építési övezetének beépítési paraméterei:

a) beépítési mód: szabadonálló

b) megengedett legnagyobb beépítettség: 5%

c) legkisebb kialakítandó zöldfelület: 30%

d) megengedett legnagyobb épületmagasság kiszolgáló épület létesítése esetén: 4,0 m.

e) megengedett legnagyobb épületmagasság harangtorony, harangláb létesítése esetén: 10,0 m.

(5) A temető védőtávolságán belül az övezethatártól a temető irányába mért 10 m-es távolság SZT-n jelölt részét telken belüli többszintes növényállományú védő zöldsávként kell kialakítani. A védőtávolságán belül az övezethatártól a temető irányába mért 10 m-es és 30 m-es távolságok közötti részen urnás temetkezési helyek kialakíthatók. Az urnás temetkezésre igénybe vehető telekrészek kialakításánál legalább 60%-os növényzettel való fedettséget kell biztosítani.

1. **Különleges beépítésre nem szánt kálvária terület (Kb-K)**

**39.§** (1) Az építési övezetbe a kálvária domb területe tartozik.

(2) A kálvária területén épületek nem helyezhetők el, a telek területe tovább nem osztható.

1. **FEJEZET ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK**

**40.§** (1) E rendelet az államigazgatási szervek részére történő közlését követő 15. napon, de leghamarabb az elfogadástól számított 30. napon lép hatályba.

(2) A rendelet előírásait a hatálybalépést követően indult ügyekben kell alkalmazni.

(3) A rendelet hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszti Nagymányok Város Önkormányzata Képviselő-testületének a Város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 10/2011. (V.11.) önkormányzati rendelete.

Dr. Klausz Judit Karl Béla

jegyző polgármester

**Záradék:**

A rendelet kihirdetése 2017. szeptember 1. napján megtörtént.

Dr. Klausz Judit

jegyző