

**Esztergom Város Önkormányzatának
54/2007. (IX.14) ör. rendelete**

**Esztergom-Kertváros helyi építési
szabályzatáról és szabályozási tervéről**

(Egységes szerkezetben a
27/2010.(IX.9.)*, 21/2015 (X. 28.) **
33/2015. (XII.21.) *** 26/2016. (X.25.)⁴,
22/2017. (XI.29.)⁵, 23/2017. (X.3.)⁶ ön-
kormányzati módosító rendelettel)

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-Kertváros helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről a következő rendeletet alkotja.

I. FEJEZET

**A RENDELET HATÁLYA ÉS
ALKALMAZÁSA**

1. §

(1) A rendelet területi hatálya kiterjed Esztergom Város (a továbbiakban a város) közigazgatási területének a tervezett M100 gyorsforgalmi úttól délre eső, a közigazgatási határig terjedő területére, kivéve a Tópart utca és északi folytatása, a hulladéklerakó telep déli telekhatára, 0559/10 és 0566/1 hrsz. telkek DNy-i határa, a Pataksor utca, a Bocskai sor és a Palatinusz-tó partja által határolt területet.

(2) Hatályát veszti.⁶

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.⁶

Értelmező rendelkezések

3. §

E rendelet alkalmazásában

1. Adottságtól 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 lábuzatának 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 magastetős 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 védel-

méről 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 gyeppel vagy talajtakaró növényzettel borított.

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

10. Hatályát veszttette.⁶

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 szabadonálló telepszerű 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.⁵

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 melléképítménynek. 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. Hatályát veszttette.⁶

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

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 függnek 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 homlokvonalától 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 telekméret, 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 előbbiek kiterjedését a védőtávolság határozza meg.

34. Be nem építhető telekrész: építmény elhelyezésére igénybe nem vehető telekrész**

A Szabályozási Terv kötelező, nem kötelező és tájékoztató elemei

4. §⁶

Hatályát veszette.

A más jogszabályokban nem említett, engedélyhez kötött építési munkák köre

5. §

(1) Hatályát veszette.⁵

(2) Hatályát veszette.⁵

(3) Hatályát veszette.⁵

(4) Hatályát veszette.⁶

(5) Hatályát veszette.⁵

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:
 - kertvárosias lakóterület,
 - nagyvárosias lakóterület,
- b.) vegyes terület, ezen belül:
 - településközpont vegyes terület,
 - központi vegyes terület,
- c.) gazdasági terület, ezen belül:
 - kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület,
 - egyéb ipari gazdasági terület,
- d.) különleges terület, ezen belül:
 - honvédségi terület,
 - sportterület,
 - temető,
 - hulladék-elhelyezés területe,

(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,
 - általános (árutermelő) mezőgazdasági terület,
 - kertés mezőgazdasági terület,
- d.) közlekedési terület, ezen belül:
- általános (közúti) közlekedési terület,
 - vasútterület,
 - légi közlekedési terület (repülőtér),
- e.) vízgazdálkodási terület (vízfelület és vízmű 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 hátsó kert terület 50 %-át a beépíttség számításánál figyelmen kívül kell hagyni.

(4) A Szabályozási Terven általános előírásoktól eltérő hátsó kertként 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 veszítette.⁶

(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 veszítette.⁵

(10) Zárt sorú beépítés esetén:

- a) hatályát veszítette.⁵
- b) hatályát veszítette.⁶

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

(12) Hatályát veszítette.⁵

(13) A 25 m vagy annál kisebb telekmélységű zárt sorú beépítési móddal beépíthető telkeknél épületek a hátsó telekhatáron is elhelyezhetők. Ez esetben a hátsó telekhatáron az építményeket tűzfalal kell kialakítani.

(14) Az építési hely közterület felőli határát, ha a Szabályozási Terv másként nem rendelkezik – kivéve a vegyes építési övezetekbe sorolt telkek közterület felőli határát – kötelező beépítési vonalnak kell tekinteni az alábbiak figyelembevételével:

a) az építési vonal az építési hely közterületi határvonalának 1/3 hosszán a telekírányban visszaléphet,
b) amennyiben előkert nem alakítható ki, úgy a telekírányban 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.

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

(16) Hatályát veszítette.⁵

(17) Hatályát veszítette.⁶

(18) Hatályát veszítette.⁵

(19) A terepszint alatti beépítés az építési övezet szerinti maximális beépítettséget maximum 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 szintterületek beszámítandók.

III. FEJEZET

A BEÉPÍTÉSRE SZÁNT 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 kertes karakter

5 kód vegyes karakter

6 kód egyedi karakter

(4) Az építési övezet jelében a számlálóban 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 veszítette.⁶

(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.

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

Nagyvárosias lakó építési övezet (Ln)

10. §

(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.⁶

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

Kertvárosias lakó építési övezetek (Lke) **11. §**

(1) Az övezetbe jellemzően alacsony lak-sűrűségű 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 közösségi szórakoztató, kulturális épület, önálló parkolóterület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.

Vegyes építési övezetek

Településközpont vegyes építési övezet **(Vt)** **12. §**

(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.⁶

(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) **13. §**

(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.

Gazdasági építési övezetek

Kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági építési övezet (Gk)**

14. §

(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 vesztesse.⁶

(4) Üzemanyag-töltő állomás nem helyezhető el.

Egyéb ipari gazdasági építési övezet (Ge)

15. §

(1) A terület a jellemzően ipari, energia-szolgáltatási és településgazdálkodási telephelyek, kereskedelmi szolgáltatási épületek, továbbá védőtávolságot nem igénylő mezőgazdasági majorok elhelyezésére szolgál.

(2) Hatályát vesztesse.⁶

(3) Üzemanyag-töltő állomás nem helyezhető el.

Különleges építési övezetek

Különleges közhasználatú építményi építési övezet (Ki)

16. §

(1) A terület különleges célokat szolgáló közhasználatú építmények elhelyezésére szolgál.

(2) A területen csak a szabályozási tervlapon megnevezett funkciójú építménycsoportok és az azok rendeltetésszerű működéséhez szükséges egyéb építmények helyezhetők el.

(3) A szabályozási tervlap az egyes telkeken belül az egyes építési helyekre eltérő, kizárólagos használatot is rögzíthet.

Különleges bányászati építési övezet

(Kb)

17. §

(1) A terület a nyersanyag lelőhelyek (bányák) telkeinek, építményeinek zónája.

(2) A területen csak a bányászattal kapcsolatos üzemi építmény helyezhető el.

(3) Hatályát vesztesse.⁶

Különleges honvédelmi és belbiztonsági építési övezet (Kho)

18. §

(1) A terület a honvédség és a belbiztonság számára kizárólagosan igénybevett területeket foglalja magába.

(2) A területen csak honvédelmi, illetve belbiztonsági célokat szolgáló építmény helyezhető el.

Különleges hulladék elhelyezésére szolgáló építési övezet (Kh)

19. §

A területen a hulladékok kezelésére, tárolására szolgáló telephely, építmény létesíthető.

ÉPÍTÉSI ELŐÍRÁSOK

Építési karakterek szerinti előírások 20. §

(1) A rendelet hatálya alá tartozó Szabályozási Tervében lehatárolt építési karakterek:

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

(2) A polgárvárosi karakterű építési övezetek jellemzői:

- a) hatályát veszttette.⁵
- b) Újonnan előkert nem alakítható ki, ha a Szabályozási Terv ettől eltérően nem intézkedik.
- c) Az egyes építési övezetekben a beépítési módra, a telekméretekre, a beépítettségre, a zöldfelületi fedettségre, építménymagasságra vonatkozó előírásokat az 1., 2. és 3. számú mellékletek határozzák meg.
- d) Új építés, bővítés és építmény rendeltetés-megváltoztatása esetén a mindenkori helyi önkormányzati parkolási rendeletben előírt gépjármű-elhelyezési kötelezettséget kell teljesíteni.⁵
- e) hatályát veszttette.⁶
- f) hatályát veszttette.⁵

(3) A szabályos kertes karakterű építési övezetek jellemzői:

- a) Építményeket újonnan szabadon álló, vagy oldalhatáron álló, vagy 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.⁵
- c) hatályát veszttette.⁶
- d) Új építés, bővítés és építmény rendeltetés - megváltoztatása esetén a mindenkori helyi önkormányzati parkolási rendeletben

előírt gépjármű-elhelyezési kötelezettséget kell teljesíteni.⁵

e) hatályát veszttette.⁶

f) hatályát veszttette.⁵

(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 veszttette.⁶

d) Új építés, bővítés és építményrendeltetés megváltoztatása esetén a mindenkori helyi önkormányzati parkolási rendeletben előírt gépjármű-elhelyezési kötelezettséget kell teljesíteni.⁶

e) hatályát veszttette.⁶

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 veszttette.⁶

- 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 veszttette.⁶

- hatályát veszttette.⁶

g) A területen a 4000 m²-t meghaladó telkeken (meglévő lakótelepi telektömböket kivéve), az ésszerű telekhasználat érdekében építést engedélyezni csak az építési helyeket rögzítő, elvi építési engedély alapján szabad.⁵

(5) Egyedi karakterű építési övezetbe

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

b) hatályát veszttette.⁶

(6) Hatályát veszttette.⁶

IV. FEJEZET

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT ÖVEZETEK ELŐÍRÁSAI

Közlekedési övezetek

Közúti közlekedési övezet (KÖu)

21. §

(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, vízelvezetési 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.

Kötőpályás közlekedési övezet (KÖk)

22. §

(1) A területen a vasutak és azok működéséhez kapcsolódó közlekedési építmény(ek), kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület, igazgatási épület, a gazdasági célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás helyezhető el.

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

Légi közlekedési övezet (KÖl)

23. §

(1) A terület csak légiközlekedési célokra vehető igénybe.

(2) A területen csak a légiközlekedést szolgáló, valamint az OTÉK 26. § (3) bekezdésében felsorolt építmények helyezhetőek el.

(3) Az övezetben

- az egyes telkek beépítettsége nem haladhatja meg az 5 %-ot,
- az elhelyezhető építmények magassága – a távközlési és repülőtéri irányítási építményeket kivéve – a 6,0 m-t nem haladhatja meg.

Zöldterület, közpark övezet (Z)

24. §

(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 helyezhetőek 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 veszttette.⁵

(7) Hatályát veszttette.⁵

Erdő övezetek

Védelmi rendeltetésű erdő övezet (Ev)

25. §

(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 vesztesse.⁶

Egészségügyi- szociális- turisztikai rendeltetésű erdőövezet (Ee)

26. §

(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 vesztesse.⁶

Gazdasági rendeltetésű erdőövezet (Eg)

27. §

(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) Hatályát vesztesse.⁶

(4) Hatályát vesztesse.⁶

Mezőgazdasági övezetek

Mezőgazdasági általános övezet (Má)

28. §

(1) Az övezetbe a jellemzően nagytelkes, árutermelő hasznosítású, mezőgazdasági területek tartoznak.

(2) Az övezetben a mezőgazdasági hasznosítást (növénytermesztést és állattenyésztést) szolgáló gazdasági épület illetve földdel borított pince helyezhető el. Lakóépület csak a (4) bekezdés szerinti teleknagyság esetén építhető.

(3) A telken újonnan létesülő épület szabadon állóan, az épület homlokvonala előtti, a telket kiszolgáló út tengelyétől legalább 15 m-re és 3 m oldalkert biztosításával helyezendő el. Szomszédos telkeken álló épületek között legalább 15 m távolságot kell megtartani.⁶

(4) Az építmény-elhelyezés feltételei az övezetbe eső telkeken:

- Beépíthető az a telek, amelynek *szántó, kert* művelési ágba tartozó területe legalább 5 ha (50000 m²) vagy *szőlő, gyümölcsös, intenzív hasznosítású kert* (pl. üvegház, fóliás virág és zöldségkertészet) művelési ágba tartozó része min. 2 ha (20000 m²).

- Beépítettség: *maximum 3%*, de az *épület(ek)* összes alapterülete telkenként *maximum 1200 m²*, lehet. Azon a telken, melynek csak egy része tartozik olyan művelési ágba, mely a beépítés szempontjából megfelelő, az egyéb művelési águ telekrész területe (pl. gyepl, nádas, erdő) a beépíthetőség számításánál nem vehető figyelembe.

- Építménymagasság: maximum 5,5 m, kivéve, ha a gazdasági épület sajátos funkciója miatt ennél nagyobb építménymagasságot igényel, de akkor sem lehetne több mint 12,0 m.

- hatályát vesztesse.⁶

(5) Az övezetben - ha azok nem esnek védett területbe - kialakítható anyagnyerő bányatelek, amennyiben annak területe nem haladja meg a 10.000 m²-t. A 10 000 m²-t meghaladó bányatelkek csak különleges területbe tartozó bányászati övezetben alakíthatók ki.

(6) A nyersanyag-kitermeléshez ily módon kialakított telkeken

- a bányászattal kapcsolatos üzemi épületek nem építhetők, csak a bányászatot kiszolgáló felvonulási épületek helyezhetők el,
 - a felvonulási épületek által elfoglalt terület a telekterület 5 %-át, és építménymagassága a 7,5 m-t nem haladhatja meg. Az építményeket a bányászat befejezése után azonnal el kell távolítani,
 - hatályát veszítette.⁶
- (7) Hatályát veszítette.⁶

Mezőgazdasági korlátozott használatú terület (Mko)
29. §

(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 gyeperület (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 gyeperületek művelésével (pl. szénatároló), a legeltetési állattartással (istálló, karam) kapcsolatos építmény építhető,
- Hatályát veszítette.⁶
- Hatályát veszítette.⁶

(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 összapterületű épület(ek) építhető,⁵
- építménymagasság: maximum 3,5 m.
- beépítési mód: szabadonálló

- előkert: minimum 10 m, oldalkert minimum 3 m,
- hatályát veszítette.⁶
- hatályát veszítette.⁶

(5) Hatályát veszítette.⁶

Mezőgazdasági és erdőövezetek közös előírásai
30. §

(1) A mezőgazdasági, illetve erdőövezetekben a terv jóváhagyása előtt már meglévő épületek a kialakult beépítettségétől függetlenül megtarthatók és felújíthatók (amennyiben egyéb hatósági előírásoknak megfelelnek). Ha jelen előírásokban foglaltak és a megengedett beépítési százalék azt lehetővé teszi, alapterületük bővíthető, illetve az érintett telken új épület is létesíthető.

(2) Hatályát veszítette.⁶

Vízgazdálkodási övezet (VG)

31. §

(1) Az övezetbe

- az állandó és időszakos vízfolyások medre és parti sávja,
- az állóvizek medre és parti sávja,
- a közcélú nyílt csatornák medre és parti sávja,
- a vízbeszerzési területek tartoznak.

(2) Hatályát veszítette.⁶

V. FEJEZET

**A KÖZTERÜLETEK ÉS
KÖZHASZNÁLATÚ TERÜLETEK
ELŐÍRÁSAI**

A közhasználat céljára átadott területekre vonatkozó előírások

32. §

(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.⁵

(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

33. §

(1) Hatályát veszti.⁵

(2) Hatályát veszti.⁵

(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 veszti.⁵

(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

34. §

(1) A közutak és közterek számára a Szabályozási Terven 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 veszti.⁶

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

35. § Általános előírások

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

(2) Hatályát vesztesse.⁶

(3) Hatályát vesztesse.⁶

(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) a követelmények betartására is figyelemmel kell lenni.⁵

(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 vesztesse.⁵

Vízellátás

36. §

(1) Hatályát vesztesse.⁶

(2) A Kertváros külterületén átvezető NA 300 és 250 mm átmérőjű regionális ivóvíz gerincvezetékek cső szélétől mért 3-3 m, továbbá a Dorogi Hőerőmű NA 400 mm átmérőjű ipari-víz távvezetékének a csőszélétől mért 5-5 m védőtávolságát biztosítani kell, a védőtávolságokon belül bármilyen építési tevékenység végzéséhez a szolgáltató hozzájárulása szükséges.

(3) Hatályát vesztesse.⁶

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

(5) Hatályát vesztesse.⁶

(6) Hatályát vesztesse.⁶

Szennyvízelvezetés és -tisztítás 37. §

(1) A dorogi szennyvíztisztító telep 300 m-es védőtávolságán belül a jelenleg érvényes előírások szerint élelmiszer és gyógyszer alapanyag nem állítható elő, élelmiszer nem csomagolható, forgalmazható, raktározható. Ezenkívül bármilyen gazdasági tevékenység engedélyezhető.

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

(3) Hatályát vesztesse.⁶

(4) A területen a szikkasztás nem engedhető meg.

(5) Hatályát vesztesse.⁶

(6) Hatályát vesztesse.⁶

(7) Kerti vagy épületen belüli vízmedence csak ott alakítható ki, ahol a medencevizet a szennyvízhálózat fogadni tudja.

Felszíni vízvezetés **38. §**

(1) Hatályát vesztesette.⁶

(2) A csapadékvíz elvezető hálózattal szállított esővíz élővízbe történő bevezetése előtt hordalékfogó műtárgyat kell elhelyezni.

(3) A 20, illetve annál több gépkocsit befogadó parkoló felületekről és a szennyezéssel veszélyeztetett gazdasági területek belső útjairól az összegyűlt csapadékvíz csak olajfogó műtárgyon keresztül vezethető a befogadó csatornába.⁵

(4) A zárt csapadékvíz elvezető rendszer kiépítéséig az útburkolatok szegélye menti, ill. a középső vápa menti csapadékvíz- elvezetés is elfogadható, ha a felszíni vizek a befogadóig biztonságosan, károkozás nélkül elvezethetők. Csapadékvízgyűjtő ciszterna hidraulikai méretezés alapján, mint vízbefogadó elfogadható. Csapadékvíz szivárgó csak biztonságos mérnökgeológiai adottságok és a megfelelő hidrogeológiai viszonyok mellett alkalmazható.

(5) Hatályát vesztesette.⁶

(6) Kisebb erek, vízvezető árkok partéltől 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. A tavak mentén 3-3 m beépítés mentes sávot kell biztosítani. Ettől eltérni csak a kezelő egyedi hozzájárulása esetén szabad.

(7) A Szabályozási Terven jelölt beültetési kötelezettséget a fenti előírások megtartásával kell alkalmazni.

Folyószabályozás, árvízvédelem **39. §**

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

(2) A 11. főútnak a Kenyérmezői-pataktól nyugatra eső és a Retek utcai elkerülő szakasz nyílt ártéren átvezető kettős funkciójú szakaszán az árvízvédelmi töltés mentett és a vízdoldali töltéslábától mért 10,0-es fenntartási sávon belül csak gyepművelést lehet folytatni, oda semmiféle építmény nem helyezhető el, továbbá olyan tevékenység sem végezhető rajta, amely a szakfeladatok elvégzését akadályozza.

(3) Hatályát vesztesette.⁶

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

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

(6) A kiépített árvízvédelmi töltés mentett oldali területsávja (védtöltés mögötti terület) változó szélességben fakadóvízes területnek minősül, melyet az építési engedélyezés eljárás során figyelembe kell venni.

(7) Az árvízvédelmi töltés biztonsága érdekében a mentett oldal töltés lábvonaltól mért 110,0 m-en belül anyaggödört megnyitni és az épületek alá pincét, térszín alatti garázst építeni tilos.

A vízdoldali töltéslábtól mért 60,0 m-en belül anyaggödört nyitni tilos.

Villamosenergia-ellátás **40. §**

(1) Hatályát veszette.⁶

(2) Az erdős területen áthaladó villamos vezeték tartóoszlopainak dőléstávolságát figyelembe vevő erdőirtást kell fenntartani.

(3) Hatályát veszette.⁵

(4) Hatályát veszette.⁵

(5) Hatályát veszette.⁵

(6) Hatályát veszette.⁶

(7) Hatályát veszette.⁶

Földgázellátás

41. §

(1) Az M100 gyorsforgalmi út továbbtervezésekor a nagy-középnomású gázvezeték nyomvonalára figyelemmel kell venni. Áthelyezés szükségessége esetén az új vezetékszakasza és a kertvárosi gáznyomás-szabályozó helyét és biztonsági övezetét biztosítani kell.

(2) A középnomású földgázellátású területeken, az ingatlanokon kell az egyedi nyomásszabályozókat elhelyezni.⁵

Táv hőellátás

42. §⁵

Hatályát veszette.

Hírközlés

43. §⁵

Hatályát veszette.

VII. FEJEZET

KÖRNYEZET- ÉS TERMÉSZETVÉDELMI SZABÁLYOK

Zöldfelületi előírások

44. §

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

(2) Hatályát veszette.⁵

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

(4) Hatályát veszette.⁵

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

(6) Hatályát veszette.⁵

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

(8) Hatályát veszette.⁵

(9) Hatályát veszette.⁶

(10) Hatályát veszette.⁶

(11) A Gk-5* építési övezetben az előírt zöldfelületi fedettség felét kétszintes növényállománnyal kell kialakítani.⁴

Általános környezetvédelmi előírások

45. §

(1) Hatályát veszette.⁶

(2) Hatályát veszette.⁶

(3) Hatályát veszette.⁶

(4) Hatályát veszette.

(5) Hatályát veszette.⁶

(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.⁶

(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) ⁵

(12) A talaj és a felszín alatti vizek védelme érdekében veszélyes hulladékot, növényvédő szert, műtrágyát, útszórószeranyagot 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 hatályba lépését követő egy éven belül meg kell szüntetni.

(15) Hatályát veszítette.⁶

VIII. FEJEZET

TELEPÜLÉSI ÉRTÉKVÉDELLEM

A települési művi- és épített értékek védelmi zónái

46. §⁶

Hatályát veszítette.⁶

Városvédelem, városképi és tájképi illeszkedés előírásai

47. §⁵

Hatályát veszítette.

A táj- és természetvédelem zónái

48. §

(1) Védett természeti területek:

A Duna-Ipoly Nemzeti Park (országos jelentőségű)

Pilisi Bioszféra Rezervátum (UNESCO kijelölés)

Ex-lege területek (országos jelentőségű)

Természeti területek (országos jelentőségű, nem lehatárolt)

Natura 2000 területek (EU jelentőségű)

(2) A védett természeti terület állapotának, jellegének megváltoztatása csak a természetvédelmi célokkal összhangban történhet.

(3) A védelem alatt álló természetvédelmi területek, az országos és helyi ökológiai hálózat valamint a Natura 2000 területek lehatárolását a szabályozási tervlapok feltűntetik.

(4) Jelen rendelet 4. számú függeléke tartalmazza a magasabb védettségű és a helyileg védett természeti értékeket.

(5) Helyi jelentőségű táj- és természetvédelmi területek:

Helyi jelentőségű táj- és természetvédelmi területen a természet védelméről szóló törvényben előírtak előírásai szerint és a védett területekre vonatkozó helyi rendeletekben és természetvédelmi kezelési tervekben foglaltak alapján lehet tevékenységeket végezni.

IX. FEJEZET

INTÉZKEDÉSI ELŐÍRÁSOK

Korlátozások

49. §

(1) A bűzös, fertőzés-veszélyes telephely védőterületének korlátozási területét a sza-

bályozási 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 vesztesette.⁶

(3) Hatályát vesztesette.⁶

(4) Hatályát vesztesette.⁶

(5) A Szabályozási Terv szerinti hátsókertben építési hely nem jelölhető ki, épület nem helyezhető el.⁶

(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 vesztesette.⁵

(7) Hatályát vesztesette.⁶

(8) Hatályát vesztesette.⁶

A településrendezési feladatok megvalósulását biztosító sajátos jogintézmények

50. §

(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:

- közparkok kialakítása, **Z** területek kialakítása,
- új településrész-központ kialakítása
- erdőterületek kialakítása
- mezőgazdasági területek településfejlesztési célja

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

(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 vesztesette.⁶

(4) Hatályát vesztesette.⁶

(5) Hatályát vesztesette.⁶

Út- és közművesítési hozzájárulás

51. §

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

(2) Hatályát vesztesette.⁶

X. FEJEZET

HATÁLYBA LÉPÉSI RENDELKEZÉS

52. §

Ez a rendelet 2007. szeptember 15-én lép hatályba, rendelkezéseit a hatálybalépést követően indult ügyekben kell alkalmazni.

Esztergom, 2007. augusztus 30.

Meggyes Tamás
polgármester

Dr. Marosi György
jegyző

A rendeletet 2007. szeptember 14. napján
kihirdettem.

Dr. Marosi György
Jegyző

- * 27/2010.(IX.9.) módosító rendelet
- ** 21/2015 (X. 28.) módosító rendelet
- *** 33/2015.(XII.21.) módosító rendelet

Esztergom Város Önkormányzatának 54/2007.(IX.14.) ör. rendelete Esztergom-Kertváros helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről

1. számú melléklet⁴

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

* tervlap módosítva a 27/2010.(IX.9.) rendelettel.

Esztergom Város Önkormányzatának 54/2007.(IX.14.) ör. rendelete Esztergom-Kertváros helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről***

2. számú melléklet:

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

Esztergom Város Önkormányzatának 54/2007. (IX.14.) ö. rendelete Esztergom-Kertváros helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről

**3. számú melléklet:⁶
Az építési övezetekhez tartozó táblázatok**

Esztergom Város Önkormányzatának 54/2007.(IX.14.) ö. rendelete Esztergom-Kertváros helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről

4. számú számú melléklet⁶

Esztergom Város Önkormányzatának 54/2007.(IX.14.) ö. rendelete Esztergom-Kertváros helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről

1. számú függelék

ORSZÁGOS VÉDELEM ALATT ÁLLÓ MŰEMLÉKEK:

Szentháromság-szobor

2325. Komárom-Esztergom megye, Esztergom, Kertváros Damjanich u. 47. hrsz.: 296

Esztergom Város Önkormányzatának 54/2007.(IX.14.) ö.r. rendelete Esztergom-Kertváros helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről

2.számú függelék

ORSZÁGOS VÉDELEM ALATT ÁLLÓ RÉGÉSZETI TERÜLETEK:

1. lelőhely

Lelőhely neve: Szentkirály

MRT szám: 8/20-22.

Lelőhely helyrajzi számai: 0409/4, 6-9, 11-12, 21, 23, 27-40, 0410, 0411/1, 0416/2, 0417/3,4, 0418,

0419, 0420, 0421, 0398/2, 0516, 0407, 0427, 0428/1, 0429, 11551/1-11552, 11557-11559, 11563,

11752/1, 11564-11607, 0425/3, 10, 11, 0436/2, 0425/2,12-14, 0397

Lelőhely védettsége: 17/2004. (VIII.27.) NKÖM rendelet által fokozottan védett régészeti lelőhely.

2. lelőhely

Lelőhely neve: Kerektó I.

MRT szám: 8/24

Lelőhely helyrajzi száma: 0391/6-7

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

3. lelőhely

Lelőhely neve: Kerektó II.

MRT szám: 8/25

Lelőhely helyrajzi száma: 0428/20, 0392, 0391/13

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

4. lelőhely

Lelőhely neve: Csontkút (Bille)

MRT szám: 8/26

Lelőhely helyrajzi száma: 0391/4, 10-19

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

5. lelőhely

Lelőhely neve: Homoki domb

MRT szám: 8/27

Lelőhely helyrajzi száma: 0365/23

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

6. lelőhely

Lelőhely neve: Szentkirályi Duna-dűlő

MRT szám: 8/28

Lelőhely helyrajzi száma: 0436/2

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

7. lelőhely

Lelőhely neve: Zsidód I-II.

MRT szám: 8/29, 30

Lelőhely helyrajzi száma: 0503, 0504/3-26, 0505/1,2, 0508/24-34, 0521, 0512/1, 0512, 0511út,

0506, 0507út, 0516út, 0506/1-5

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

8. lelőhely

Lelőhely neve: Zsidódi-dűlő I.

MRT szám: 8/31

Lelőhely helyrajzi száma: 0498

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

9. lelőhely

Lelőhely neve: Zsidódi-dűlő II.

MRT szám: 8/32

Lelőhely helyrajzi száma: 0493, 0497/1-14.

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

10. lelőhely

Lelőhely neve: Zsidód-puszta I.

MRT szám: 8/34

Lelőhely helyrajzi száma: 0510/2

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

11. lelőhely

Lelőhely neve: Zsidód-puszta II.

MRT szám: 8/35

Lelőhely helyrajzi száma: 0457

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

12. lelőhely

Lelőhely neve: Kenyérmező

MRT szám: 8/36

Lelőhely helyrajzi száma: 464

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

13. lelőhely

Lelőhely neve: Kolozsúton-túli-dűlő

MRT szám: 8/37

Lelőhely helyrajzi száma: 545, 632/4

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

14. lelőhely

Lelőhely neve: Lőtér

MRT szám: 8/38

Lelőhely helyrajzi száma: 0555/26

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

15. lelőhely

Lelőhely neve: Kenyérmezői temető

MRT szám: 8/42

Lelőhely helyrajzi száma: 0548

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

16. lelőhely

Lelőhely neve: Rózsakert

MRT szám: 8/128

Lelőhely helyrajzi száma: 0555/9-11

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

17. lelőhely

Lelőhely neve: Nyárasd II.-dűlő

MRT szám: 8/129

Lelőhely helyrajzi száma: 0555/27,39

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

18. lelőhely

Lelőhely neve: Kolozsúton túli-dűlő

MRT szám: 8/138

Lelőhely helyrajzi száma: 0536/8-9.

Lelőhely védettsége: KÖH által regisztrált leelőhely, általános védelem alatt áll.

19. leelőhely

Lelőhely neve: Római út

MRT szám: 21/8

Lelőhely helyrajzi száma: 0441/1közút, 0447, 0444, 0606/1közút, 0505/1közút, 0427közút, 0397közút, 0379közút, 0405közút

Lelőhely védettsége: KÖH által regisztrált leelőhely, általános védelem alatt áll.

Esztergom Város Önkormányzatának 54/2007.(IX.14.) ö.r. rendelete Esztergom-Kertváros helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről

3. számú függelék⁵

Hatályát veszette.

Esztergom Város Önkormányzatának 54/2007.(IX.14.) ö.r. rendelete Esztergom-Kertváros helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről

4. számú függelék

ORSZÁGOS VÉDELEM ALATT ÁLLÓ TERMÉSZETI ÉRTÉKEK:

NATURA 2000 TERÜLETBE ESŐ HRSZ. TELKEK:

30023;0555/38;30011/4;30003/10;30003/4;0498/19;0498/18;0498/2;0498/3;0498/4;0498/5;0498/6;0498/7;0498/17;0498/16;0498/15;0498/14;0498/13;0498/12;0486/10;0498/9;0555/28;0555/29;0536/3;0538;0536/4;0498/8;0440;0559/10;0549/2;0549/3;0549/8;0566/1;0549/6;0556/5;0494;0489/56;0493;0354;0358;30004;30003/13;0555/39;0418;0536/2;0536/25;0536/26;0395;0541;0383;0495;0496;0490/2;0378;11558/1;0536/9;0536/10;0536/11;0536/12;0536/13;0536/15;0536/16;0536/17;0536/18;0536/19;0536/20;0536/21;0536/22;0537;0359;0360;0365/19;0365/15;0365/16;0365/18;0365/17;0365/21;0365/22;0365/9;0365/10;0536/6;0536/5;0356/8;0356/14;0356/23;0356/24;0363/24;0389/3;0492;0489/53;0489/54;0489/55;0386/2;0386/1

EX LEGE VÉDETT TERÜLETEK AZ ALÁBBI HRSZ. TELKEK:

0368/3;0536/2;0536/25;0536/26;0395;0541;0378;0536/4;0394;0536/9;0536/10;0536/11;0536/12;0536/13;0536/15;0536/16;0536/17;0536/18;0536/19;0536/20;0536/21;0536/22;0365/23;0365/19;0365/18;0365/17;0365/21;0365/22;0365/9;0365/10;0536/6;0536/5;0356/8;0356/14;0356/23;0356/24;0363/24;0389/3;0389/1;0389/2

**Esztergom Város Önkormányzatának 54/2007.(IX.14.) ö.r. rendelete Esztergom-
Kertváros helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről**

5. számú függelék⁵

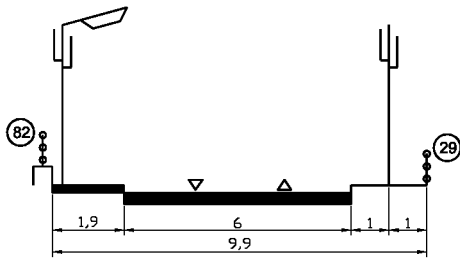
Hatályát vesztede.

**Esztergom Város Önkormányzatának 54/2007.(IX.14.) ö.r. rendelete Esztergom-
Kertváros helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről**

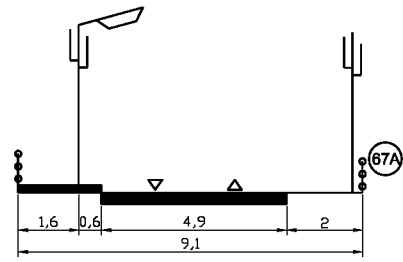
6. számú függelék

ÚT-MINTAKERESZTSZELVÉNYEK

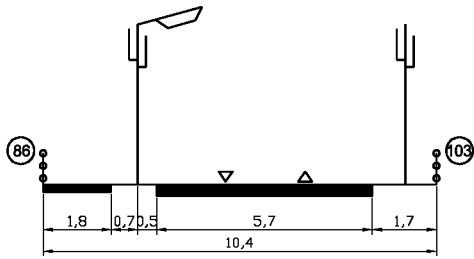
① Eperjesi utca



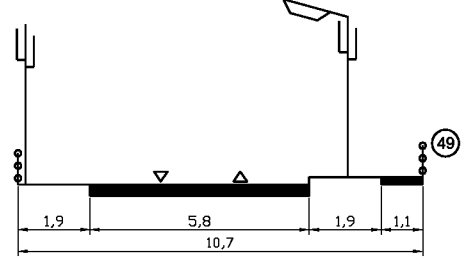
② Nyitrai utca



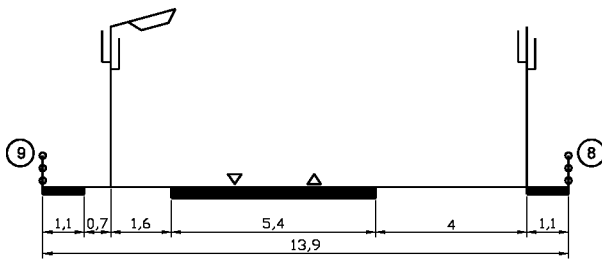
③ Kolozsvári utca



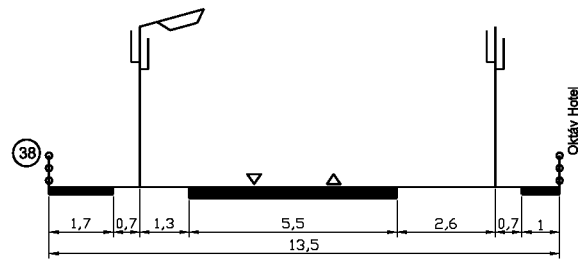
④ Kassai utca



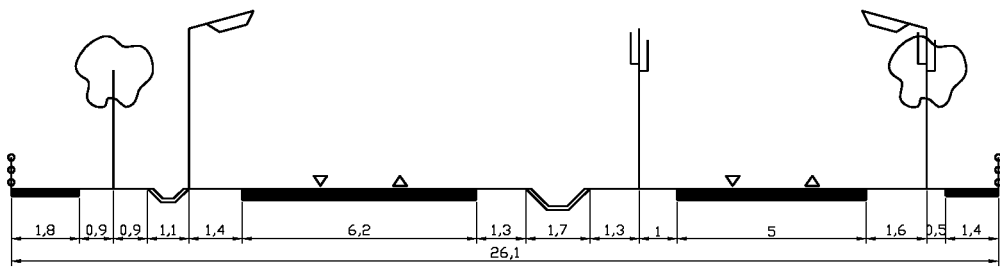
⑤ Vörösmarty utca



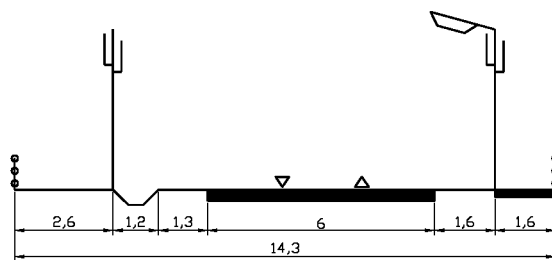
⑥ Wesselényi utca



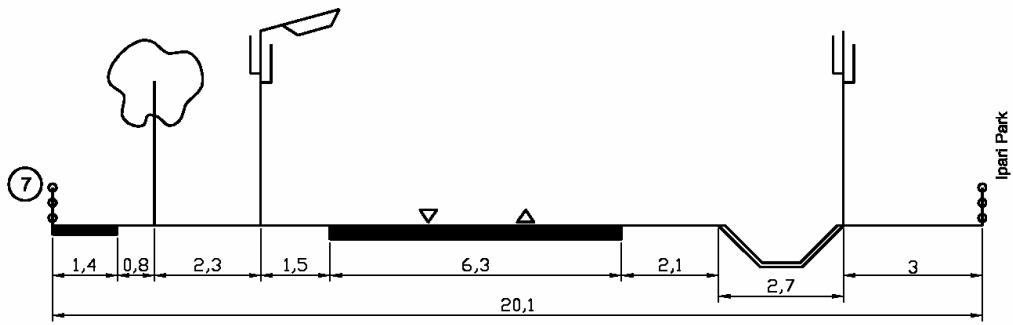
⑦ 111.sz. főút Damjanich utca



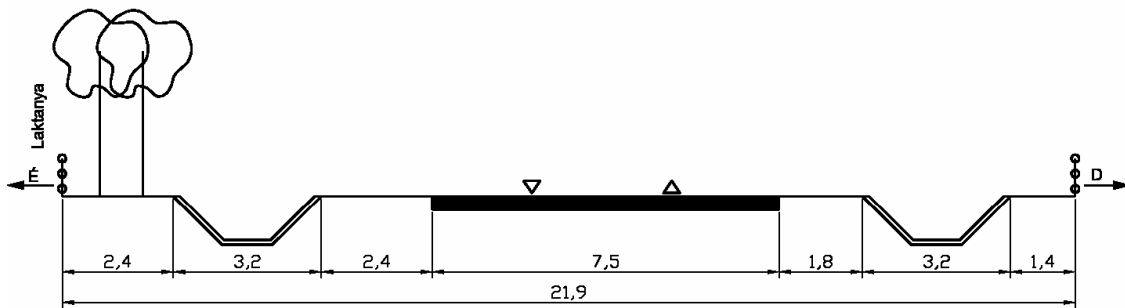
⑧ Kinizsi utca



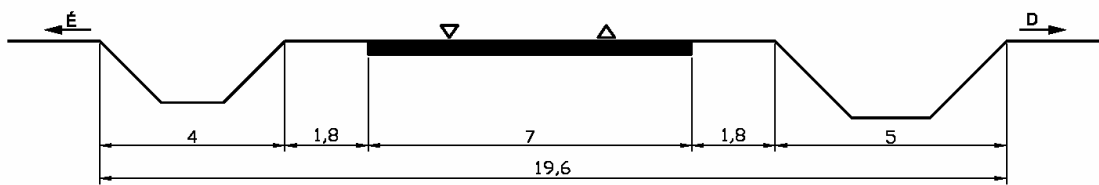
9 111.sz. főút Damjanich utca



10 117.sz. főút



11 Suzuki út



12 111.sz. főút külterület

