

**Esztergom Város Önkormányzatának
1/2008. (II.13.) ör. rendelete
Esztergom, Déli városrész (Csalamádé,
Kovácsi, Kovácsi lakótelep, Szentlázár,
Szentpál, Ripária városrészek)
helyi építési szabályzatáról
és szabályozási tervéről**
(Egységes szerkezetben az 54/2012.
(X.24.)* 22/2015. (X.28.)**, 22/2017. (IX.
29.)*** 23/2017. (X.3.)⁴ önkormányzati
rendelettel módosítva)

Esztergom Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 16. § (1) bekezdésében, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. (továbbiakban: Étv.) 6. § (3) bekezdés a) pontjában kapott felhatalmazása alapján, az építés helyi rendjének biztosítása érdekében a települési önkormányzatnak az országos szabályoknak megfelelően, illetve az azokban megengedett eltérésekkel a település közigazgatási területének felhasználásával és beépítésével, továbbá a környezet természeti, táji és épített értékeinek védelme érdekében Esztergom Déli városrész helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről a következő rendeletet alkotja.

I. FEJEZET

A RENDELET HATÁLYA ÉS ALKALMAZÁSA

1. §

(1) A rendelet hatálya kiterjed Esztergom Város (a továbbiakban a város) közigazgatási területének a tervezett M100 gyorsforgalmi úttól É-ra: az M100 nyomvonala - a Duna – – a Duna utca - Pöltenberg Ernő utca – Muskátli utca – Szegfű utca – a Szt. Anna templom mögötti terület – Erzsébet királyné utca – a Dobogókői út – az Áchim András u. – a Mátyás király u. - a Kincses patak – és a vasútvonal által határolt területére.

(2) Hatályát veszítette.⁴

2. §

A rendelet 1. számú mellékletét a beépítésre szánt települési terület szabályozási tervlapjai (belterület) M=1:2000, 2. számú mellékletét a beépítésre nem szánt települési terület szabályozási tervlapjai (külterület) M=1: 10 000 képezik.⁴

Értelmező rendelkezések

3. §

E rendelet alkalmazásában

1. Adottságoktól függő beépítési mód: A kialakult karakterű építési övezetekben alkalmazott szabályozási fogalom, mely az építési övezetben jellemző beépítési módra, módokra utal.

2. Áttört kerítés: Olyan kerítés, amelynél a tömör felületek aránya a kerítés teljes felületének 50 %-át nem haladja meg, és az egybefüggő tömör felületek külön-külön nem érik el a kerítés teljes hosszának 10 %-át, valamint a kerítés lábátának magassága nem haladja meg az 50 cm-t.

3. Épülettömeg: A beépítési % szerinti m² és az építménymagasság szorzatával kapott érték.

4. Értékvédelmi zóna: Az értékvédelemmel kapcsolatos előírások homogén területei.

5. Félig (hézagosan) zárt sorúan elhelyezett épület: Az építési helyen belül az épület olyan elhelyezése, amelynél az épület az egyik oldalhatáron áll és az utcavonalon elhelyezkedő épületszárny magastető gerincvonala az utca tengelyével párhuzamos. Az utcavonalon elhelyezkedő épületszárny és a nem beépített oldalkert közötti legkisebb távolság az előírt tűztávolság, de legalább 3,0 m és a szabadon maradó oldalkert utcavonalán tömör kerítés létesül.

6. Főépület: Az építmények azon csoportja, melyek a rendeltetési övezet előírásokban megnevezett funkciók befogadói. A főépületektől a jelen rendelet megkülönbözteti a melléképületeket.

7. Helyi jelentőségű természetvédelmi terület: A természeti értékek helyi védelméről szóló rendeletben használt helyi védelmi kategória.

8. Háromszintes növényállomány: Olyan fásított terület, illetve területsáv, ahol legalább egy nagy vagy közepes lombtömegű fa és legalább 40 db lombhullató vagy örökzöld cserje telepített 15 méterenként, és a többi felület a talajszinten gyepvel vagy talajtakaró növényzettel borított.

9. Homlokzatok karaktere: A homlokzatok legfontosabb jellegzetességét adó építészeti elemek összessége. Ilyenek a párkányok, nyílászárók, lábhatatok, tagozatok, rusztikus vakolat, tetőformák, attika falak, ereszkügrások.

10.⁴

11. Kézműipari építmény: Olyan építmény, ahol nem gépi technológiával állítanak elő termékeket, ahol a kézi munka a jellemző.

12. Kisgarázs: Gépkocsi tárolására szolgáló épület vagy épületrész, melyben legfeljebb 2 gépkocsi állás alakítható ki.

13. Közhasználatú kert: A szabályozási tervlapon lehatárolt szabadonállótelepszerű beépítési módon vagy közhasználatú építményi telkeken belüli zöldfelület. E zöldfelület területe lehet önkormányzati, illetve magán tulajdonú.

14. Közösségi cél: A település közösségének közös érdekeit szolgáló célkitűzés. A közösségi célok érdekében lehet közcélú tilalmakat, korlátozásokat elrendelni. Ilyen közösségi célt szolgáló tilalom pl. a közutak, a zöldfelületek létesítése, vagy a közösségi intézmények építése érdekében elrendelt területbiztosítás. ***

15. Lakótelepi telektömb területe: A szabályozási tervlapon a meglévő lakótelepek szabályozási vonallal, vagy övezethatárral lehatárolt területe. Az így lehatárolt területre kell értelmezni az építési övezet előírásait.

16. Melléképületek: Az építmények azon csoportja, amelyek a rendeltetési övezet előírásaiban megnevezett építmények használatát kiegészítik, különállóan épülnek és nem minősülnek melléképítmény-

nek. A melléképületeket csak építési helyen belül szabad elhelyezni.

17. Mezőgazdasági építmény: A növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építménye.

18. Mezőgazdasági major: Új birtokközpont nem létesíthető, ezért csak a korábban kialakult mezőgazdasági birtokközpontok tartoznak ide. E későbbi birtokközpontok, majorok mezőgazdasági funkciója megszűnt vagy megszűnőben van. Ezért ezeket a szabályozási terv gazdasági zónákba sorolja.

19.⁴

20. Nem központi települési terület: A központi települési területen kívüli belterületek és külterületi beépítésre szánt területek együttesége.

21. Összes nettó szintterület: Az építmény-szintek összes nettó - falak nélküli - területe, kivéve a terepszint alatti helyiségek területe, ha azok rendeltetése az építmény jellemző rendeltetéséhez közvetlen kapcsolódik. (pl. előírások szerinti gépkocsi tárolók) Az építmény fő rendeltetéséhez közvetlen nem kapcsolódó helyiségek területét az összes nettó szintterületbe be kell számítani.

22. Pavilon: Olyan építmény, amely huzamos tartózkodásra alkalmas helyiséget foglal magában, épületszerkezete könnyűszerkezetű, továbbá egy-egy rendeltetési egysége nem nagyobb mint 20 m², valamint építmény magassága legfeljebb 3,0 m.

23. Rendeltetési előírások: az építési övezetek előírásainak egyik csoportja, mely a telkek használatát szabályozza.

24. Rekreáció: A különleges közhasználatú építményi zónánál rögzített egyik különleges használati mód, mely alatt olyan tevékenységek értendők, melyek a mindennapi pihenéssel függenek össze. Ilyenek a sporttal, szabadidő eltöltésével kapcsolatos tevékenységek. Rekreációs célú különleges közhasználatú építményi zónában olyan építmények helyezhetők el, melyek a sportolást, az aktív (azaz fizikai erőfeszítést is igénylő) szabadidő eltöltést szolgálják.

25. Saroktelek: Az a telek, amely a közterülettel egynél több, egymással szöget bezáró határvonallal érintkezik.

26. Szabályozási elem: A rendelet előírásainak egységei (elemei). A szabályozási elemek csoportosíthatók témakörönként, illetve aszerint, hogy szövegben vagy csak rajzilag rögzíthetők. A szöveges szabályozási elemeket a szabályzat, a rajzi szabályozási elemeket pedig a Szabályozási Terv részét képező szabályozási tervlap rögzíti.

27. Szabályozási szélesség: Az utca két oldalán az egymással szemben lévő telkek között megengedett legkisebb távolság; a közút építési területének megengedett legkisebb szélessége, a közterület szélessége a nem közterületek között.

28. Támfal-kerítés: A szabályozási vonalon létesült, illetve létesítendő 1,0 m magasságot meghaladó kerítés, melynek terepet megtámasztó funkciója is van.

29. Telek homlokvonala: Az utca vagy közterület felőli telekhatár.

30. Települési terület: A belterület és a külterületi beépítésre szánt területek együttes területe.

31. Utcai épület, épületrész: A telek homlokvonaltól 15,0 m-en belül álló épület, illetve épületrész.

32. Úszótelek: Az épület kontúrjával vagy attól 1,0 m-re meghúzott határvonallal határolt terület, amely általában nem felel meg az építési telek kritériumainak (pl.: a közterülettel való közvetlen kapcsolat, a telekméretek, a beépítettség mértéke stb. alapján), és amelyet a tulajdoni lapra önálló helyrajzi számmal bejegyeztek.

33. Védőterület, védősáv: A védelmet igénylő építmények védelmére és a környezeti károk mérséklésére szolgál. A védőterületet valamely építmény körül, míg a védősávot valamely építmény, objektum mentén kell kialakítani. Az előbbieket kiterjedését a védőtávolság határozza meg.

34. Esztergomi Intermodális Csomópont: célzott területfelhasználási (építési) övezet csoport, amely összességében biztosítja az intermodális csomópont közösségi és egyéni közlekedési, parkolási, kereske-

delmi, szolgáltatási és egyéb kiegészítő létesítményeinek helyét.**

A Szabályozási Terv kötelező, nem kötelező és tájékoztató elemei

4. §⁴

Hatályon kívül helyezve.

A más jogszabályokban nem említett, engedélyhez kötött építési munkák köre

5. §

- (1) Hatályát veszette.***
- (2) Hatályát veszette.***
- (3) Hatályát veszette.***
- (4) Hatályát veszette.⁴
- (5) Hatályát veszette.***

II. FEJEZET

ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

Területfelhasználás

6.§

(1) A rendelet hatálya alá tartozó terület a Településszerkezeti Terv és a Szabályozási Terv szerint:

- a) beépítésre szánt területre és
- b) beépítésre nem szánt területre tagozódik.

(2) Beépítésre szánt területek:

- a.) lakóterület, ezen belül:
 - nagyvárosias lakóterület,
 - kisvárosias lakóterület,
 - kertvárosias lakóterület,
- b.) vegyes terület, ezen belül:
 - ba) településközpont vegyes építési övezet,
 - bb) központi vegyes építési övezet**
- c.) gazdasági terület, ezen belül:
 - kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület,

(3) Beépítésre nem szánt területek:

- a.) zöldterület,
- b.) erdőterület, ezen belül:
 - véderdő,
 - turisztikai és egészségügyi erdő,
 - gazdasági erdő,
- c.) mezőgazdasági terület, ezen belül:
 - korlátozott használatú mezőgazdasági terület,
- d.) közlekedési terület, ezen belül:
 - általános (közúti) közlekedési terület,
 - vasúterület,
- e.) vízgazdálkodási terület, ezen belül:
 - vízfelületek és árvízvédelmi létesítmények területe
 - vízbeszerzési terület.

Az építés általános előírásai

7. §

- (1) Ha a tervezett szabályozási vonal meglévő épületen keresztül halad, és
- a) az épület lakóépület, akkor a meglévő lakóépület közterületi kontúrját kell szabályozási vonalnak tekinteni. A szabályozási vonallal érintett meglévő lakóépületet nem kell elbontani, az felújítható. Amennyiben a meglévő lakóépületet elbontják, úgy a szabályozási tervlap szerinti szabályozási vonalat kell telekhatárként kialakítani és ettől a vonaltól mért előkertben belül épület nem helyezhető el,
 - b) a meglévő épület bővítésre kerül, akkor a bővített épületrész a tervezett szabályozási vonaltól mért előkertekbe nem eshet.
- (2) A tervezett szabályozási vonallal érintett telkeken, ha az ingatlan tulajdonos ingatlanának tervezett közterületi részét ellenérték nélkül Esztergom Város Önkormányzatának tulajdonába adja, és felajánlását az önkormányzat elfogadja,
- a) akkor az építési telkek beépítettsége a 4. számú melléklet szerint számítható,
 - b) akkor az építési telkek megosztásánál a figyelembe vehető legkisebb telekméret a 4. számú melléklet szerint számítható.

(3) A Szabályozási Terven jelölt a közterület felől rögzített, általános előírásoktól eltérő hátsókerület terület 50 %-át a beépítettség számításánál figyelmen kívül kell hagyni.

(4) A Szabályozási Terven általános előírásoktól eltérő hátsókerületként jelölt közúttal vagy magánúttal megközelíthető meglévő nyúlványos telkek beépíthetők, de a telekterület beépítési %-ának számításánál csak a telkek 50 %-a vehető figyelembe.

(5) Újonnan nyúlványos telkek nem alakítható ki.

(6) Hatályát veszette.⁴

(7) A terepszint alatti építmények feletti zöldfelületek a zöldfelületi fedettség számításánál a 3. számú melléklet szerint vehetők figyelembe.

(8) Az egyes építési övezetekben előírt legnagyobb építménymagasság az épület utcai homlokzatánál nem léphető túl.

(9) Hatályát veszette.⁴

(10) Zártsorú beépítés esetén:

a) az épület utcai beépítési vonalra merőlegesen mért vetületi hossza nem lépheti túl az építési helyet. Ez alól kivételt képeznek az Esztergom Intermodáli Csomópont (IMCs) központi vegyes építési övezetei. Ha az épület telekhatárra épül, a telekhatáron tűzfalat kell kialakítani.***

b) a második önálló nem melléképület építése mindaddig nem engedélyezhető, míg az utcavonalon elhelyezett épület magassága az építési zónára előírt alsó értéket nem éri el.⁴

(11) Ha a telek saroktelkek és beépítési módja zártsorú, a beépítettség további 20 %-kal növelhető. Az így megnövelt beépítettség azonban nem haladhatja meg lakóövezet esetén a 80 %-ot.

(12) Hatályát veszette.***

(13) A zárt sorú beépítési móddal beépíthető telkeknél épületek a hátsó telekhatáron is elhelyezhetők ott, ahol a szabályozási terv erre lehetőséget biztosít.

(14) Kisvárosias lakóterületen az építési hely közterület felőli határát, ha a szabályozási terv másként nem rendelkezik – a vegyes építési zónákba sorolt telkek közterület felőli határának kivételével – kötelező beépítési vonalnak kell tekinteni az alábbiak figyelembevételével:

a) az építési vonal az építési hely közterületi határvonalának 1/3 hosszán a telek irányban visszaléphet,

b) az a) pontban szabályozott módon kialakítható építési vonal és a szabályozási vonal közötti területet a közhasználat elől nem szabad elzárni, és a területre a közterületi építési szabályokat kell alkalmazni.

(16) Melléképületek építménymagassága legfeljebb 3,0 m, gerincmagasság legfeljebb 5,0 m lehet.

(17) Hatályát veszette.***

(18) Hatályát veszette.⁴

(19) Hatályát veszette.***

(20) Hatályát veszette.***

(21) A terepszint alatti beépítés az építési övezet szerinti maximális beépítettséget max. 10 %-kal haladhatja meg abban az esetben, ha a terepszint alatti épületrész főépületen kívül eső része tetőkertként kerül kialakításra. A terepszint alatti beépített területbe az épületek alatti bruttó szint-területek beszámítandók.

III. FEJEZET

AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ELŐÍRÁSAI

Az építési övezet jele, szerkezete

8. §

(1) Az építési övezeti előírások

a) rendeltetési,

b) építési,

előírásokból állnak.

(2) Az építési övezet jelében elől álló betűk a rendeltetést jelzik.

(3) Az építési övezet jelében a rendeltetést jelző betűjel mögött álló szám az építési karakter kódja:

1 kód polgárvárosi karakter

2 kód szabályos kertés karakter

5 kód vegyes karakter

6 kód egyedi karakter

(4) Az építési övezet jelében a számláló első oszlopában szereplő betű a beépítési mód jele:

SZ szabadonálló

O oldalhatáron álló

I ikres

Z zárt sorú

K kialakult beépítési mód.**

(5) Az építési övezet jelében a számlálóban szereplő szám a kialakítható legkisebb teleknagyság (m²).

(6) Hatályát veszette.⁴

(7) Az építési övezet jelében a nevezőben második helyen álló szám a megengedhető legnagyobb építménymagasság (m). Ahol két számjegy található, ott az első a legkisebb kötelezően kialakítandó építménymagasság, a második a lehetséges legnagyobb építménymagasság értéke.

(8) Az övezet jelében a rendeltetést jelző betűjel mögötti betűjel a célzott területfelhasználás kódja:

1. Beépítésre szánt területen:

1.1 ap IMCs autóbusz pályaudvar területe

1.2 vp IMCs vasúti pályaudvar területe

1.3 pg IMCs személygépkocsi tárolás kiegészítő területe,

1.4 z IMCs jelentős zöldfelületű építési terület.

2. Beépítésre nem szánt területen:

2.1 at IMCs autóbusz tároló területére.**

Az építési övezetek csoportosítása

9. §

Az építési övezetek csoportosítását egyrészt a rendeltetési előírások, másrészt az építési karakter előírások jellegzetes típusai adják. A Szabályozási Terv 1., 2. számú melléklete jelöli ki a területhez kötött konkrét építési övezeteket.

RENDELTETÉSI ELŐÍRÁSOK

Lakó építési övezetek

10. §

Nagyvárosias lakó építési övezet (Ln)

(1) Az övezetbe jellemzően nagy laksűrűségű telkek tartoznak, ahol több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, jellemzően lakóépületek helyezhetők el.

(2) A területen

- a) lakóépület, a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató (kivéve többszintes parkolóház) vendéglátó épület, egyházi, oktatási, egészségügyi szociális épület, sportlétesítmény,
- b) kivételesen szálláshely szolgáltató épület, igazgatási épület, helyezhető el.

(3) Hatályát veszette.⁴

(4) A területen nem helyezhető el önálló parkolóterület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.

Kisvárosias lakó építési övezetek (Lk)

11 §

(1) Az övezetbe jellemzően közepes laksűrűségű, de sűrű (magas beépítési %) beépítésű telkek tartoznak, ahol több önálló ren-

deltetési egységet magába foglaló, jellemzően lakóépületek helyezhetők el.

(2) A területen

- a) lakóépület, a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, (kivéve többszintes parkolóház) vendéglátó épület, egyházi, oktatási, egészségügyi szociális épület, sportlétesítmény,
- b.) kivételesen a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari (gazdasági) építmény és szálláshely szolgáltató épület helyezhető el.

(3) Hatályát veszette.⁴

(4) A területen nem helyezhető el önálló parkoló terület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.

Kertvárosias lakó építési övezetek (Lke)

12. §

(1) Az övezetbe jellemzően alacsony laksűrűségű telkek tartoznak, ahol legfeljebb négy önálló rendeltetési egységet magába foglaló, jellemzően lakóépületek helyezhetők el.

(2) A területen

- a) 1100 m² teleknagyságig legfeljebb két-lakásos, 1100 m² teleknagyság felett legfeljebb négylakásos lakóépület(ek),
- b) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
- c) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari épület helyezhető el.

(3) Egy épület összes nettó szintterülete nem haladhatja meg a 300 m²-t .

(4) A területen nem helyezhető el szálláshely szolgáltató épület – kivéve a lakóépületben megengedhető lakásszámot túl nem lépő szobaszámú panziót -, egyéb közössé-

gi szórakoztató, kulturális épület, önálló parkolóterület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.

Vegyes építési övezetek (V)

Településközpont vegyes építési övezet (Vt)**

13. §

(1) A terület jellemzően több rendeltetési egységet magába foglaló lakó- és olyan igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek, valamint sportlétesítmények elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra.

(2) A területen

- a) lakóépület, igazgatási épület, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület; egyéb közösségi szórakoztató épület a terület azon részén, ahol a gazdasági célú használat az elsődleges; egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület, sportépítmény, parkolóház,
- b) kivételesen nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény helyezhető el.

(3) Hatályát veszette.⁴

(4) A területen nem helyezhető el önálló parkoló terület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb tehergépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára és üzemanyag-töltő állomás.

Központi vegyes építési övezet (Vk)

14. §

(1) A terület jellemzően több rendeltetési egységet magába foglaló központi igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató gazdasági épületek elhelyezésére szolgál.

(2) A területen elhelyezhető igazgatási épület, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület, egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület; egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület, sportépítmény, többszintes parkolóházhoz kapcsolódó üzemanyag-töltő, nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény, a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások, más lakások, de csak az I. emelet feletti szinteken, és csak akkor, ha az épületben elhelyezett összes lakószint-terület nem lépi túl az épület összes szintterületének 50 %-át.

(3) A területen nem helyezhető el önálló parkoló terület és garázs 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára és üzemanyag-töltő állomás.

(4) A Schweidel József utca és a létesítendő gyűjtő út közötti tömb Vk-1 építési övezet egyedi építési előírásai: A Schweidel József utca íves északi telekhatára mentén épületet, vagy tömör kerítést kell elhelyezni a megóvandó telekhatár városképi látványának érdekében.**

Esztergom Intermodális Csomópont (IMCs)

központi vegyes építési övezeteinek közös előírásai**

14/A. §

(1) Az intermodális csomópont építési övezetei:

- a) autóbusz pályaudvar területe (Vk-ap)
- b) vasúti pályaudvar területe (Vk-vp)
- c) a pályaudvarokat kiegészítő, személygépkocsi tárolást is magába foglaló intézmény terület (Vk-pg)
- d) a pályaudvarokat kiegészítő vegyes funkciójú jelentős zöldterülettel rendelkező intézményi terület (Vk-z)

(2) A terület az autóbusz és vasút pályaudvar elhelyezésére szolgál, amelyen:

- a) a közlekedést és megállást szolgáló útpályák és vasúti vágányok, valamint fel- és leszálló helyek gyalogos felületei,
- b) az utazóközönséget ellátó alapszolgáltatások (várótermek, jegyváltók, szociális szolgáltatások) épületei,
- c) az üzemeltetés szükséges funkcióinak (igazgatást, forgalomirányítást, a biztonság) épületei helyezhetők el.

(3) A területen (2) bekezdésben felsorolt rendeltetések zavarása nélkül az utazóközönség kényelmét szolgáló egyéb kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó és gépkocsi tároló épületei helyezhetők el.

(4) A területen nem helyezhető el lakás, egészségügyi, sport és olyan rendeltetésű létesítmény, amely az IMCs közlekedési létesítményeinek teljeskörű használatát akadályozná, vagy korlátozná, továbbá felszíni autóbusz tároló, és üzemanyagtöltő állomás sem.

(5) Beépítéssel kapcsolatos előírások:

- a) A pályaudvarokon peronjai és gyalogosfelületei – a szabályozási tervlapnak az „építési hely perontető számára” jelölésű területén - az időjárás (csapadék, napsugársás, szél) elleni védelem érdekében helyezhetők el.
- b) A beépítést tagolni kell, egy folyamatos épülettömeg nem lehet a közterületi határ mentén hosszabb, mint 60 méter.
- c) Épületet elhelyezni úgy lehet, hogy az egyes épületek, előtetők és fedett váróterületek egységesen É-D irányban összekapcsoltak legyenek, vagy későbbiekben (további ütemekben) összekapcsolhatók legyenek.

Autóbusz pályaudvar egyedi előírásai

(Vk-ap)
14/B. §

(1) Autóbusz tároló hely az övezetben nem létesíthető.

Vasúti pályaudvar egyedi előírásai
(Vk-vp)
14/C. §

(1) A vasúti pályaudvar beépítésre szánt, központi vegyes építési övezete.

(2) A területen autóbusz tárolót kialakítani nem lehet.

Az IMCs-t kiszolgáló kiegészítő gépkocsi tároló területe (Vk-pg)
14/D. §

A vasúti- és az autóbusz pályaudvar kiegészítő területe, amely az IMCs rendeltetéshez a személygépkocsik felszíni és többszintes tárolására (parkolására) is szolgál.

Központi vegyes építési övezet jelentős zöldfelületet igénylő intézmények elhelyezésére (Vk-z)

14/E §

(1) A területen elhelyezhetők jelentősebb zöldfelületet igénylő intézmények, amelyek kiegészítik az IMCs kényelmi funkcióit és ellátást nyújtanak az utazóközönségnek, mint

1. igazgatási,
2. nevelési,
3. oktatási,
4. kereskedelmi,
5. szolgáltató, szállás,
6. kulturális szolgáltató,
7. hitéleti,
8. sport.

(2) Nem helyezhető el lakás és olyan létesítmény, amely a szomszédos lakóterületre zavaró hatással lenne (közösségi szórakoztató, rendezvény terek építményei és épületei).

(3) Nem helyezhetők el továbbá olyan létesítmények, amelyekre a pályaudvarok – bármilyen további fejlesztése esetén – za-

varó hatással lennének, illetve a pályaudvarok forgalmát zavarnák, vagy korlátoznák.

(4) Az ingatlan kertjét „közhatalmatú kertként” kell kialakítani. Zöldfelülete közvetlenül csatlakozzék a szomszédos zöldterülethez. A területet a közhatalmat-tól elzárni nem lehet, csak legfeljebb 1 m magas kerítés létesíthető. A teleken 5%-os mértéket meg nem haladó gazdasági udvar kialakítható (árurakodás céljából).**

Gazdasági építési övezetek

Kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági építési övezet (Gk)*

15. §

(1) A terület a nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célokat szolgáló építmények befogadására kijelölt terület.

(2) A területen

a) mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági célú épület, gazdasági célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások; igazgatási épület, parkolóház, sportépítmény,

b) kivételesen egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület, egyéb közösségi szórakoztató épület helyezhető el.

(3) Hatályát veszette.⁴

ÉPÍTÉSI ELŐÍRÁSOK

Építési karakterek szerinti előírások

16. §

(1) A rendelet hatálya alá tartozó területen alkalmazott építési karakterek:

1. polgárvárosi
2. szabályos kertes
5. vegyes
6. egyedi

(2) A polgárvárosi karakterű építési övezetek jellemzői:

a) Zárt sorú-általános beépítési módhoz tartozó építési helyen belül. Az építmény akkor helyezkedik el az építési hely utcai határán, ha az utcai homlokvonal legalább 2/3 hosszban érintkezik az utca felőli építési hely határával.***

b) Újonnan előkert nem alakítható ki, ha a Szabályozási Terv ettől eltérően nem intézkedik.

c) hatályát veszette.⁴

d) Új építés, bővítés és építmény rendeltetés-megváltoztatása esetén a mindenkori helyi önkormányzati parkolási rendeletben előírt gépjármű-elhelyezési kötelezettséget kell teljesíteni.⁴

e) hatályát veszette.⁴

f) hatályát veszette.***

(3) A szabályos kertes karakterű építési övezetek jellemzői:

a) Építményeket újonnan szabadon álló, oldalhatáron álló, ikres, vagy zárt sorú beépítési módhoz tartozó építési helyen belül kell elhelyezni az építési övezeti előírások szerint;

b) Újonnan 5,0 m előkert alakítandó ki, kivéve, ha a Szabályozási Terv ettől eltérően intézkedik, vagy ha az utcában kialakult egységes előkertméret ettől eltér.⁴

c) hatályát veszette.⁴

d) Új építés, bővítés és építmény rendeltetés - megváltoztatása esetén a mindenkori helyi önkormányzati parkolási rendeletben előírt gépjármű-elhelyezési kötelezettséget kell teljesíteni.⁴

e) hatályát veszette.⁴

f) hatályát veszette.***

(4) Vegyes karakterű építési övezet jellemzői:

a) A karakterbe jellemzően a telepszerűen kialakított – általában szabadon álló, kivételesen zárt sorú, beépítési móddal beépített, illetve beépíthető területek tartoznak.

b) Újonnan, ha a szabályozási tervlap másként nem rendelkezik legalább 5,0 m előkert létesítése kötelező.

c) hatályát veszette.⁴

d) hatályát veszette.⁴

e) Az elhelyezhető melléképületeket és melléképítményeket a 3. számú melléklet határozza meg

f) A területre eső meglévő lakótelepeken a Szabályozási Terven jelölt szabályozási vonalakkal, illetve építési övezethatárral határolt területre kell értelmezni az építési előírásokat. Az így lehatárolt területen:

- hatályát veszette.⁴;

- további építési telek csak akkor alakítható ki, ha az építési zóna zöldfelületi fedettségére vonatkozó előírások teljesíthetők, mind az újonnan kialakuló, mind a visszamaradó telkeken,

- hatályát veszette.⁴

- hatályát veszette.⁴

g) A területen a 4000 m²-t meghaladó telkeken (meglévő lakótelepi telektömböket kivéve), az egységes építészeti megjelenés biztosítása és az ésszerű telekhasználat érdekében építést engedélyezni csak az építési helyeket rögzítő, elvi építési engedély alapján szabad.⁴

(5) Egyedi karakterű építési övezetbe

a) az előzőekbe nem sorolható, nem tipizálható jellegzetességeket hordozó, már beépített, kialakult területek tartoznak (pl. templom)

b) hatályát veszette.⁴

(6) Hatályát veszette.⁴

IV. FEJEZET

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT ÖVEZETEK ELŐÍRÁSAI

17. §

(1) A szabályozási terv az alábbi övezeteket határolja le:

- a) közlekedési
- b) közpark
- c) erdő
- d) mezőgazdasági
- e) vízgazdálkodási övezetek.

Közlekedési övezetek

Közúti közlekedési övezet (KÖu)

18. §

(1) A közúti közlekedés céljára kijelölt terület. A területen a vasutak, a légi közlekedés építményeit kivéve az országos és a helyi közutak, a kerékpárutak, a gépjárművárakozóhelyek (parkolók), járdák és gyalogutak, mindezek csomópontjai, vízvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, a közművek és a hírközlés építményei, továbbá a közlekedést kiszolgáló közlekedési építmények, terepszint alatti garázsok, valamint hirdető berendezések, szobrok, díszkutak, távbeszélő fülkék, parkolóóra, jegykiadó helyezhető el.

(2) Az elhelyezhető építmények által elfoglalt terület a közlekedési és közműterület 2 %-át, az újonnan elhelyezendő építmények magassága a 7,5 m-t nem haladhatja meg.

(3) Gyűjtő utak:

- Pöltenberg Ernő u. - Töltés u. - Kincses

patak utca - folytatásában új út a Kincses patak nyomvonalán a Dobogókői útig,

- Baross utca és déli folytatása a vasútállomás előtt (a vasúttal párhuzamosan) a

Kincses patakon át

- Mátyás király út az Áchim András utcától a külső gyűrűig

- Áchim András utca

- Csatai Szabó János utca

- Baross Gábor utca

- Sugár út

Autóbusz tároló területe

(KÖu-at)**

18/A.§

(1) Az IMCs-t szolgáló autóbuszok tároló területe.

(2) A területen csak autóbuszok felszíni tárolására szolgáló tároló, töltő állomás és gyorsszerviz, valamint a személyzeti pihenőt, szociális helyiségeit magába foglaló épület helyezhető el, és a személyzet személygépkocsi parkolói alakíthatók ki.

(3) A be nem épített és nem burkolt területek – a biztonsági előírások betartása mellett - 3 szintes növényzetű kialakítása kötelező.**

Kötőpályás közlekedési övezet (KÖk) **19. §**

(1) A területen a vasutak és azok működéséhez kapcsolódó közlekedési üzemi építmény(ek) helyezhetők el.**

(2) Az elhelyezhető építmények által elfoglalt vasúti közlekedési és közműterület legfeljebb a telekterület 2 %-a lehet.

Zöldterület, közpark övezet (Z) **20. §**

(1) Közparkok céljára kijelölt övezet. Az övezet területének legalább 80 %-a biológiailag aktív felület kell legyen. A zöldfelületek legalább 50 %-át az OTÉK 25. §-a szerinti háromszintes növényállománnyal kell betelepíteni.

(2) A területen az OTÉK 27. § (4) bekezdésében felsorolt épületek helyezhetők el.

(3) A területen az OTÉK 27. § (1)-(3) valamint (5) bekezdés előírásait alkalmazni kell.

(4) Közparkban, ha annak területe 1500 m²-t nem éri el építmény nem helyezhető el.

(5) Az újonnan elhelyezhető épület építménymagassága legfeljebb 4,5 m lehet és az általa elfoglalt terület nem haladhatja meg a telekterület 2 %-át.

(6) Hatályát veszette.***

(7) Hatályát veszette.***

Erdő övezetek

Védelmi rendeltetésű erdő övezet (Ev) **21. §**

(1) A terület elsődlegesen védelmi (környezetvédelmi, illetve természetvédelmi) rendeltetésű célokat szolgál.

(2) A területen épület nem helyezhető el.

(3) A környezetvédelmi rendeltetésű erdő területén hulladékudvar kialakítható.

(4) Hatályát veszette.⁴

Egészségügyi- szociális- turisztikai rendeltetésű erdőövezet (Ee) **22. §**

(1) A terület elsődlegesen a közcélú egészségügyi- szociális- turisztikai rendeltetésű erdőhasználat céljára szolgál.

(2) A 100.000 m²-t meghaladó területnagyságú telken legfeljebb 1%-os beépítettséggel az erdő rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el.

(3) Hatályát veszette.⁴

Gazdasági rendeltetésű erdőövezet (Eg) **23. §**

(1) Az övezetbe az **Ev** és **Ee** jelű erdőterületbe nem sorolható erdők tartoznak.

(2) A 100.000 m²-t meghaladó területnagyságú telken legfeljebb 0,5 %-os beépítettséggel az erdő rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el.

(3) Az épületek magassága nem haladhatja meg a 3,5 m-t.

(4) Hatályát veszette.⁴

Mezőgazdasági övezetek

Mezőgazdasági korlátozott használatú terület (Mko) **24. §**

(1) Az övezetbe jellemzően a természetes és természet közeli állapotú, a felszíni és

felszín alatt vizek védelmét, valamint a tájképvédelmet is szolgáló, ökológiai hálózati elemként is funkcionáló és részben természeti vagy természetvédelmi területként is védettség alá eső mezőgazdasági művelésű ágú területek tartoznak. A zónában a gyepek (rét, legelő), nádas, mocsár, vízállásos földhivatali besorolású telkek művelési ága nem, illetve csak természetes beerdősülés után (erdőre) változtatható meg.

(2) Elhelyezhető épületek (funkció alapján):

- gazdasági épületként gyepeken csak a gyepterületek művelésével (pl. szénatároló), a legeltetési állattartással (istálló, karám) kapcsolatos építmény építhető,
- hatályát veszette⁴,
- hatályát veszette⁴

(3) Az övezetben lakóépület nem építhető.

(4) Beépítés és telekalakítás részletes előírásai:

- a gazdasági illetve természetvédelmi célokat szolgáló épülettel beépíthető telek nagysága minimum 5 ha,
- beépítettség: telkenként maximum. 200 m² /5 ha összalapterületű épület(ek) építhető, a helyi építési hagyományoknak megfelelő, tájbaillő, magastetős, földszintes kialakítással,
- építménymagasság: maximum 3,5 m.
- beépítési mód: szabadonálló
- előkert: minimum 10 m, oldalkert minimum 3 m,
- hatályát veszette,⁴
- az épületnek forrástól, vízfolyástól, vízfelülettől minimum 50 m távolságra kell lennie, kivéve a természeti területeken, ahol a természet védelméről szóló törvényben¹ foglaltak szerint helyezhetők el új épületek.

(5) Hatályát veszette.⁴

Mezőgazdasági és erdőövezetek közös előírásai

25. §

Ha jelen előírásokban foglaltak és a megengedett beépítési százalék azt lehetővé teszi – alapterületük bővíthető, illetve az érintett telken új épület is létesíthető.⁴

Vízgazdálkodási övezet (VG)

26. §

(1) A **VG1** övezetbe

- az állandó és időszakos vízfolyások medre és parti sávja,
- az állóvizek medre és parti sávja,
- a közcélú nyílt csatornák medre és parti sávja,
- árvízvédelmi létesítmények telkei tartoznak.

(2) A **VG2** övezetbe a vízbeszerzési és vízmű-területek tartoznak.

(3) Hatályát veszette.⁴

V. FEJEZET

A KÖZTERÜLETEK ÉS KÖZHASZNÁLATÚ TERÜLETEK ELŐÍRÁSAI

27. §

A közhasználat céljára átadott területekre vonatkozó előírások

(1) A gyalogos forgalom számára megnyitott vagy közhasználat céljára átadott területrészként kialakított területekről az önkormányzat és a tulajdonos külön szerződést köt, amely szabályozza a megnyitás időszakos vagy állandó időtartamát, a kialakítással és fenntartással kapcsolatos szabályokat.⁴

(2) A közhasználatra megnyitott, illetve átadott telekterület a beépíthetőség számításánál figyelembe vehető.

(3) A közhasználatra átadott (gyalogos forgalmi) területeken a közterületekre vonatkozó rendelkezéseket kell alkalmazni.

(4) A közhasználat számára átadott területekkel határos épületeknek a közhasználatra átadott terület felé néző homlokzati kialakítását és tűztávolságait a közterületekre vonatkozó szabályok szerint kell megállapítani.

A közterületeken elhelyezhető létesítményekkel kapcsolatos szabályok **28.§**

(1) Hatályát veszette.^{***}

(2) Hatályát veszette.^{***}

(3) Közterületen új árusítópavilon nem létesíthető.

(4) Közterületi járdán, gyalogos felületen vendéglátó terasz csak úgy alakítható ki, hogy a fennmaradó terület a gyalogos közlekedésre biztonságosan alkalmas legyen.

(5) A közterületen egyéb létesítmények (pl. telefonfülke, postaláda, hirdetőtábla stb.) csak úgy helyezhetők el, hogy a gyalogos közlekedésre fennmaradó sáv biztonságos legyen.

(6) Hatályát veszette.⁴

(7) Üzletek előterében csak a nyitvatartás idején és csak mobil árubemutató szerkezetek helyezhetők el úgy, hogy a gyalogosforgalmat ne akadályozzák. Az árubemutatóra igénybe vett területre közterülethasználati megállapodást kell kötni a tulajdonossal.

VI. FEJEZET

INFRASTRUKTÚRA, KÖZMŰELLÁTÁS- ÉS HÁLÓZATOK ELŐÍRÁSAI

Közlekedési előírások

29. §

(1) A közutak és közterek számára a Szabályozási Tervben meghatározott építési területet kell biztosítani.

(2) A szabályozási szélességen belül a nem közúti közlekedésre kialakított sávokon helyezhetők el létesítmények, építmények. Az építmények kialakításának és elhelyezésének olyannak kell lennie, hogy a gyalogos forgalmat ne akadályozza.

(3) Az építési övezetben a telkeken belül, illetve kívül elhelyezendő parkolóhelyek számáról és a telkeken kívül elhelyezhető parkolóhelyek megváltási díjáról Esztergom Város Önkormányzata helyi parkolási rendelete intézkedik.

(4) Hatályát veszette.⁴

(5) Gépjárműforgalomra igénybevett magánutak legkisebb telekszélessége teljes közművesítettség esetén 6,0 m. A kettőnél több telek megközelítésére szolgáló magánutak a közforgalom előtt nem zárhatók el.

(6) Gépjármű parkolóhely, ha a Szabályozási Terv nem jelöli – vegyes használatú utat kivéve – csak a forgalmi sávok zavarása nélkül alakítható ki. Legalább egy lombos fát kell telepíteni öt parkolóhelyenként.

Közmű előírások

30. §

Általános előírások

(1) A közművek előírások szerinti védőtávolságán belül mindennemű tevékenység csak az illetékes üzemeltetők hozzájárulásával engedélyezhető.

(2) Hatályát veszette.⁴

(3) Hatályát veszette.⁴

(4) Utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezési

lehetőségét figyelembe kell venni. A közművek elrendezésénél az utcák fásítási igényét is figyelembe kell venni, illetve a meglévő fák védelmét biztosítani kell.

(5) Közművezetékek, járulékos közműlétesítmények elhelyezésénél, a környezetvédelmi (zaj, rezgés, szag) követelmények betartására is figyelemmel kell lenni.***

(6) Útépítésnél és útrekonstrukciónál a tervezett közművek egyidejű kiépítéséről, a csapadékvizek elvezetéséről és a meglévő közművek szükséges egyidejű rekonstrukciójáról gondoskodni kell. A kiváltandó, feleslegessé vált közművezetékeket el kell bontani.

(7) Mindennemű építési tevékenységnél a meglévő és megmaradó közművezetékek és a közműépítmények védelméről gondoskodni kell.

(8) Közműkiváltások csak a szabályozási tervlapon jelölt közterületekre engedélyezhetők.

(9) Hatályát veszette.***

Vízellátás

31.§

(1) A Prímás-szigeti vízbázisnak a Déli városrész területére átnyúló, sérülékeny környezetben levő hidrogeológiai védőterületén a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízi-letesítmények védelméről szóló rendelet előírásai szerint kell eljárni. A területfelhasználás tervezésénél, a kijelölt felszíni 50 éves elérési idejű hidrogeológiai védőterületen belül az előírt korlátozásokat figyelembe kell venni.

(2) A Déli városrész külterületén Esztergom-Kertváros irányába vezető NA 300 és 250 mm átmérőjű regionális ivóvíz gerincvezetékek cső szélétől mért 3-3 m, továbbá Esztergom központi belterülete felé vezető NA 275 és NA 300 mm átmérőjű ivóvíz

gerincvezetékek cső szélétől mért 3-3 m, és az NA 400 mm átmérőjű távvezetéknek a csőszélétől mért 5-5 m védőtávolságát biztosítani kell.**

(3) Új vízellátó hálózatok kiépítését a tervezett beépítésre szánt területen csak akkor szabad engedélyezni, ha a szennyvízelvezető hálózat már kiépült, ill. a vízvezeték kivitelezésével egyidejűleg a szennyvízcsatorna is megépül.

(4) A tervezett és a rekonstrukcióra kerülő vízvezeték hálózatra csak föld feletti tűzcsapok szerelhetők fel.

(5) Hatályát veszette.⁴

(6) Külterületen lakás, kereskedelem, vendéglátás, szállásférőhelyet nyújtó új épület elhelyezése és meglévő épület felsorolt célra történő funkcióváltása csak akkor engedélyezhető, ha a hatóság által is elfogadott egészséges ivóvízellátás biztosítható.

Szennyvíz elvezetés és tisztítás 32.§

(1) A szennyvizekkel a környezetet szennyezni nem szabad, ezért nyílt árkokba, egyéb időszakos vagy állandó vízfolyásba és a csapadékvíz elvezető hálózatba, valamint felhagyott kutakba szennyvizek bevezetése tilos.

(2) A városrész külterületén, a Dorogi szennyvíztisztító és a Richter Gedeon Gyógyszergyár tisztított szennyvizeit szállító DN 500 mm átmérőjű szennyvíznyomócső csőszélétől mért 5-5 m és Esztergom-Kertváros szennyvizeit Esztergom csatornahálózatába továbbító NA 250 mm átmérőjű szennyvíznyomócső csőszélétől mért 3-3 m védőtávolságát biztosítani kell. A védőtávolságon belül bárminemű építési tevékenység végzéséhez a szolgáltató hozzájárulása szükséges.

(3) A területen a szennyvizek szikkasztása nem engedhető meg.

(4) Hatályát veszette.⁴

(5) Az egyesített rendszerű hálózattal rendelkező területeken is új építmény építése csak külön szennyvíz- és külön csapadékvíz bekötővezeték építésével létesíthető, hogy a szétválasztás megvalósításakor az építmény bekötő csatornáit a közterületi szennyvíz és a csapadékvíz-csatorna hálózatba át lehessen kötni.

(6) Hatályát veszette.⁴

Felszíni vízelvezetés **33.§**

(1) Hatályát veszette.⁴

(2) A csapadékvíz elvezető hálózattal szállított esővíz élővízbe történő bevezetése előtt hordalék- és olajfogó műtárgyat kell elhelyezni.

(3) A már beépített telkeken belüli bővítési területekről és az új fejlesztési területek telkeiről a közterületi csapadékvíz elvezető rendszer kiépítéséig a csapadékvizek csak csillapítottan vezethetők ki a közterületre. Csapadékvízgyűjtő ciszterna hidraulikai méretezés alapján, mint vízbefogadó elfogadható.⁴

(4) A vizek természetes lefolyását, ill. áramlását csak a vízügyi hatóság engedélyével, az általa meghatározott előírások megtartása mellett szabad megváltoztatni.

(5) Kisebb erek, vízelvezető árkok partételtől mért 3-3 m szélességű területsávot karbantartás számára szabadon kell hagyni. Utakat víztelenítő nyílt árkok karbantartására az egyik oldalon legalább 3 m, a másik oldalon legalább 1 m széles sávot kell biztosítani. Ettől eltérni csak a kezelő egyedi hozzájárulása esetén szabad.

(6) A 20 személygépkocsit és 5 tehergépjárművet, illetve annál több gépkocsit befogadó, kiemelt szegéllyel építendő parkoló felületekről az összegyűlő csapadékvíz csak olajfogó műtárgyon keresztül vezethető a befogadó csatornába.

Folyószabályozás, árvízvédelem **34.§**

(1) A Duna folyó, a Kis-Duna partételtől számított 10 m, a Kincses és a Szentlélek-patak partételtől mért 6-6 m szélességű sávot szabadon kell hagyni a meder megközelítésére és az elvégzendő vízgazdálkodási, árvízvédelmi és karbantartási szakfeladatok ellátására.

(2) A Kis-Duna jobbparti I. rendű árvízvédelmi töltésének és a Kincses-patak ártéri és mentett oldali töltéslábától számított 10 m szélességű sávot mindaddig szabadon kell hagyni az árvízvédelmi és a karbantartási szakfeladatok ellátására, amíg a létesítmény árvízvédelmi fővonalként funkcionál.

(3) A Kis-Duna jobb parti árvízvédelmi töltés mentett oldali területsávja (védtöltés mögötti terület) változó szélességben fakadóvízes területnek minősül, melyet az építési engedélyezés eljárás során figyelembe kell venni.

(4) A Kis-Duna jobb parti I. rendű árvízvédelmi töltés biztonsága érdekében a mentett oldal töltés lábvonalától mért 110,0 m-en belül anyaggyödrök nem nyithatók, továbbá az épületek alá pince és térszín alatti garázs nem építhető, építése esetén a keletkező károk teljes mértékben a tulajdonost terhelik.

(5) A vízdali töltéslábtól mért 60,0 m-en belül anyaggyödröt nyitni tilos.

(6) A Kis-Duna jobb parti I. rendű árvízvédelmi töltésének szerepét átvevő, tervezett primás-szigeti I. rendű fővédvonal (árvízvédelmi domb és művi árvízvédelmi töltés) és a kis-dunai árvízkapuk megvaló-

sítása után, a Kis-Duna jobb parti I. rendű árvízvédelmi töltés funkciója megszűnik, a töltés visszabontható, a földtömeg a hullámtér felé szétteríthető, így a Kis-Duna ág szervezesebben beilleszthető a környezetbe.

(7) Hatályát veszette.⁴

(8) A nyílt ártéri részeken az épületek alsó síkját a MÁSZ+1,0 m-es szint fölé kell helyezni.

(9) A nyílt ártéri részeken a szennyvizet-elvezető rendszer hiányában- zárt árvízi nyomásra méretezett tartályban kell gyűjteni, és rendszeres ürítéséről gondoskodni kell.

(10) Az M 100 - as gyorsforgalmi út nyílt ártéren átvezető szakaszát árvízvédelmi töltésen kell vezetni. A főút árvízvédelmét az ex-lege és a Natura 2000 felett átvezető szakaszon úgy kell megoldani, hogy változatlanul biztosítani lehessen a területek vízháztartását és vízutánpótlását.

Villamosenergia-ellátás

35.§

(1) Hatályát veszette.⁴

(2) Hatályát veszette.^{***}

(3) Hatályát veszette.^{***}

(4) Az ingatlanokon belül elhelyezett állomások megközelítését és a hozzáférhetőséget a szolgáltató számára biztosítani kell.^{***}

(5) Hatályát veszette.⁴

(6) Hatályát veszette.⁴

Földgázellátás

36.§

(1) A Kincses-patak bal partján üzemelő Esztergomi gázfogadónak és a Déli városrészt ellátó 1. számú gáznyomásszabályozónak a biztonsági övezetét, a berendezések hozzáférhetőségét és

megközelítésüket továbbra is biztosítani kell.

(2) A várost ellátó 6 bar-os Esztergom nagy-középnymású gázvezeték két oldalán, a csőszéltől mérten, az építés idején meghatározott 9-9 m biztonsági övezetet kell figyelembe venni. A védőtávolságon belüli bárminemű építési tevékenység végzéséhez a szolgáltató hozzájárulása szükséges.

(3) A középnymású és a növelt kisnyomású földgázellátású területeken, az ingatlanokon kell az egyedi nyomásszabályozókat elhelyezni. A tervezett gáznyomásszabályozók az épületek utcai homlokzatára nem helyezhetők el. ^{***}

Távhőellátás

37.§^{*}**

Hatályát veszette.

Hírközlés

38.§^{*}**

Hatályát veszette.

VII. FEJEZET

KÖRNYEZET- ÉS TERMÉSZETVÉDELMI SZABÁLYOK

Zöldfelületi előírások

39.§

(1) A Szabályozási Terven jelölt lakótelepi közhasználatú kertek területe nem csökkenthető.

(2) Hatályát veszette.^{***}

(3) A telkek gondozásáról, gyomtalanításáról a tulajdonos köteles gondoskodni.

(4) Hatályát veszette.^{***}

(5) A közművek létesítése nem károsíthatja a meglévő és tervezett zöldfelületeket.

(6) Hatályát veszette.**

(7) Minden 4 gépkocsi parkolóhelyhez 1 db környezettűrő nagy lombkoronájú fát kell telepíteni.

(8) Egy telekhez csak egy gépkocsi bejáró ill. garázsbehajtó létesíthető.

(9) Új beépítések esetén az érintett telekterület meglévő biológiai aktivitásértékét meg kell őrizni ill. helyre kell állítani jelen rendelet a 3. számú mellékletének előírásai szerint.

(10) Hatályát veszette.⁴

Általános környezetvédelmi előírások

40. §

(1) A területen csak olyan tevékenységek folytathatók, olyan létesítmények üzemeltethetők, építhetők, amelyek által kibocsátott

- zajterhelés mértéke nem haladja meg az előírások szerinti határértéket
- levegőterhelés nem haladja meg a jogszabályban meghatározott határértékeket.

(2) Hatályát veszette.⁴

(3) Hatályát veszette.⁴

(4) Hatályát veszette.⁴

(5) Hatályát veszette.⁴

(6) Az építési törmeléket, valamint a kikerülő földfelesleget a kommunális hulladéktól elkülönítve kell deponálni, mind az építkezések során az építési telken, mind a hulladék elhelyezésére szolgáló területen belül.

(7) Hatályát veszette.⁴

(8) Az élővizek partjától számított külterületen – nem beépítésre szánt területen – 50 m, belterületen és külterületi beépítésre szánt területen 25 m védőtávolságon belül

gazdasági építmény és lakóépület nem építhető.

(9) Esztergom a területek szennyeződés érzékenységi besorolása szerint fokozottan érzékeny, érzékeny és kevésbé érzékeny területen helyezkedik el. A felszín alatti vizek minőségének védelme érdekében az „A” érzékenységgű területen a kockázatos anyagok elhelyezése, továbbá a felszín alatti vizekbe történő közvetlen és közvetett bevezetése tilos, illetve kizárólag engedély alapján történhet.

(10) A területen védőtávolságot igénylő gazdasági létesítmény nem helyezhető el.

(11) Hatályát veszette.⁴

(12) A talaj és a felszín alatti vizek védelme érdekében veszélyes hulladékot, növényvédő szert, műtrágyát, útszórási anyagot csak fedett, szivárgásmentes, vízzáró szigetelésű, zárt tárolóban szabad elhelyezni.

(13) Külterületen a telek tulajdonosa köteles gondoskodni a keletkező szennyvíz, trágya, kommunális hulladék ártalommentes átmeneti tárolásáról és a kijelölt telepekre szállításáról.

(14) Élővízfolyásokba, csapadék- csatornába, felhagyott kutakba bármely hulladékot, szennyvizet vezetni tilos, a meglévő szennyvízbekötéseket a jelen rendelet hatálya lépését követő egy éven belül meg kell szüntetni.

(15) Hatályát veszette.⁴

VIII. FEJEZET

TELEPÜLÉSI ÉRTÉKVÉDELEM

A települési művi- és épített értékek védelmi zónái

41. §⁴

Hatályát veszette.

Városvédelem, városképi és tájképi illeszkedés előírásai

42. §***

Hatályát veszette.

A táj- és természetvédelem zónái

43. §⁴

Hatályát veszette.

IX. FEJEZET

INTÉZKEDÉSI ELŐÍRÁSOK

Korlátozások

44. §

(1) *A bűzös, fertőzés-veszélyes telephely védőterületének korlátozási területét a szabályozási terv jelöli.* A szabályozási terven jelölt telkeken, illetve telekrészekben szállásjellegű, pihenési célú, intézményi, továbbá élelmiszer-feldolgozás és élelmiszer-raktározás céljait szolgáló építmény nem helyezhető el.

(2) Hatályát veszette.⁴

(3) Hatályát veszette.⁴

(4) Hatályát veszette.⁴

(5) A telkek Szabályozási Terven jelölt be nem építhető része csak a tömb egészére kiterjedő, a Szabályozási Terven jelölt lehetséges tömbfeltárás megvalósítását célzó, aszerint kidolgozott és a tömb egészére kiterjedő telekosztási terv alapján építhető be. A Szabályozási Terv szerinti hátsókertben építési hely nem jelölhető ki, épület nem helyezhető el.

(6) Az (5) bekezdésben meghatározott területekre beültetési kötelezettség áll fenn a hátsókertek területén. A fásítás mértéke legalább 1 nagy lombkoronát növelő (gyümölcs- vagy dísz) fa 100 m² telekterületenként.

A Szabályozási Terven jelölt hátsókertek beültetése érdekében

- ha a jelölt telek jelenleg beépített, a hátsókert beültetését jelen rendelet hatályba lépését követő két éven belül el kell végezni.

- hatályát veszette.⁴

(7) Hatályát veszette.⁴

(8) Hatályát veszette.⁴

A településrendezési feladatok megvalósulását biztosító sajátos jogintézmények

45. §

(1) Az Étv. 8.§ (1) és (2) bekezdésében foglalt elvek érvényesítése, valamint jelen rendeletben meghatározott településrendezési célok megvalósítása érdekében az Étv. 25.§ (1) bekezdése értelmében Esztergom Város Önkormányzatát elővásárlási jog illeti meg:

- a vasútállomás környezetének rendezése,
- közparkok kialakítása, **Z** területek kialakítása,

- új településrész-központ kialakítása a „volt tiszti üdülő” területén,

- erdőterületek kialakítása,

- közterületi határ-rendezéssel érintett ingatlanok esetében városrendezés céljából,

- játszó és közösségi terek kialakítása céljából az 1-2. számú melléklet szerint,

- a közterületeken és közterületek mellett található bódéokra és kisépületekre a városkép javítása és a terület rendezése céljából.

(2) Az Önkormányzat az elővásárlási joga megállapításának hatáskörét a Városfejlesztési Bizottságra ruházza át, amely az elővásárlási jogot a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény rendelkezései szerint egyéni határozattal állapítja meg.

(3) Hatályát veszette.⁴

(4) Hatályát veszette.⁴

(5) Hatályát veszette.⁴

Út - és közművesítési hozzájárulás

46. §

(1) Út- és közművesítési hozzájárulás megfizetésére kell kötelezni azt az ingatlan tulajdonost, akiknek ingatlanát érintően a települési önkormányzat helyi közutat, közművet létesít.

polgármester

jegyző

A rendeletet 2008. február 13. napján kihirdettem.

(2) Hatályát veszette.⁴

Településrendezési kötelezések 47.§

Dr. Marosi György sk.
jegyző

(1) Az Önkormányzat a 5. számú mellékletben felsorolt terület ingatlanaira beépítési kötelezettséget rendel el a (8) bekezdés szerinti feltételekkel.

(2) Amennyiben a 5. számú mellékletben megnevezett terület közterületei mentén a jelen rendelet hatálybalépésekor meglévő és a telek homlokvonalától számított 15,0 m-es sávban álló főrendeltetésű épület(ek) bontásra kerül(nek), a bontás megkezdésének bejelentésétől számított 2 éven belül a telket beépítési kötelezettség terheli. Ha az épületet engedély nélkül bontják le, úgy a két éven belüli beépítési kötelezettség a hatóság tudomására jutás napjától számít.

(3) Új telek alakítása esetén a telket a földhivatali bejegyzést követő 2 éven belül beépítési kötelezettség terheli.

(5) Hatályát veszette.^{***}

X. FEJEZET

ZÁRÓ RENDELKEZÉS

48. §

Ez a rendelet 2008. február 20-án lép hatályba; rendelkezéseit a hatályba lépést követően indult ügyekben kell alkalmazni.

Esztergom, 2007. december 13.

Meggyes Tamás sk. Dr. Marosi György sk.

Esztergom Város Önkormányzatának 1/2008. (II.13.) ö.r. rendelete Esztergom, Déli városrész (Csalamádé, Kovácsi, Kovácsi lakótelep, Szentlázár, Szentpál, Ripária városrészek) helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről

1. számú melléklet

A beépítésre szánt települési terület szabályozási tervlapjai (belterület) M=1:2000

jegyző

Esztergom Város Önkormányzatának 1/2008. (II.13.) ör. rendelete Esztergom, Déli városrész (Csalamádé, Kovácsi, Kovácsi lakótelep, Szentlázár, Szentpál, Ripária városrészek) helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről

2. számú melléklet

A beépítésre szánt települési terület szabályozási tervlapjai (külterület) M=1:10 000

Esztergom Város Önkormányzatának 1/2008. (II.13.) ö. rendelete Esztergom, Déli városrész (Csalamádé, Kovácsi, Kovácsi lakótelep, Szentlázár, Szentpál, Ripária városrészek) helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről

**3. számú melléklet:
Az építési övezetekhez tartozó táblázatok⁴**

Hatályát vesztede.

Esztergom Város Önkormányzatának 1/2008. (II.13.) ör. rendelete Esztergom, Déli városrész (Csalamádé, Kovácsi, Kovácsi lakótelep, Szentlázár, Szentpál, Ripária városrészek) helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről

4. számú melléklet⁴

Hatályát veszette.

Esztergom Város Önkormányzatának 1/2008. (II.13.) ör. rendelete Esztergom, Déli városrész (Csalamádé, Kovácsi, Kovácsi lakótelep, Szentlázár, Szentpál, Ripária városrészek) helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről

5. számú melléklet

Kiss János út
Táti út
Csatai Szabó János utca

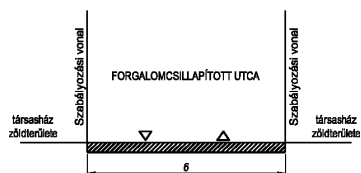
6. melléklet az 1/2008. (II.13.) önkormányzati rendelethez***

Hatályát vesztede.

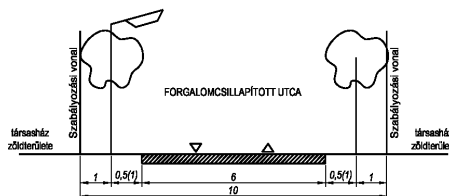
7. melléklet az 1/2008. (II.13.) önkormányzati rendelethez

ÚT-MINTAKERESZTSZELVÉNYEK

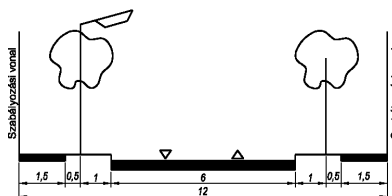
Kiszolgáló út 1. (6m)



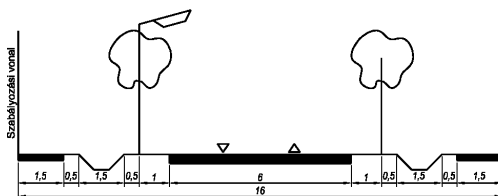
Kiszolgáló út 2. (10m - 11m)



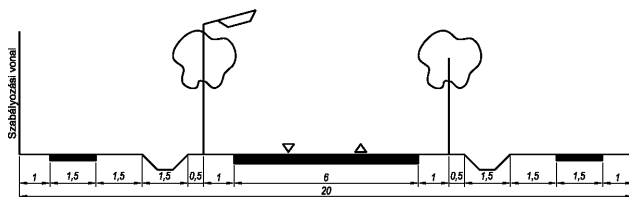
Kiszolgáló út 3. (12m)



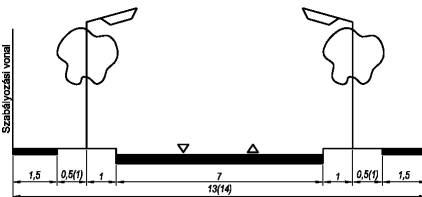
Kiszolgáló út 4. (16m)



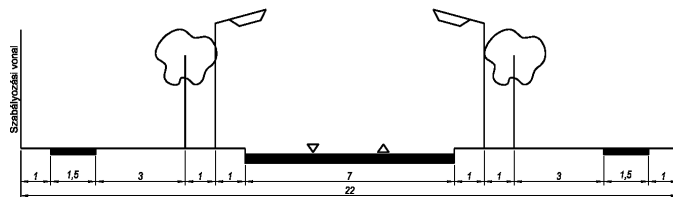
Kiszolgáló út 5. (20m)



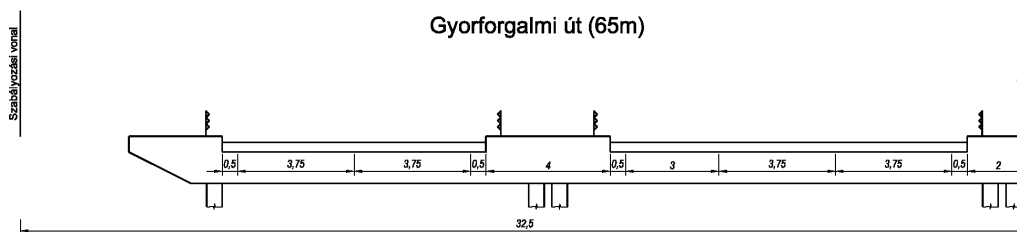
Gyűjtőút 1. (13-14m)



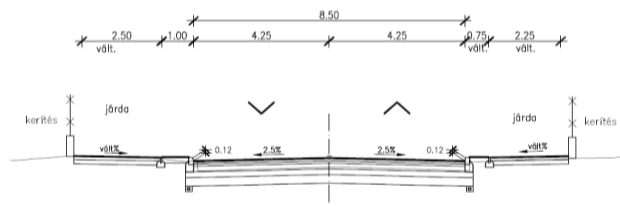
Gyűjtőút 2. (22m)



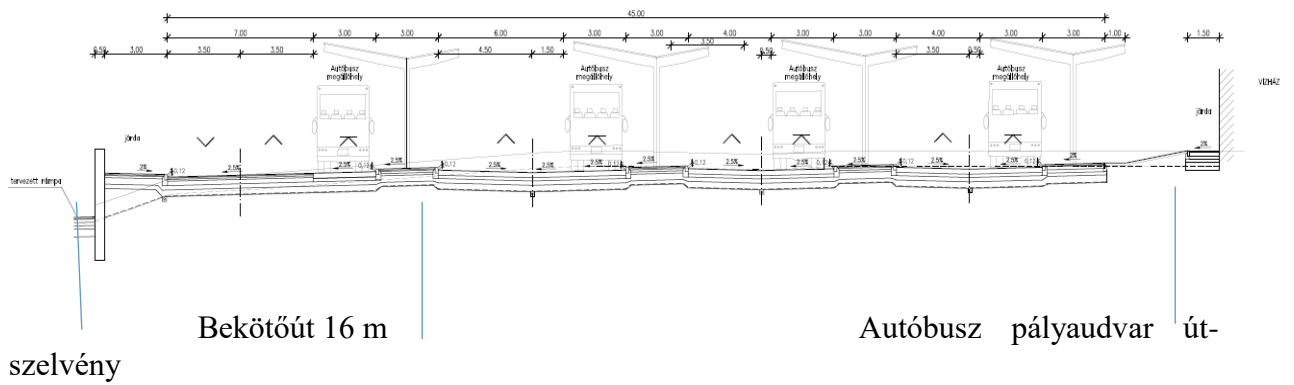
Gyorforgalmi út (65m)



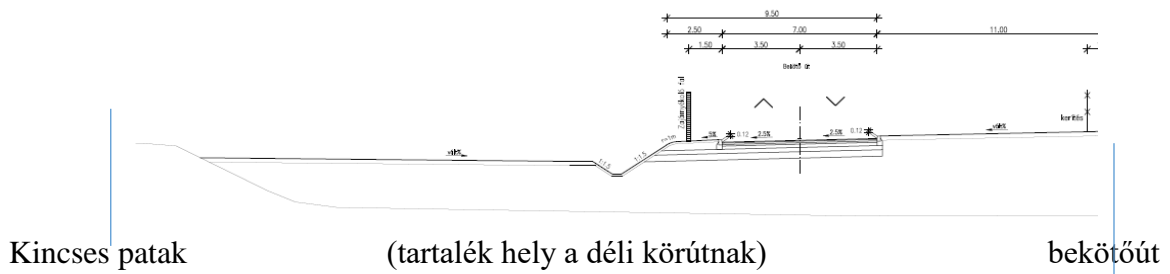
Baross Gábor utca



Bekötő út és Autóbusz-pályaudvar keresztmetszete



Bekötőút és Autóbusz tároló keresztmetszete



Esztergom Város Önkormányzatának 1/2008. (II.13.) ör. rendelete Esztergom, Déli városrész (Csalamádé, Kovácsi, Kovácsi lakótelep, Szentlázár, Szentpál, Ripária városrészek) helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről

1. számú függelék

VÉDETT RÉGÉSZETI TERÜLETEK:

1. lelőhely: Kovácsi

MRT szám: 8/11, 15, 17

Lelőhely helyrajzi számai: 18146/1-12, 18145, 18701-18745, 18482, 18689, 18590, 18690, 18568/1-18589/10, 18602/1-21, 18622. 18621/1-18636, 18185, 18183, 18182/1-18, 18159, 18074-18093, 17970-17986, 17989, 18112, 18095-18100/2, 18101-18144, 18590, 18554, 18565, 18186-18192, 18193/1-4, 18194, 18195/2

Lelőhely típusa: Település, külváros, falu, műhely, templom, temető

Lelőhely kora: X-XVI. század

Lelőhely védettsége: 17/2004. (VIII.27.) NKÖM rendelet által **kiemelten védett régészeti lelőhely**. Minden 30 cm-nél mélyebb földmunkával járó tevékenység engedélyköteles.

2. lelőhely: Szentpál

MRT szám: 8/16

Lelőhely helyrajzi számai: 17045/1, 3, 4, 8, 16995-16999, 17001-17043, 17044, 16445/1-20 - 16699, 16952, 16711-16908, 17795/4,5,9,11; 17795/12, 25, 27, 17797

Lelőhely típusa: Település, városrész, falu, templom, temető, ház

Lelőhely kora: XI-XVI. század

Lelőhely védettsége: KÖH által **regisztrált lelőhely**, mely általános védelem alatt áll.

3. lelőhely: Gyepmester-ház (Lázár-domb)

MRT szám: 8/18

Lelőhely helyrajzi száma: 0362/1, 0365/1, 3, 0364út, 0361/55-56, 0361/27út, 0366/5

Lelőhely típusa: Település, konvent, ispotály, templom, temető

Lelőhely kora: Középkor, Óskor, bronzkor

Lelőhely védettsége: KÖH által **regisztrált lelőhely**, mely általános védelem alatt áll.

4. lelőhely: Szentistván

MRT szám: 8/19

Lelőhely helyrajzi száma: 03961/1-26, 0405/2-57, 400, 401/1-4, 403/1, 0367, 0366/3,7, 0397

Lelőhely típusa: Település, falu, temető

Lelőhely kora: XI-XV. század

Lelőhely védettsége: KÖH által **regisztrált lelőhely**, mely általános védelem alatt áll.

5. lelőhely: Szentkirály

MRT szám: 8/20-22.

Lelőhely helyrajzi számai: 0407, 0409/13-21, 0409/22, 0406, 0398/2, 0416/1-2

Lelőhely típusa: konvent, templom, település, temető

Lelőhely kora: XI-XVII. század

Lelőhely védettsége: A lelőhely érintett részének többsége ex lege általános régészeti védelem alatt áll. A déli fele a 17/2004. (VIII.27.) NKÖM rendelet által **fokozottan védett régészeti lelőhely**.

Esztergom Város Önkormányzatának 1/2008. (II.13.) ör. rendelete Esztergom, Déli városrész (Csalamádé, Kovácsi, Kovácsi lakótelep, Szentlázár, Szentpál, Ripária városrészek) helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről

2. számú függelék

ORSZÁGOS VÉDETTség ALATT ÁLLÓ TERMÉSZETI ÉRTÉKEK

NATURA 2000 területtel érintett telkek

0398/2, 0418, 0361/53(r), 0365/13, 0366/2(r), 0365/6, 0365/23, 0365/20, 0365/19, 0365/18, 0365/17, 0365/16, 0365/15 hrsz

EX LEGE védelemmel érintett telkek

0365/6, 0365/23, 0365/20, 0365/19, 0365/18, 0365/17, 0365/7 hrsz

Esztergom Város Önkormányzatának 1/2008. (II.13.) ör. rendelete Esztergom, Déli városrész (Csalamádé, Kovácsi, Kovácsi lakótelep, Szentlázár, Szentpál, Ripária városrészek) helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről

3. számú függelék***

Hatályát veszette.

Esztergom Város Önkormányzatának 1/2008. (II.13.) ör. rendelete Esztergom, Déli városrész (Csalamádé, Kovácsi, Kovácsi lakótelep, Szentlázár, Szentpál, Ripária városrészek) helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről

4. számú függelék

VÉDETT RÉGÉSZETI TERÜLETEK

1. lelőhely: Kovácsi

MRT szám: 8/11, 15, 17

Lelőhely helyrajzi számai: 18146/1-12, 18145, 18701-18745, 18482, 18689, 18590, 18690, 18568/1-18589/10, 18602/1-21, 18622. 18621/1-18636, 18185, 18183, 18182/1-18, 18159, 18074-18093, 17970-17986, 17989, 18112, 18095-18100/2, 18101-18144, 18590, 18554, 18565, 18186-18192, 18193/1-4, 18194, 18195/2

Lelőhely típusa: Település, külváros, falu, műhely, templom, temető

Lelőhely kora: X-XVI. század

Lelőhely védeltsége: 17/2004. (VIII.27.) NKÖM rendelet által **kiemelten védett régészeti lelőhely**. Minden 30 cm-nél mélyebb földmunkával járó tevékenység engedélyköteles.

2. lelőhely: Szentpál

MRT szám: 8/16

Lelőhely helyrajzi számai: 17045/1, 3, 4, 8, 16995-16999, 17001-17043, 17044, 16445/1-20 - 16699, 16952, 16711-16908, 17795/4,5,9,11; 17795/12, 25, 27, 17797

Lelőhely típusa: Település, városrész, falu, templom, temető, ház

Lelőhely kora: XI-XVI. század

Lelőhely védeltsége: KÖH által **regisztrált lelőhely**, mely általános védelem alatt áll.

3. lelőhely: Gyepmester-ház (Lázár-domb)

MRT szám: 8/18

Lelőhely helyrajzi száma: 0362/1, 0365/1, 3, 0364út, 0361/55-56, 0361/27út, 0366/5

Lelőhely típusa: Település, konvent, ispotály, templom, temető

Lelőhely kora: Középkor, Óskor, bronzkor

Lelőhely védeltsége: KÖH által **regisztrált lelőhely**, mely általános védelem alatt áll.

4. lelőhely: Szentistván

MRT szám: 8/19

Lelőhely helyrajzi száma: 03961/1-26, 0405/2-57, 400, 401/1-4, 403/1, 0367, 0366/3,7, 0397

Lelőhely típusa: Település, falu, temető

Lelőhely kora: XI-XV. század

Lelőhely védeltsége: KÖH által **regisztrált lelőhely**, mely általános védelem alatt áll.

5. lelőhely: Szentkirály

MRT szám: 8/20-22.

Lelőhely helyrajzi számai: 0407, 0409/13-21, 0409/22, 0406, 0398/2, 0416/1-2

Lelőhely típusa: konvent, templom, település, temető

Lelőhely kora: XI-XVII. század

Lelőhely védettsége: A lelőhely érintett részének többsége ex lege általános régészeti védelem alatt áll. A déli fele a 17/2004. (VIII.27.) NKÖM rendelet által **fokozottan védett régészeti lelőhely**.

Esztergom Város Önkormányzatának 1/2008. (II.13.) ör. rendelete Esztergom, Déli városrész (Csalamádé, Kovácsi, Kovácsi lakótelep, Szentlázár, Szentpál, Ripária városrészek) helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről

5. számú függelék⁴

Hatályát veszette.