

**Az Esztergomi Önkormányzat
40/2005.(XI.5.) ör. rendelete
Esztergom, Szenttamás városrész
helyi építési szabályzatáról
és szabályozási tervéről**

(Egységes szerkezetben az 57/2005.(XII.20.)*
és 43/2007.(VI.21.)** 80/2007.(XII.19.)***,
23/2013. (XII.5.)****
22/2017. (IX.29.)⁵, 23/2017. (X.3.)⁶ 16/2018.
(VII.20.)⁷ módosító rendeletekkel)

Esztergom Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 16. § (1) bekezdése, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) a 6.§ (3) bekezdésének a) pontjában kapott felhatalmazás, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997.(XII.20.) Kormányrendelet (továbbiakban: OTÉK) 4.§ (3) bekezdése szerint az építés helyi rendjének biztosítása érdekében, a település közigazgatási területének felhasználásával és beépítésével, a környezet, a természeti táj és épített értékeinek védelme érdekében Esztergom, Szenttamás városrész helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről a következő rendeletet alkotja:

**I.
ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK**

***A szabályozási terv és a hozzá tartozó építési
szabályzat alkalmazása és hatálya***

1. §

(1) Hatályát veszttette.⁶

(2) Hatályát veszttette.⁶

(3) A területen területet felhasználni, építmény elhelyezésére felhasználni, telket alakítani, építés alapjául szolgáló tervet elkészíteni, építményt építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni, elmozdítani vagy lebontani, továbbá az építmény rendeltetését megváltoztatni az

OTÉK és e rendelet rendelkezései szerint szabad, a közterületeket érintő bármilyen rendezést végrehajtani - csak jelen rendelet és a hozzá tartozó 1-9. számú mellékletek alapján lehet.*****

2. § *****

(1) Hatályát veszttette.⁶

(2) A rendelet 2. mellékletét a területre vonatkozó M=1:1000-es léptékű Szabályozási Tervlap (a továbbiakban: SZT) képezi.

(3) Hatályát veszttette.⁶

(4) Hatályát veszttette.⁶

(5) Hatályát veszttette.⁶

(6) A településrendezési feladatok megvalósulását biztosító sajátos jogintézmények közül:

a) a 7. melléklet az önkormányzat elővásárlási jogával,

b) a 8. melléklet a helyrehozatali kötelezettséggel

érintett telkek lehatárolását, illetőleg jegyzékét tartalmazza.

(7) Hatályát veszttette.⁶

***A szabályozási terv kötelező, nem kötelező és
tájékoztató elemei***

3. § *****

(1) A szabályozási terven (a továbbiakban: SZT) szereplő kötelező érvényű jelölések tartalmi előírásait be kell tartani. A kötelező erejű elemek módosítása a jelen rendelet módosításához kötöttek.

(2) Az SZT kötelező - szabályozási elemei:

a) építési övezet, övezet jele és határa,

b) tervezett szabályozási vonal,

c) szabályozási szélesség,

d) megszüntető jel,

e) az építési hely,

ea) terepszint alatt és felett is beépíthető része,

eb) kizárólag terepszint alatt beépíthető része,

ec) kizárólag üvegtetővel beépíthető része,

ed) hatályát veszttette.⁶

f) építési vonal,

g) látványpont/ a kilátás és rálátás védelmének biztosítása,

- h) kilátás, rálátás védelmével érintett utcaszakasz,
- i) kötelező árkád létesítés (új épület esetén),
- j) szintszámkorlátozás területe,
- k) megőrzendő fasor,
- l) tervezési terület határa.

(3) Hatályát vesztesette.⁶

(4) Az SZT egyéb elemei nem kötelezőek, javasoltak, irányadónak tekintendők. A nem kötelező érvényű, javasolt szabályozási elemektől való eltérés a rendelet keretei között megengedett.

(5) Az SZT nem kötelező, javasolt szabályozási elemei:

- a) nem kötelező megszüntető jel,
- b) javasolt irányadó telekhatár,
- c) javasolt irányadó közterületek közötti telekhatár,
- d) meglévő épület – megtartható vagy lebontható,
- e) ⁶
- f) terepszint alatti építés javasolt helye közterületen,
- g) emeletréépítés lehetősége,
- h) egybefüggő mélygarázs létesíthető,
- i) közterületi építmény – lépcsősor, emelvény,
- j) mélygarázs lehetősége vizsgálandó,
- k) javasolt gyalogoskapcsolat telken keresztül,
- l) javasolt fasor,
- m) közterületi használat jellemzője:
 - ma) forgalomcsillapításra kijelölt, vegyes használatú közterület Kö-U-F övezeten belül,
 - mb) gyalogos közterületszakasz Kö-U-F vagy Z-Kp övezeten belül, vagy közhasználatú területsáv,
 - mc) körforgalom lehetősége vizsgálandó.

(6) Hatályát vesztesette.⁶

(7) Hatályát vesztesette.⁶

Az építési munka általános előírásai

4. § *****

(1) A terület morfológiai viszonyai miatt geodéziai felmérés készítése szükséges a Madách tér – Szent Tamás utca – Basa utca – Batthyány Lajos utca – Bajcsy Zsilinszky utca által határolt területen.

(2) Hatályát vesztesette.⁶

(3) Hatályát vesztesette.⁵

(4) Hatályát vesztesette.⁵

(5) Hatályát vesztesette.⁵

(6) Hatályát vesztesette.⁶

(7) Hatályát vesztesette.⁶

Az építési munka végzésének egyéb kiegészítő rendelkezései

5. §

(1) Nyúlványos telek csak a már kialakult állapot miatt szükséges műszaki megközelíthetőség miatt alakítható ki. Új építési telek kialakítása érdekében nyúlványos telek nem alakítható ki.

(2) Telekosztás kivételével az előírtnál kisebb méretű telek akkor alakítható ki, ha mérete az eredeti telekméretnél nagyobb lesz.*****

(3) Hatályát vesztesette.*****

(4) Hatályát vesztesette.*****

(5) Hatályát vesztesette.*****

(6) Hatályát vesztesette.⁶

(7) Hatályát vesztesette.*****

(8) Hatályát vesztesette.*****

(9) Hatályát vesztesette.*****

(10) Hatályát vesztesette.*****

Közterületek szabályozására és kialakítására vonatkozó rendelkezések

6. §

(1) A SZT-ben meghatározott szabályozási vonal mentén a közterületet a kialakult állapot és a biztonságos megközelítés figyelembevételével mellett, geodéziai felméréssel pontosítva kell kiszabályozni.

(2) A SZT-n a közterületek kialakítására vonatkozó javasolt szabályozási elemeket a (3)-(4) bekezdésben meghatározottak szerint kell figyelembe venni, melyek ütemezetten is

végrehajthatók, vagy egyes szakaszok terv szerinti kialakítása attól eltérő is lehet.****

(3) A Kö-U-F övezet területén a forgalomcsillapításra kijelölt vegyes használatú közterületeken:

- a) hatályát veszette.⁵
- b) parkoló csak a területen lakók és tulajdonosok gépjárművei számára alakítható ki,
- c) jelen rendelet hatálybalépése után egyéb, nem lakófunkciójú rendeltetési egységhez közterületi parkoló nem létesíthető,

(4) Hatályát veszette.⁵

(5) Hatályát veszette.****

(6) Hatályát veszette.⁶

(7) A Batthyány Lajos u. – Bajcsy-Zsilinszky u. – Vörösmarty u. – Szt. Tamás u. – Esze Tamás u. – hrsz.: 19918 déli és nyugati telekhatára – hrsz.: 19919 déli telekhatára – Galamb u. – Lépcső u. – Török Ignác u. – Álmos u. által határolt területen mélygarázs a közterületre kinyúlhat, illetve mélygarázs önálló terepszint alatti közterületi építményként is létesíthető:

- a) amennyiben a közműrendszerek szakszerű üzemeltetése - átépítéssel, kiváltással, védelemmel vagy anélkül - a továbbiakban is biztosítható,
- b) a terepszint alatti építmény gépkocsival történő megközelítése a gyalogospreferenciájú területek használatát nem akadályozza,
- c) a mélygarázs be- és kihajtója a forgalmi rendbe illeszthető módon kerül kialakításra,
- d) a mélygarázs közhasználatára biztosított, közterületi mélygarázs esetén a telekingatlan alatti mélygarázzsal való összeköttetés esetén mindkét egység önálló épületszerkezetként kerül kialakításra, a telekhatáron dilatálva.****

Közhasználat céljára átadott területekre vonatkozó előírások

7. §

(1) A gyalogos forgalom számára megnyitott, közhasználat céljára átadott területrészként kialakított területről az önkormányzat és a tulajdonos erre vonatkozó szerződést kötnek.****

(2) A közhasználat céljára átadott területek kialakítása esetén, az övezetben meghatározott hasznos szintterületi mutató mértéke az egyes övezetekben meghatározott mértékig a településrendezési szerződésben rögzítettek szerint növelhető.****

(3) Hatályát veszette.⁵

(4) Hatályát veszette.****

A településrendezési feladatok megvalósulását biztosító sajátos jogintézmények

8. §

(1) Esztergom Város Önkormányzata az e rendelet 7. számú mellékletében felsorolt-tulajdonában nem álló - ingatlanokra a település fejlesztése céljából elővásárlási jogát biztosítja. A fejlesztési cél meghatározását a 7. melléklet rögzíti.****

(2) Hatályát veszette.⁶

(3) Hatályát veszette.⁶

(4) Hatályát veszette.⁶

(5) Hatályát veszette.****

(6) Hatályát veszette.****

(7) Hatályát veszette.⁵

Közművesítettség, mérnöki létesítmények elhelyezése és kialakítása

9. §

Hatályát veszette.****

II.

KÜLÖNLEGES RENDELKEZÉSEK A TELEPÜLÉSKÉP ALAKÍTÁSÁRA, ÉS AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET VÉDELME

***Az épületek épületszerkezetére, tetőhéjalására,
színezésére, homlokzati kialakítására
vonatkozó rendelkezések***

10. § ⁵

Hatályát veszette.

***Az épületek homlokzati kialakítására
vonatkozó rendelkezések***

11. § ****

Hatályát veszette.

***A helyi egyedi védelem alá tartozó épületekre
vonatkozó különleges rendelkezések***

12. § ****

Hatályát veszette.

***Az épületeken elhelyezhető reklámokra,
hirdetésekre, vonatkozó általános
rendelkezések***

13. § ⁵

Hatályát veszette.

***A homlokzaton elhelyezhető cégek,
cégtáblák, cégfeliratok, céglogók egyéb
előírásai***

14. § ⁵

Hatályát veszette.

***A kirakatokra és vitrinekre vonatkozó
általános rendelkezések***

15. § ⁵

Hatályát veszette.

***A homlokzaton, tetőzeten elhelyezhető egyéb
technikai- és tájékoztató berendezések***

16. § ⁵

Hatályát veszette.

***Rendelkezések a közterületeken elhelyezhető
pavilonokra, vendéglátó teraszokra
vonatkozóan***

17. §

(1) A területen új közterületi pavilon nem létesíthető, meglévő pavilon a rendelet

hatálybalépésétől számított öt éven belül megszüntetendő.****

(2) Vendéglátó terasz közterületi járdán csak akkor létesíthető, ha a visszamaradó járdaszélesség legalább 2,0 m. ****

(3) Vegyes használatú utcában vendéglátó terasz csak akkor létesíthető, ha a közterület adott szakaszon való szélessége meghaladja:

- a) egyirányú utca esetén a 8,0 m-t,
- b) kétirányú utca esetén a 12 m-t.

(4) Hatályát veszette.⁵

(5) Hatályát veszette.⁵

(6) Vendéglátó szezonális használatú terasz közterületfoglalási engedély alapján (melyben a vendéglátó terasz helyigényét, a szabadon maradó területek méreteit fel kell tüntetni) létesíthető. ****

(7) A közterületi szezonális vendéglátó terasz szabadtéri létesítményét üveg, műanyag és egyéb anyagú határoló létesítménnyel ellátni nem lehet. A közterület további részétől való lehatárolás dézsás növényekkel lehetséges. Árnyékolását önálló, mobil napernyővel vagy épület homlokzatára szerelt árnyékoló szerkezettel lehet megoldani. ****

(8) Hatályát veszette. ⁶

***Rendelkezések a közterületi hirdető-
berendezésekre,
hirdetésekre, reklámokra vonatkozóan***
18. § ⁵

Hatályát veszette.

***Rendelkezések a közterületek és az azokon
elhelyezhető köztárgyak
és egyéb, építménynek nem minősülő tárgyak
kialakítására***

19. § ⁵

Hatályát veszette.

***Az épületek földszintjeire vonatkozó
különleges előírások***

20. § ****

A közterületek, valamint a közpark (Z-KP), fásított köztér (Z-FK) övezetbe tartozó közterületek mentén:

- a) közterületről megközelíthető raktárhelyiség önálló rendeltetési egységként,
- b) kisipari műhelyek – a kereskedelmi egységet kiegészítő, azzal egy rendeltetési egységként kialakított kézműipari műhelyek, szolgáltatások kivételével,
- c) terem- és sorgarázsok kialakítása a földszinten nem megengedett.

***Mobil- és vásári árusítóhelyekre, valamint
egyéb közterületen folytatott
tevékenységre vonatkozó rendelkezések***

21. §

(1) Vásári árusítóhelyeket a területen kihelyezni, csak az e célból meghatározott időszakokban szabad a közterület tulajdonosának engedélyével.****

(2) Hatályát veszttette.⁵

(3) Mobil árusítóhelyek a terület gyalogosfelületein elhelyezhetők, melyeket minden nap az árusítás befejeztével az adott területről el kell távolítani.

A kerítésekre vonatkozó rendelkezések

22. §

(1) Hatályát veszttette.⁵

(2) Támfal létesítése esetén, annak mellvédjeként kialakított magassági meghosszabbításra szolgáló kerítés legfeljebb 1,1 m-rel lehet magasabb a támfal felső terepcsatlakozásának szintjénél.⁵

A támfalakra vonatkozó rendelkezések

23. § ****

(1) Amennyiben a terep eredeti lejtése szükségessé teszi támfal kialakítását:

- a) a rendezett terep és az épület kapcsolatát biztosító tereplécsők, támfalak magassága sehol sem haladhatja meg a csatlakozó rendezett terephez képest a 3,0 m-t.
- b) A telken belül a magassági eltéréseket szükség esetén teraszos terep- és támfal kialakítással szabad rendezni.
- c) Teraszos kialakításnál a támfalak közötti minimális távolság oldalirányban legalább 1,2 m legyen.

(2) Amennyiben a telek homlokvonala mentén a közterületi út bevágásban van és a telek rendezett terepszintjének csatlakozásánál a magassági különbség nagyobb 3,0 m-nél, akkor

- a) a közterület felőli támfal járdaszinttől mért magassága nem lehet nagyobb 3,0 m-nél,

b) Hatályát veszttette.⁶

(3) Hatályát veszttette.⁶

(4) Hatályát veszttette.⁵

(5) Vasbeton szerkezetű támfal csak természetes kő- vagy téglaburkolattal látható el, burkolatlan beton támfal nem létesíthető. A 20 m²-nél nagyobb összfelületű támfal kialakítása vagy átépítése esetén - annak legalább felét – kertépítészeti eszközökkel, növényzettel takarni kell.

(6) Támfalak létesítése esetén a vízelvezetést megfelelő eszközökkel biztosítani kell (támfal tetején folyóka), melyet a felszíni víz elvezetésére alkalmas árokba vagy ciszternába be kell kötni.

(7) A kismértékű tereprendezéshez legfeljebb 1,0 m magas rönktámfal is alkalmazható.

***Építmények terepre illesztése, a terep
megváltoztatására
és a tereprendezésre vonatkozó rendelkezések***

24. § ⁵

Hatályát veszttette.

**III/A.
AZ ÉPÍTÉSZETI ÖRÖKSÉG
ÉRTÉKVÉDELME**

Kilátásvédelem

24/A.§⁶

Hatályát veszttette.

A helyi egyedi védelem vagy műemléki egyedi védelem alá tartozó épületekre vonatkozó különleges rendelkezések

24/B.§⁶

Hatályát veszttette.

III/B.

KÜLÖNLEGES RENDELKEZÉSEK A TERMÉSZETI KÖRNYEZET VÉDELMÉRE

A közterületek növényzetére vonatkozó rendelkezések

25. §

- (1) Hatályát veszttette.⁵
- (2) Hatályát veszttette.⁵
- (3) Hatályát veszttette.****
- (4) Közterületeken közparkokban kifejezetten allergén növényfajok nem telepíthetők ****

A telken belüli növényzet védelme

26. §

- (1) Hatályát veszttette.⁶
- (2) Hatályát veszttette.****
- (3) Hatályát veszttette.****
- (4) Hatályát veszttette.⁶
- (5) Hatályát veszttette.⁵

A védendő természeti értékekre vonatkozó rendelkezések

27. §

Hatályát veszttette.****

A környezet védelme

28. §

- (1) A terület egésze:
 - a) légszennyezettségi zóna 3. kategória,

b) felszín alatti vízminőség-védelem szempontjából fokozottan érzékeny kategóriába, valamint a kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi területen lévő települések közé tartozik.****

(2) Hatályát veszttette.⁵

(3) Hatályát veszttette.⁵

(4) Hatályát veszttette.⁵

(5) Telken, illetőleg közterületen szennyezett talaj átmenetileg sem tárolható, annak kitermelése után a folyamatos elszállításáról a terület tulajdonosa köteles gondoskodni. ⁶

Zaj-, rezgés- és sugárzásvédelem rendelkezései

29. §

- (1) Hatályát veszttette. ⁶
- (2) A meglévő főútvonalak átépítésekor, felújításakor a zajterhelés csökkentése érdekében korszerű zajcsillapító útépitési technológiákat kell alkalmazni.
- (3) Távközlési építmény, átjátszóállomás a területen nem létesíthető.

IV.

A BEÉPÍTÉSRE ÉS ÉPÜLET ELHELYEZÉSRE VONATKOZÓ ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

Az építési hely meghatározása

30. §

- (1) Az építési telkek kialakítható elő-, oldal- és hátsókertjeinek legkisebb méretét a SZT az építési helyek rögzítésével határozza meg.
- (2) Hatályát veszttette. ⁶
- (3) Ahol a meglévő épület bővítéseként jelzett építési helyből a meglévő tetőzet ereszvonala annak határán kívül esik, ott a túlnyúlásnak megfelelően a jelölt építési helyen a bővítés ereszvonala is azonos méretben túlnyúlhat.

(4) Ahol az építési hely nem a meglévő épület bármely vonalának folytatása, az ereszvonallal legfeljebb 0,6 m-rel nyúlhat túl az építési hely vonalán.

(5) Ahol meglévő épület az építési helyen kívülre esik, ott új épület elhelyezése esetén, az építési helyen kívül eső épületrészt el kell bontani. Az építési helyen belülről eső, szerkezetiileg megtarthatónak ítélt épületrészre is teljesíteni kell az övezetben foglaltakat, különös tekintettel az építménymagasság előírásaira.*****

(6) A terület beépítési módját és az azon belüli épületelhelyezést az építési övezet és a szabályozási tervlapon meghatározott építési hely rögzíti, mely a beépítés módja szerint lehet:

- a) oldalhatáros vagy
- b) hatályát veszette⁵
- c) a szabályozási tervben meghatározott építési hely szerint változó.*****

Az épület elhelyezése az építési helyen belül

31. §

(1) Ahol a SZT-n az építési vonal is rögzítésre került, ott az épület homlokzata teljes egészében az építési vonalon kell álljon, legalább az építési vonal hosszának megfelelő szakaszon.

(2) Ahol az építési vonal a telek homlokvonala teljes hosszában meghatározásra került, ott épülethézag nem létesíthető.

(3) Ahol az építési vonal nem került rögzítésre, ott az övezetben meghatározottak szerint szabad az épületet elhelyezni vagy bővíteni az építési helyen belül.*****

Épület elhelyezése az oldalhatáros beépítési módú területen

32. §

- (1) Hatályát veszette.⁵
- (2) Hatályát veszette.⁵

(3) Ez esetben az épülethomlokzat előtti szakaszon 0,8 m-nél magasabb kerítés nem létesíthető. Egyéb esetben előkert csak ott alakítható ki, ahol a SZT azt rögzíti.⁵

Épület elhelyezése a zárt sorú oldalhatáros területen

33. §⁵

Hatályát veszette.

Épület elhelyezése a zárt sorú területen

34. §

- (1) Hatályát veszette.⁵
- (2) Hatályát veszette.⁵

(3) A zárt sorú beépítés esetén az épületet határfalaival a hátsó- és az ahhoz csatlakozó oldalsó telekhatáron vagy attól 1,0 m-re szabad elhelyezni, a SZT-n meghatározott előkerttel.⁵

Épület elhelyezése az építési helyel meghatározott, változó beépítési módú területen

35. §

Az általános beépítés mód közé nem sorolható, változó épület-elhelyezésű területeken a SZT-n jelölt építési helyen belül kell az épületet elhelyezni.

V.

EGYES ÉPÍTMÉNYFAJTÁK ELHELYEZÉSÉRE ÉS EGYES MEGHATÁROZOTT FUNKCIÓJÚ ÉPÜLETEKRE VONATKOZÓ RENDELKEZÉSEK

A kiszolgáló épületekre vonatkozó előírások

36. §

(1) Ahol azt az övezeti előírások lehetővé teszik, megengedett a fő rendeltetésű épületek mellett, azokat kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú önálló épületként kizárólag (továbbiakban: kiszolgáló épület) járműtároló, és legfeljebb 3,0 m építménymagassággal létesíthető.*****

(2) Kiszolgáló épület beépített alapterülete nem haladhatja meg a megengedett beépítési mérték 25 %-át.*****

(3) Meglévő épületben a járműtárolásra szolgáló helyiség nem alakítható át más rendeltetési egységgé, ha a parkolás ez esetben telken belül nem biztosítható.*****

(4) Hatályát veszttette.*****

(5) Hatályát veszttette.*****

(6) Hatályát veszttette.⁵

(7) Hatályát veszttette.⁵

(8) A területen haszonállat tartására szolgáló építmény nem létesíthető.

Meglévő haszonállat tartására szolgáló épület bontása esetén új nem létesíthető.

A kerti víz- és fürdőmedencére vonatkozó előírások

37. §

(1) Kerti vízmedence legfeljebb 0,5 m³ űrméretű lehet, és csak olyan telken létesíthető, ahol a medence szennyvizeinek közcatornába való elvezetése biztosítható.

(2) Kerti fürdőmedence nem létesíthető. Épületen belüli fürdő- vagy úszómedence csak a medence szennyvizeinek befogadását biztosító közcatornába való elvezetés mellett létesíthető.*****

A terepszint alatti beépítésre és a terepszint alatti építményekre, pinceszintekre vonatkozó rendelkezések

38. §

(1) A telek megengedett terepszint alatti beépítési mértéke a terepszint alatti beépítés bruttó területének és a telek területének hányadosa. A telek terepszint alatti beépítési mértékébe beszámítandó:

- az épület alatti pinceszint,
- az épületen túlnyúló pinceszint,
- az épülettől független szerkezettel megépített terepszint alatti építmény szerkezeti falakkal együtt értelmezett összes bruttó területe.

(2) Az épülettel egybefüggően kialakított szerkezetű, illetve a pinceszinten kialakított, épületkontúron túl kinyúló mélygarázs vagy pince feletti zöldfelületet úgy kell kialakítani, hogy annak a talajtakaró vastagságával együtt számított felső síkja ne haladja meg az eredeti terepszinthez képest az 1,0 m-t.

(3) Az épület pinceszintje épületkontúron túlnyúló részének terepszint fölé nyúló magassága akkor nem számítandó hozzá az építménymagasság értékéhez,

a) ha az eredeti terepszint és a zárófödém szintkülönbsége nem haladja meg a 0,8 m-t (5. számú melléklet 3. ábra), és

b) ha a kinyúló pinceszint zárófödeme és a hozzárendezett terep rézsúvel kerül kialakításra, melynek rézsúmeredeksége legfeljebb 1:3, vagy

ha a pinceszint nem nyúlik túl az épületkontúron, és az épület körüli járdavonalhoz a rendezett terep rézsúmeredeksége legfeljebb 1:4 arányú.*****

(4) Hatályát veszttette.⁶

Előírások a kereskedelmi létesítményekre

39. §

(1) A területen 50 m²-t meghaladó összesített hasznos szintterületnél nagyobb kereskedelmi rendeltetésű épület vagy önálló rendeltetési egység csak a Vt övezetekben létesíthető.*****

(2) Hatályát veszttette.⁵

VI.

A SZABÁLYOZÁSI HATÁRÉRTÉKEKRE ÉS A JÁRMŰELHELYEZÉSRE VONATKOZÓ ÉRTELMEZŐ RENDELKEZÉSEK

A kötelező zöldfelületi minimum és a hasznos szintterületi mutató előírásai

40. §

(1) A telek legkisebb kötelező zöldfelületi mértékét az egyes övezeti előírások rögzítik.

(2) A zöldfelület mértékébe bele kell számítani a növényzettel ellátott területek vízszintes síkvetületét, valamint a nem szilárd burkolattal ellátott területrészeket, legfeljebb az előírt legkisebb zöldfelületi érték 25%-át meg nem haladó mértékig****

(3) A felszíni parkolóknál alkalmazott műanyag-gyeprácsos parkoló-felület és a hozzátartozó gyeprácsos útfelület 50%-os mértékben számítható be a zöldfelületi mutató mértékébe.

Az így számított zöldfelület mértéke nem haladhatja meg a kötelezően kialakítandó zöldfelület 25%-át.

(4) Hatályát veszttette.⁶

(5) Hatályát veszttette.⁶

(6) A homlokzati zöldfelület akkor számítható be az előírt zöldfelület mértékébe, ha:

a) a befuttatás magassága legalább 6,0 m egy-egy homlokzati síkon, vagy támfalon, melynek felfuttatását szolgáló korszerű, tartós szerkezet kerül kialakításra. A támrendszer teherbíró, korrózióálló fém vagy felületkezelt fa szerkezetű legyen.

Az így kialakított szerkezet homlokzat esetén a növényzet felfuttatásáig a homlokzat szerves részét kell képezze.

b) a kúszó, kapaszkodó növények telepítési távolsága legfeljebb 3 m.****

***Az épületek magassági méreteinek speciális előírásai,
a homlokzatmagasság számítása***

41. §

Hatályát veszttette.****

A járművek elhelyezésére vonatkozó általános rendelkezések

42. §

(1) A területen nem szabad elhelyezni parkoló-területet, vagy garázst a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára. Turistabusz számára

parkolóhely nem alakítható ki a terület közterületein vagy telkein.

(2) Hatályát veszttette.⁶

(3) Hatályát veszttette.⁶

(4) Meglévő épület rendeltetésének megváltoztatásakor, ha a meglévő épület vagy önálló rendeltetési egység szerint számított eredeti parkoló férőhely nem volt biztosított a telken belül, akkor az új rendeltetés szerinti parkolási mérleg számításánál, csak az eredetihez képest többletnek számított férőhelyeket kell a telken belül utólag biztosítani.

(5) Hatályát veszttette.⁵

(6) A 10 férőhelynél nagyobb telken belüli parkoló csak fásított módon alakítható ki.⁵

(7) A zárt sorú beépítési módú területen a terepszint alatti parkolólétesítmény kialakításánál megengedett a szomszédos telkek alatti garázsszintek közötti összeköttetés kialakítása, amennyiben:

a) a parkolószint önálló szerkezettel kerül megépítésre, és

b) az átjáráshoz a szomszédos tulajdonosok ennek szolgálmi bejegyzéséhez hozzájárulnak, és

c) Hatályát veszttette.⁶

**VII.
AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK, ÖVEZETEK
ELŐÍRÁSAI**

Terület felhasználás

43. § ****

(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) A beépítésre szánt- és beépítésre nem szánt területfelhasználási egységek övezeti jeleit és határvonalait a 2. számú melléklet tartalmazza.

A beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területek övezetei

44. § ****

(1) A beépítésre szánt területek az alábbi fő terület-felhasználási egységekbe tagozódnak, melyek építési övezeti besorolását és azok előírásait a 45-47.§-ok tartalmazzák:

- a) Kisvárosias lakóterületek - Lk
- b) Településközponti vegyes területek – Vt.

(2) A beépítésre nem szánt területek az alábbi fő terület-felhasználási egységekbe tagozódnak, melyek övezeti besorolását és azok előírásait a 48-49.§-ok tartalmazzák:

- a) Közlekedési és közműelhelyezésre szolgáló területek - Kö
- b) Zöldterületek – Z.

(3) A kiszolgáló utak célját szolgáló - övezetbe nem sorolt közterületekre vonatkozó előírásokat a 6. §, az azokon elhelyezhető köztárgyak, közterületi építmények, valamint építménynek nem minősülő egyéb tárgyak elhelyezésére vonatkozó rendelkezéseket a 17-21. §-ok tartalmazzák.

VII/A

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK ÉPÍTÉSI ÖVEZETEI

Lk jelű

Kisvárosias lakóterületek általános övezeti előírásai

45. § ****

Lk Kisvárosias lakóterületek övezetinek magassági előírásai

(1) A kisvárosias lakóterület sűrű beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló lakóépületek elhelyezésére szolgál. Kisvárosias lakóterületek - Lk

- a) Lk-O-25 Kisvárosias, oldalhatáros beépítésű lakóterület
- b) Lk-O-35 Kisvárosias, oldalhatáros beépítésű lakóterület
- c) Lk-OZ-45 Kisvárosias, zárt sorú oldalhatáros beépítésű lakóterület
- d) Lk-OZ-50 Kisvárosias, zárt sorú oldalhatáros beépítésű lakóterület

e) Lk-OZ-60 Kisvárosias, zárt sorú oldalhatáros beépítésű lakóterület

f) Lk-OZ-65 Kisvárosias zárt sorú, oldalhatáros beépítésű lakóterület

g) Lk-Zh-65 Kisvárosias, zárt sorú, hátsó-telekhatáros beépítésű lakóterület

h) Lk-Zu-65 Kisvárosias, zárt udvaros beépítésű lakóterület

i) Lk-Éh-35 Kisvárosias, építési hely szerint változó beépítésű lakóterület

j) Lk-Éh-60 Kisvárosias, építési hely szerint változó beépítésű lakóterület

k) Lk-Éh-75 Kisvárosias, építési hely szerint változó beépítésű lakóterület.

(2) Az Lk jelű (1) bekezdés a)-k) pontjaiban felsorolt övezetek területén – a 42.§ (4) bekezdés együttes betartása mellett -:

- a) legfeljebb kétlakásos lakóépület,
- b) szálláshely-szolgáltató épület,
- c) kulturális célú építmény,
- d) nem zavaró hatású kézműipari épület létesíthető.

(3) A fő rendeltetésű lakóépületeken belül, önálló rendeltetési egységként – a 42.§ (4) bekezdés együttes betartása mellett -:

- a) vendéglátási,
- b) irodai,
- c) kulturális célú,
- d) egészségügyi,
- e) szállásférőhely

funkciók is létesíthetők.

A lakófunkción és az a)-e) pontban felsoroltakon kívül egyéb funkció az övezetekben nem létesíthető.

(4) A (2) – (3) bekezdésekben fel nem sorolt funkciókörök és tevékenységek céljára önálló épület vagy önálló rendeltetési egység - a 45/D.§ (1) bekezdésben meghatározottak kivételével - az övezetek területén nem létesíthető, meglévő épület használati módja bármely más célra nem változtatható meg.

(5) Hatályát veszti.⁶

(6) Az építési hely meghatározására vonatkozó előírásokat a jelen rendelet 30-35.§-ai

határozzák meg. A telken az építési helyen belül több épület is elhelyezhető.⁵

(7) Meglévő telkek összevonása esetén az összevont telken is csak a SZT-en meghatározott építési helyen belül helyezhető el épület, a telkek beépítési ritmusa nem változtatható meg.

(8) Már meglévő épület esetén, amennyiben annak beépített területe a 300 m²-t meghaladja, legfeljebb 4 lakás alakítható ki. Egy telken több épület elhelyezése esetén a telken négynél több lakás nem létesíthető.

(9) Legfeljebb egy lakás alakítható ki abban az épületben, melynek a telek beépítési mértékének számításánál figyelembe veendő alapterülete nem haladja meg a 120 m²-t.

(10) Az Lk építési övezetekben:

- a) a legkisebb kialakítható telekméreteket,
- b) a beépítés legnagyobb mértékét,
- c) a megengedett legnagyobb hasznos szintterületi mutató értékét,
- d) a terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértékét,
- e) a kötelezően előírt legkisebb zöldfelület mértékét,
- f) a telken építhető épület építménymagasságának legnagyobb értékét,

a **3. számú melléklet 3/1. számú táblázata** alkalmazásával kell meghatározni.

***Lk Kisvárosias lakóterületek
övezetiben az építményszintekre és az épületek
terepré illesztésére vonatkozó előírások***

45/A.§****

(1) Épület kialakítása során a (2)-(5) bekezdésben rögzített magassági előírások együttes betartása kötelező.

(2) Az épület legnagyobb megengedett építménymagassága 5,0 méter.

(3) Az épület egy homlokzatának legnagyobb megengedett magassága (F/L értéke)

- a) általános esetben 5,0 méter,

b) Hatályát veszítette.⁶

(4) Az épület közterület felőli homlokzatának párkánymagassága sehol sem haladhatja meg a közterület felőli homlokzathoz rendezett

végleges terep legmagasabb pontjától függőlegesen számított

- a) 4,0 métert általános esetben,
- b) az egy kiválasztott lejtő felőli homlokzat esetében az 5,0 métert.

(5) Hatályát veszítette.⁶

***Lk Kisvárosias lakóterületek
övezetiben az épületek kialakítására, külső
megjelenésére vonatkozó előírások***

45/B.§****

(1) Az épület-elhelyezés során a csatlakozó végleges rendezett terepszint az eredeti terep szintmagasságához képest

- a) felfelé legfeljebb 1,0 m-rel,
- b) lefelé legfeljebb 1,0 m-rel

változhat meg.

A telek további tereprendezése során a 24.§ előírásai tartandók be.

(2) A legalsó építményszint padlószintje az eredeti terep szintmagasságánál 1,0 méterrel lejjebb nem kerülhet, melytől eltérni akkor lehet, ha

- a) Hatályát veszítette.⁶
- b) a 36.§ (6) bekezdés szerinti támfalgarázs kerül kialakításra,
- c) az épületen belüli gépjárműtároló közvetlen közterület felőli megközelítéssel kerül kialakításra és a közterületi útpálya szintje valamint a telek homlokvonalán mért eredeti terepszint közötti különbség meghaladja az 1,0 m-t.

(3) Épület építményszintjeinek összesített szintterülete (bruttó építményszint terület) nem haladhatja meg a telek beépítési mértékének számításánál, az adott épületre vonatkozóan figyelembe veendő alapterület kétszeresét.

(4) A szabályozási terven jelölt „Szintszámkorlátozás területe” jelű területen kizárólag egyszintes épület létesíthető.

(5) Jelen rendelet hatálybalépése előtt már meglévő épület nem beépített tetőterének hasznosítása megengedett akkor is, ha a beépítéssel az épület hasznos szintterületi mutatója nagyobb lesz, mint az építési övezetben megengedett érték:

- a) ha a meglévő tetőtér beépítésével a lakásszám nem lépi túl az övezetben megengedett épületenkénti, illetőleg telkenkénti lakásszámot, és
 - b) ha a hasznosítás során a hasznos szinterületi mutató többlet kizárólag a meglévő tetőtéri kubatúra kihasználásából, illetve a tetőszerkezet szükséges cseréje során az eredeti tetőtéri kubatúrának megfelelő tömegű tetőtéri kialakításból adódik.
- (6) Az épület egy adott homlokzatán legfeljebb egy 3,0 méter szélességű homlokzatszakszon létesíthető kettőnél több építményszint számára nyílászáró.
- (7) Az egy kiválasztott lejtő felőli homlokzat (lásd 6. számú melléklet 1. ábra) oromfallal nem alakítható ki.

**Lk Kisvárosias lakóterületek
övezetiben a kiszolgáló épületekre és
melléképítményekre vonatkozó előírások**

45/C.§****

- (1) A kilátás biztosítása érdekében az Attila utca mentén / a szabályozási terven jelölt „Kilátás, rálátás védelmével érintett utcaszakasz” jelű utcaszakasz menti ingatlanokon nem haladhatja meg a telek homlokvonalánál a közterület szintmagasságától számított 1,0 métert
- a) az épület, építmény gerincmagassága,
 - b) a kerítés, támfal, mellvéd tömörkialakítású része, mely fölött legalább 80%-os áttörtség / átlátszóság biztosítandó.
- (2) Az épületek tetőgerinceinek jellemző iránya:
- a) zárt sorú beépítési mód esetén az utcával párhuzamos,
 - b) oldalhatáros beépítési mód esetén az utcára merőleges,
 - c) zárt sorú oldalhatáros beépítési mód esetén az utcai épületszárny párhuzamos, az oldalhatárosan elhelyezett épületszárny az utcára merőleges,
 - d) az utcával párhuzamos traktus esetén az utcával párhuzamos, kivéve, ha az utcával párhuzamos szakasz hossza

párhuzamos gerinc kialakítását nem teszi lehetővé.

(3) Az utcára merőleges gerincű oldalhatárosan kialakított épületek tetőzetét az utca felé kontyoltan vagy oromfalasan szabad kialakítani.*

(4) Az épület homlokzati kialakításánál a falfelületek és a nyílászárók egymáshoz viszonyított felületi aránya kövesse a területen jellemző arányokat.

(5) Épület közterület felőli homlokzatán erkély, zárterkély nem létesíthető.

(6) A tetőszerkezeten/ tetőzetten nyílászáró nem létesíthető

- a) a közterület felőli homlokzaton, és
- b) közterület felől látható pozícióban bármely egyéb homlokzaton.

(7) A tetőszerkezeten/ tetőzetten közterület felől nem látható pozícióban kizárólag fekvő, tetősíkban kialakított nyílászáró létesíthető.

(8) A homlokzati anyaghasználat és színezés szabályai:

- a) A homlokzatfelületek jellegét / karakterét adó anyag
 - aa) vakolt felület,
 - ab) természetes kő, fa, téglalehet.
- b) A meghatározó homlokzatfelületek színezésénél
 - ba) vakolt felületen a fehér és a törtfehér árnyalatai, halvány-drapp színek,
 - bb) kő, fa, téglatermészetes színei, alkalmazhatók.
- c) A homlokzati nyílászárók elsősorban fából kell, hogy készüljenek.
- d) Műanyag homlokzati nyílászáró fehér színben nem létesíthető.⁶

Vt jelű

**Településközponti vegyes területek
általános övezeti előírásai**

45/D.§****

(1) Kiszolgáló épületként önálló gépjárműtároló csak a 36.§-ban meghatározottak figyelembevételével helyezhető el.⁶

(2) A területen a melléképítmények közül nem helyezhető el:

- a) önálló – épülettől különálló kirakatszekrény,
- b) siló,
- c) felszín feletti vagy terepszint alatti fedetlen: ömlesztett anyag-, folyadék- vagy gáztároló, valamint
- d) állatkifutó, húsfüstölő, jégverem.

(3) Az övezetek területén nem helyezhető el az előkertben, oldalkertben vagy hátsókertben: kiskereskedelmi célú építmény, lakókocsi, fóliasátor.

Üvegház csak azon telkek hátsókertjében létesíthető, legfeljebb 2,0 m-es párkánymagassággal, melyek hátsókertje legalább 2,0 m-es támfallal határolt a hátsó telkek felől.

(4) Telkenként csak egy gépkocsi bejárat építhető.

Vt Településközponti vegyes területek övezeteinek magassági előírásai

46. § ****

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

Településközponti vegyes területek – Vt

- a) Vt-Zu-80/1 Településközponti vegyes, zárt sorú zártudvaros beépítésű terület
- b) Vt-Zu-80/2 Településközponti vegyes, zárt sorú zártudvaros beépítésű terület
- c) Vt-Z-100 Településközponti vegyes, zárt sorú beépítésű terület
- d) Vt-Éh-80 Településközponti vegyes építési hely szerint változó beépítésű terület
- e) Vt-t Templom terület.

(2) A Vt jelű építési övezetek területe a településközpont több önálló rendeltetési egységet magában foglaló, lakó- és a helyi települési szintű közintézményi-, kereskedelmi-, szolgáltató és idegenforgalmat

szolgáltató épületek, illetve rendeltetési egységek elhelyezésére szolgál.

(3) A Vt jelű építési övezetek területén elhelyezhető:

- a) közintézmény épület,
- b) igazgatási épület,
- c) szálláshely-szolgáltató épület,
- d) legfeljebb 1000 m² összesített hasznos szintterületű kereskedelmi rendeltetésű építmény,
- e) szolgáltató, vendéglátó épület,
- f) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
- g) irodaépület,
- h) egyéb közösségi szórakoztató épület,
- i) lakóépület,
- j) parkolóház, mélygarázs,
- k) nem zavaró hatású kézműipari építmény,
- l) turizmussal kapcsolatos építmény.

(4) Az övezetek területén a megengedett fő rendeltetésű épületeken belül a fő rendeltetést kiszolgáló helyiségeken, valamint a felsorolt funkciókörökön kívül önálló rendeltetési egységként:

- a) vendéglátói,
- b) kiskereskedelmi,
- c) irodai,
- d) szolgáltatási,
- e) igazgatási, kulturális, művelődési és oktatási célú,
- f) szórakoztatási,
- g) egészségügyi, szociális, egyházi,
- h) sportcélú,
- i) nem zavaró hatású kézműipari, valamint
- j) lakás – a 46/B§. (4) bekezdés figyelembevételével –

rendeltetési egységek is elhelyezhetők.

(5) A (3) – (4) bekezdésekben fel nem sorolt funkciókörök és tevékenységek céljára önálló épület vagy önálló rendeltetési egység az övezetek területén nem létesíthető, meglévő épület használati módja bármely más célra nem változtatható meg.

(6) Az övezetek területén az épületeket kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú önálló épület – a terepszint alatt létesíthető önálló járműtárolók kivételével – nem helyezhető el.

(7) Hatályát veszette. ⁵

(8) A Vt jelű építési övezetekben:

- a) a legkisebb kialakítható telekméreteket,
- b) a beépítés legnagyobb mértékét,
- c) a megengedett legnagyobb hasznos szintterületi mutató értékét,
- d) a terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértékét,
- e) a kötelezően előírt legkisebb zöldfelület mértékét,
- f) a telken építhető épület építménymagasságának előírt legkisebb és legnagyobb értékét

a **3. számú melléklet 3/2. számú táblázat** alkalmazásával kell meghatározni.

Vt Településközponti vegyes területek övezeteinek magassági előírásai

46/A.§****

(1) Az építménymagasság értéke egy homlokzaton sem haladhatja meg az övezetben előírt legnagyobb magasságot.

(2) Zárt sorú épületcsatlakozás esetén

- a) az új vagy átépítésre kerülő épület közterület felőli egy homlokzatának párkánymagassága nem haladhatja meg a szomszédos épület meghatározó párkánymagasságát 0,5 m-rel nagyobb mértékben a csatlakozástól mért 3,0 m-es szakaszon;
- b) ha az átépítésre kerülő épület párkánymagassága a szomszédos épületnél magasabb, akkor az eredeti párkánymagasság átépítés esetén megtartható, de tovább nem növelhető.

(3) Amennyiben a szomszédos épülethez az épület vagy épületbővítés nem csatlakozik, a (2) bekezdés szerinti párkánymagasság - a jelentős terepeltérés miatti magasságkülönbség kivételével - legfeljebb 1,0 m-rel haladhatja meg a szomszédos épületek párkánymagasságát, az építménymagasság és a homlokzatmagasság előírt értékeinek betartása mellett.

Vt Településközponti vegyes területek övezeteinek egyéb előírásai

46/B.§****

(1) Az épület meglévő udvara üvegtetővel lefedhető az építési helyen belül vagy ahol a szabályozási terv e célból azt rögzíti.

(2) Műemlék épület esetén az üvegtetővel való udvarlefedés során az építészeti értékeket és részleteket figyelembe kell venni.

(3) Hatályát veszette. ⁶

(4) A szomszédos épületek a földszinten közhasználat céljára átadott területként kialakított passzázzsal összeköthetők a tűzvédelmi szempontok figyelembe vételével. A közterület felé a földszinten új lakást létesíteni, illetve meglévő helyiség rendeltetését e célra megváltoztatni nem lehet, de meglévő lakás rendeltetése továbbra is megtartható.

(5) Az épületek tetőzetén álló tetőablak, tetősík ablak a közterület felőli oldalon nem létesíthető. A belső udvarra nézően álló tetőablak kialakítható, műemlék épület védelmi szempontjainak figyelembevételével.

(6) A közterülettel határos új épületek földszinti homlokzatsávját a közterület felőli oldalon anti-grafiti bevonattal kell ellátni. Már meglévő épület földszinti homlokzatfelületeiről a tulajdonos a grafiti-festményeket köteles eltávolítani és a földszinti homlokzat felújításakor azt anti-grafiti bevonattal ellátni.

(7) A Batthyány Lajos utca 7 – 21. szám közötti telkek esetén a telek hátsó határán jelölt építési helyen belül – legfeljebb 4,5 m-es szintmagasságú - tetőterasz kialakítható.

(8) Hatályát veszette. ⁶

Vt-t jelű Templom terület övezeti előírásai

47. §

(1) Vt-t jelű építési övezet területe templom és kegyeleti emlékek elhelyezésére szolgál. ****

(2) Az övezet területén temetkezési emlékhely - a templomon belüli elhelyezés kivételével - a lakótelekektől való legalább 50 m-es távolságban létesíthető.

(3) Hatályát veszette. ****

(4) Hatályát veszttette.****

VII/B
A BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT
TERÜLETEK ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI

Kö-U és Kö-U-F
Közlekedési célú közterületek
övezeti előírásai

48. §

(1) Az övezetek területe kizárólag közlekedési célú közterületek, nyomvonal jellegű jelentős közlekedési építmények elhelyezésére szolgál.****

(2) Az utakat - közutak, kerékpár- és gyalogutak - és a terepszint magassági elrendezését úgy kell kialakítani, hogy:

- a) azokról a telkek biztonságos megközelítése,
- b) az ott összegyűlő csapadékvíz biztonságos elvezetése,
- c) a közüzemi közművek megfelelő elhelyezése, továbbá

d) hatályát veszttette.⁶
biztosítható legyen.****

(3) A területen a közlekedést szolgáló létesítményeken kívül kizárólag a jelen rendeletben a közterületeken megengedett építmények helyezhetők el a 17-19.§ előírásainak megfelelően.

(4) Az övezetekbe tartozó egyes közterületek a 19. §-ban megjelölt szakaszaira vonatkozóan azok átépítése, területükön köztárgyak elhelyezése, növényzet telepítése a 4. § (4) bekezdés szerinti KAT alapján lehetséges.****

(5) Az övezetek területén önálló üzemanyagöltő állomás, illetőleg egyéb gépjármű szolgáltató építmény nem létesíthető.****

(6) Az övezetek területén a meglévő növényállomány figyelembevételével szabad csak a közlekedés és a közművek műtárgyait,

jelzőberendezéseit, valamint a közlekedési táblákat elhelyezni.****

(7) Hatályát veszttette.⁵

(8) Hatályát veszttette.⁵

Z-FK, Z-KP
A fásított közterek, a közparkok
övezetei

49. § ****

(1) Az övezetek jellemzően állandóan zölddel fedett, köztérként, parkként kialakított zöldterületek, melyek közútról, köztérről közvetlenül megközelíthetők.

(2) A területen a zöldterületek:

- a) Z-FK Fásított köztér
- b) Z-KP Közpark.

(3) Ha a Z-FK és a Z-KP övezet telekhatára nem azonos az övezethatárral, akkor az övezethatár mentén közterületek közötti telekhatár alakítható ki.

(4) Az övezetek területén közutat, gépjárművárakozó-helyet létesíteni, valamint épületet elhelyezni nem lehet. Kivételesen – amennyiben arra más terület műszaki okokból nem jelölhető ki, a közműrendszerek szükséges építményei elhelyezhetők.

(5) A Z-FK övezet területén építményként

- a) hatályát veszttette⁵
- b) épülethez kapcsolódó, vagy attól legfeljebb gyalogos felülettel elválasztott vendéglátó terasz létesíthető.

Egyéb építmény – a gyalogközlekedés építményein és a köztárgyakon kívül újonnan nem helyezhető el. A területek kialakítása, rendezése, köztárgyak elhelyezése csak a 4. § (4) bekezdés szerinti KAT alapján lehetséges.

Z-FK övezet területén kialakult állapotként meglévő korábbi közműépítmény, épület vendéglátó célra kialakítható a hozzátartozó terasszal együtt, bővíteni nem lehet.⁵

(6) Az Z-FK övezetek területén közhasználat elől elzárt területet nem szabad kialakítani.⁵

(7) A Z-KP közpark területén játszókertet és pihenőkertet szabad létesíteni.

(8) A Z-KP övezet területén közhasználat elől elzárt területet kialakítani nem lehet.

(9) Hatályát vesztes.⁵

(10) Hatályát vesztes.⁶

VIII. INFRASTRUKTÚRA, KÖZMŰELLÁTÁS ÉS HÁLÓZATOK ELŐÍRÁSAI

Közművesítettség, mérnöki létesítmények elhelyezése és kialakítása

50. § ****

(1) A területen csak teljes közművesítettségű telken szabad épületet elhelyezni.

(2) Amennyiben jelen rendelet hatálybelépése előtt létesített épület szennyvizeinek elvezetését szennyvíz-szikkasztóval oldották meg, úgy haladéktalanul a közcsatornába való bekötést meg kell valósítani.

(3) A területen oszloptranzformátor nem létesíthető, új transzformátor állomást épületen belül vagy a kerítéssel egybeépített trafóházban kell elhelyezni. Közterületi trafó terepszint alatt helyezendő el, amennyiben az műszakilag nem lehetséges, úgy kertépítészeti eszközökkel való takarását meg kell oldani.

(4) A területen új légvezeték nem létesíthető, már üzemelő hálózat csak földkábeles kiépítéssel bővíthető, kivéve, ahol a közterület szélessége miatt a közművezetékek előírt védőtávolságai a földkábeles kiépítést védelmi eszközök (védőcső) alkalmazásával utólag nem teszik lehetővé falban. Házi bekötés csak földkábelrel lehetséges.

(5) A terület közterületeit érintő földkábelek és közművezetékek elhelyezése során, a közterületi járdák alatti vezetékfektetés után a burkolatot a járda járófelületének teljes szélességében kell helyreállítani. Ahol a kábelfektetés zöldsávot érint, ott a füvesített területszakaszokat gyeptéglával kell helyreállítani.

(6) Felszín feletti kábel-csatlakozó szekrény vagy műtárgy nem létesíthető.

(7) Amennyiben a felszín feletti berendezés a járda berendezési sávjában nem helyezhető el, úgy annak helyét meglévő épületben vagy újonnan épülő épületben, illetőleg a közterület felőli kerítésbe építve kell biztosítani. Épületen

belüli elhelyezésnél a berendezés megközelítését biztosítani kell.

(8) Közműműtárgyak - beleértve az elektromos és kábel-szekrényeket, trafókat, átemelőket - a területen csak sötétzöld színűre festhetők, a tűzcsapok, illetőleg gázcsapok jelzése kivételével.

ÁTMENETI ÉS ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

51. §

(1) Ez a rendelet - az 50. § (6) bekezdése kivételével – a kihirdetés napján lép hatályba. Az 50. § (6) bekezdésére 2005. november 1. napján lép hatályba.

(2) Rendelkezéseit a folyamatban lévő engedélyezési eljárásokban is alkalmazni kell.

(3) Hatályát vesztes.⁵

(4) Hatályát vesztes.****

(5) Jelen rendelet hatálybalépésével egyidejűleg Esztergom város egyes területeit érintő változtatási tilalomról szóló, módosított 10/2003. (II.20) esztergomi ör. rendelet melléklete a következő rendelkezéssel egészül ki: „Az Esztergomi Önkormányzat 40/2005.(XI.5.) ör. rendelete Esztergom, Szenttamás városrész helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló rendelet hatálya alá tartozó terület.”

Esztergom, 2005. október 18.

Meggyes Tamás Dr. Szolnoki Imre
polgármester aljegyző

A rendeletet 2005. november 5-én kihirdettem:

Dr. Szolnoki Imre
Aljegyző

*57/2005.(XII.20.) módosító rendelet

**43/2007.(VI.21.) módosító rendelet

***80/2007.(XII.19.) módosító rendelet

****23/2013.(XII.05.) módosító rendelet

Megjegyzés:

A Képviselő-testület a 80/2007.(XII.19.) esztergomi ör. rendeletével a 43/2007.(VI.21.) esztergomi ör. rendeletét hatályon kívül helyezte, ezért jelen rendelet 1. § (1) bekezdése helyébe az eredeti rendelet rendelkezése lépett vissza hatályba.

FOGALOMMEGHATÁROZÁS

2. SZÁMÚ MELLÉKLET****

A 40/2005.(XI.5.) ÖR. RENDELETHEZ

SZABÁLYOZÁSI TERVLAP

3. SZÁMÚ MELLÉKLET⁶
A 40/2005.(XI.5.) ÖR. RENDELETHEZ

AZ ÖVEZETKHEZ TARTOZÓ PARAMÉTERTÁBLÁZATOK

Hatályát veszette.

4. SZÁMÚ MELLÉKLET⁶
A 40/2005.(XI.5.) ÖR. RENDELETHEZ

Hatályát veszette.

AZ EGYÉB ELŐÍRÁSOKAT RÖGZÍTŐ TÁBLÁZATOK

5. SZÁMÚ MELLÉKLET⁶
A 40/2005.(XI.5.) ör.
rendelethez

Hatályát veszette.

KIEGÉSZÍTŐ ÉS ÉRTELMEZŐ ÁBRÁK

6. SZÁMÚ MELLÉKLET⁶
A 40/2005.(XI.5.) ÖR. RENDELETHEZ

SEGÉDÁBRÁK

Hatályát veszette.

7. SZÁMÚ MELLÉKLET⁵
A 40/2005.(XI.5.) ÖR. RENDELETHEZ

Hatályát veszette

**A VOLT ZSINAGÓGA KÖRNYÉKÉN A VÁROSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓNAK
MEGFELELŐEN MÉDIACENTRUM KIALAKÍTÁSA CÉLJÁBÓL ÖNKORMÁNYZATI
ELŐVÁSÁRLÁSI JOGGAL ÉRINTETT INGATLANOK JEGYZÉKE**

8. MELLÉKLET****
A 40/2005.(XI.5.) ÖR. RENDELETHEZ

HELYREHOZATALI KÖTELEZETTSÉGGEL ÉRINTETT INGATLANOK JEGYZÉKE

HRSZ	CÍM	TÖMBSZÁ
19729	Madách tér 5.	19
19730	Madách tér 3.	19
19732	Vörösmarty u.	19
19738	Vörösmarty u. 2.	19
19743	Bajcsy-Zs. u. 7.	19
19752	Imaház u. 1.	18
19791	Bajcsy-Zs. u. 33.	10
19794	Bajcsy-Zs. u. 37.	9
19807	Álmos u. 5.	7
19809	Batthyány L. u. 7.	6
19815	Batthyány L. u.	6
19816	Batthyány L. u.	6
19837	Bajcsy-Zs. u. 21.	17
19838	Imaház u. 2/a.	17
19842	Galamb u. 2/a.	17
19843	Imaház u. 6.	17
19844	Imaház u. 8.	17
19847	Galamb u. 6.	16
19859	Attila u. 31.	14
19860	Attila u. 33.	14
19861	Attila u. 41.	14
19863	Lépcső u. 12.	14
19864	Lépcső u. 10.	14
19868	Lépcső u. 19.	22

19874	Könyök u. 7.	22
19883	Attila u. 21.	22
19886	Attila u.	22
19895	Attila u. 7.	23
19896	Attila u. 5.	23
19900	Bajnok u. 2.	23
19908	Esze Tamás u.	20
19909	Esze Tamás u.	20
HRSZ	CÍM	TÖMBSZÁ
19916	Esze Tamás u. 8.	20
19924	Galamb u.	20
19944	Szent Tamás u. 4.	30
19949	Basa u.	29
19958	Perc u.	28
19960	Nap u.	28
19963	Szent Tamás u.	28
19964	Esze Tamás u.	28
19971	Vasvári Pál u. 18.	28
19977	Basa u. 23.	27
19990	Basa u. 13.	27
19993	Vasvári Pál u. 6.	27
19995	Basa u. 9.	27
19999	Vasvári Pál u. 2.	27
20010	Vasvari P. u. 13.	26

20015	Vasvari P. u. 19.	26
20030	Lépcső u. 13/a.	25
20031	Lépcső u.	25
20032	Lépcső u.	25
20033	Lépcső u. 11.	25
20034	Lépcső u. 9.	25
20040	Új u. 5.	25
20081	Lépcső u. 2/a.	12
20093	Becket T. u. 31.	13
19849/	Attila u.	16

19877/	Lépcső u. 23.	22
19917/	Esze Tamás u. 6.	20
19917/	Esze Tamás u. 4.	20
20041/	Lépcső u. 1/b	25
20066/	Becket T. u. 9.	5

9. MELLÉKLET⁶
A 40/2005.(XI.5.) ÖR. RENDELETHEZ

HELYI VÉDELEMRE JAVASOLT ÉPÜLETEK ÉS TERÜLETEK JEGYZŐ

10. melléklet a 40/2005. (XI.5.) önkormányzati rendelethez⁷

A VOLT ZSINAGÓGA TÖMBJÉBEN, KULTURÁLIS KÖZPONT KIALAKÍTÁSA CÉLJÁBÓL ÖNKORMÁNYZATI ELŐVÁSÁRLÁSI JOGGAL ÉRINTETT INGATLANOK JEGYZÉKE

HRSZ	Cím	Tömbszám
19834	Bajcsy-Zsilinszky u. 25.	17
19835	Bajcsy-Zsilinszky u. 23.	17
19836	Lépcső u.	17
19837	Bajcsy-Zsilinszky u. 21.	17
19838	Imaház u. 2/a.	17
19843	Imaház u. 6.	17
19844	Imaház u. 8.	17

11. melléklet a 40/2005. (XI.5.) önkormányzati rendelethez⁷

A VOLT ZSINAGÓGA TÖMBJÉBEN, KULTURÁLIS KÖZPONT KIALAKÍTÁSA CÉLJÁBÓL KISAJÁTÍTÁSSAL ÉRINTETT INGATLANOK JEGYZÉKE

HRSZ	Cím	Tömbszám
19843	Imaház u. 6.	17
19844	Imaház u. 8.	17