

**Esztergom Város Önkormányzatának  
28/2007.(IV.26.) ö.r. rendelete Esztergom-  
Pilisszentlélek helyi építési szabályzatáról  
és szabályozási tervéről**

(Egységes szerkezetben a 45/2009.(XI.27.)\*,  
22/2017. (IX.29.)\*\*, 23/2017. (X.3.)\*\*\*  
önkormányzati 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. törvény 6. § (3) bekezdésének a) pontjában kapott felhatalmazás alapján, az építés helyi rendjének biztosítása érdekében, a település közigazgatási területének felhasználásával és beépítésével, a környezet természeti, táji és épített értékeinek védelme érdekében Esztergom-Pilisszentlélek helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről a következő rendeletet alkotja.

**I.**

**A RENDELET HATÁLYA ÉS  
ALKALMAZÁSA**

**1. §**

(1) A rendelet területi hatálya kiterjed Esztergom-Pilisszentlélek teljes területére (belterületére és külterületére)

(2) Hatályát veszttette.\*\*\*

(3) Hatályát veszttette.\*\*\*

**2. §**

(1) A rendelet 1. számú mellékletét a beépítésre szánt terület övezeti jeleit és határvonalait ábrázoló M=1:2000 méretarányú Szabályozási Tervlap, a 2. számú mellékletét a beépítésre nem szánt területek lehatárolását és övezeteit ábrázoló M=1:10 000 méretarányú összefoglaló Szabályozási Tervlap képezi.

(2) Hatályát veszttette.\*\*\*

(3) A településrendezési feladatok megvalósulását biztosító sajátos jogintézmények közül a 4. számú melléklet az önkormányzat elővásárlási jogával érintett telkek lehatárolását, illetőleg jegyzékét tartalmazza.

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

**3. §**

(1) A Szabályozási Terven szereplő kötelező érvényű jelölések tartalmi előírásait be kell tartani. A kötelező erejű elemek módosítása a tervek, illetve jelen rendelet módosításához kötöttek.

(2) A Szabályozási Terven kötelezőnek kell tekinteni:

- a) az övezeti besorolást és az övezeti jellemzőket, illetve az övezetek határát;
- b) a szabályozási vonalakat;
- c) az elő-, oldal- és hátsókertekre adott minimális értékeket;
- d) a tervezési területet határoló utak és a belső feltáró utak szabályozási vonalait;
- e) a közműlétesítmények (vezetékek) elhelyezését biztosító területeket.

(3) Hatályát veszttette.\*\*\*

(4) 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, akkor az építési telkek beépítettségét, valamint az építési telek megosztásánál a figyelembe vehető legkisebb telekméretet az 5. számú melléklet, valamint az OTÉK szerint kell figyelembe venni.

(5) Hatályát veszttette.\*\*\*

**Az építési munka végzése és más  
jogszabályban nem említett,  
engedélyhez kötött építési munkák köre**

**4. §**

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

**II.**

**ÁLTALÁNOS SZABÁLYOK**

**Területfelhasználás**

**5. §**

- (1) A rendelet hatálya alá tartozó terület a Településszerkezeti Terv és a Szabályozási Terv szerint:  
beépítésre szánt területre és  
beépítésre nem szánt területre tagozódik.
- (2) A beépítésre szánt terület felhasználási egységek övezeti jeleit és határvonalait 1. számú melléklet, a beépítésre nem szánt területek lehatárolását és övezeteit 2. számú melléklet ábrázolja.
- (3) A beépítésre szánt terület a Településszerkezeti Terv és a Szabályozási Terv szerint:
  - a) falusias lakóterületre;
  - b) falusias-ófalui lakóterületre
  - c) vegyes területre;
  - d) különleges területre tagozódik.
- (4) A beépítésre nem szánt terület a Településszerkezeti Terv és a Szabályozási Terv szerint:
  - a) korlátozott funkciójú általános mezőgazdasági területre;
  - b) kertés mezőgazdasági területre;
  - c) védett és védő erdőterületre;
  - d) közpark területre;
  - e) vízgazdálkodási területre;
  - f) közmű és közlekedési területre tagozódik.

**Beépítés  
6. §**

- (1) Telkeket beépíteni az építési övezetekre vonatkozó szabályozási előírásoknak megfelelően lehet.
- (2) A telek nagyságától függetlenül – lakóépület az Ófalu esetében 150 m<sup>2</sup>-nél, az újfalu esetében 200 m<sup>2</sup>-nél nagyobb nem lehet.
- (3) Hatályát veszette.\*\*\*
- (4) Telken belül épületet elhelyezni, a Szabályzatban meghatározott, illetve a Szabályozási Terven megadott és irányadó jelleggel kezelendő építési hely figyelembevételével lehet.
- (5) E rendeletben meghatározott építménymagasságot kötelező jelleggel meg kell tartani. Az épület alacsonyabb lehet.
- (6) Hatályát veszette.\*\*
- (7) A létesítmények gépjármű parkolását saját telken belül kell megoldani.
- (8) A be nem épített és közlekedési célra nem használt beépítésre szánt területeken zöldterületet kell létesíteni és ezek fenntartásáról, ápolásáról a telektulajdonos köteles gondoskodni.
- (9) Hatályát veszette.\*\*
- (10) Hatályát veszette.\*\*
- (11) Az újfalui lakóterület esetében az épületek elhelyezésénél 5 m előkert, 3 m oldalkert és 6 m hátsókert biztosítandó. Sarok telek esetén az 5 m előkertet két utcai oldalon kell biztosítani. \*\*
- (12) Hatályát veszette.\*\*

**Terület-előkészítés, durva tereprendezés,  
talajmechanika, csúszásvizsgálat**

**7. §\*\*\***

Hatályát veszette.

## 10. §

### III.

#### A BEÉPÍTÉSRE SZÁNT ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ELŐÍRÁSAI

##### Lakóterületek építési övezetei

### 8. §

(1) A lakóterület sajátos építési használata szerint falusias-újfalui és falusias-ófalui lakóterület (**Lf, Lfó**).

(2) A lakóterületek építési övezetekre való tagolását az 1.számú melléklet tartalmazza.

(3) A falusias és az ófalusi lakóterület jellemzően laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, legfeljebb kettő önálló rendeltetési egységet magába foglaló lakóépületek elhelyezésére szolgál. A területen az OTÉK 14. és 32. §-a szerinti épületek és építmények helyezhetők el.

(4) Hatályát veszette.\*\*\*

##### Vegyes területek építési övezetei

### 9. §

(1) A vegyes terület sajátos építési használata szerint településközponti terület (**Vt**).

(2) A vegyes területek építési övezetekre való tagolását az 1.számú melléklet tartalmazza.

(3) A településközponti vegyes terület elsősorban a helyi települési szintű közösségi létesítmények elhelyezésére szolgál. A területen az OTÉK 16. és 32. §-a szerinti épületek és építmények helyezhetők el.

(4) Hatályát veszette.\*\*\*

##### Különleges területek építési övezetei

(1) A különleges terület sajátos építési használata szerint lehet:

a) városüzemeltetési (szennyvíztisztító) terület (**Ksz**);

b) idegenforgalmi létesítmény (kemping, panzió, stb) terület (**Kid**).

c) kulturális idegenforgalmi létesítmény (szabadidőközpont, stb) terület (**Kkr**).

d) fűrészkert terület (**Kf**).

(2) A különleges területek építési övezetekre való tagolását az 1. számú melléklet tartalmazza.

(3) A különleges városüzemeltetési terület szennyvíztisztító elhelyezésére szolgál. A területen az OTÉK 24. §-a szerinti építmények helyezhetők el.

(4) A különleges idegenforgalmi intézményi (**Kid**) területen idegenforgalmi szálláshely ellátó elhelyezésére szolgál. A területen az OTÉK 24. §-a szerinti építmények helyezhetők el.

(5) A különleges kulturális szabadidőközpont területen (**Kkr**) kulturális rendezvények számára lehet területet kialakítani, építményt elhelyezni.

(6) A különleges fűrészkert területen (**Kfk**) a fafeldolgozás létesítményei helyezhetők el. A fűrészkertbe települt vállalkozók telephelyei között min 8 m-es gyepes, fásított sáv kell hogy húzódjon.

(7) Hatályát veszette.\*\*\*

### IV.

#### A BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT ÖVEZETEK ELŐÍRÁSAI

##### Zöldterületek övezetei

### 11. §

(1) Zöldterület az állandóan növényzettel fedett közterület, amely nagyságától, elhelyezkedésétől és kiépítettségétől függően lehet közpark (**Kp**), régészeti park (**R-Kp**), sport park (**Sp-Kp**), gyümölcsös közpark (**Gy-Kp**) illetve közlekedési területekhez kapcsolódó szélesebb köztér.

(2) Hatályát veszteszte.\*\*\*

(3) A közpark területének legalább 60 %-át fás növényzettel, illetve a gyümölcsös közpark esetén legalább 40 %-ban gyümölcsfával fedetten kell kialakítani, illetve fenntartani.

(4) Hatályát veszteszte.\*\*

(5) Hatályát veszteszte.\*\*\*

#### **Erdőterületek övezetei**

##### **12. §**

(1) Hatályát veszteszte.\*\*\*

(2) Pilisszentlélek területén található erdőterületek elsődlegesen védelmi rendeltetésűek (**Ev**).

(3) Védelmi rendeltetésű erdőterületen (**Ev**) épületet elhelyezni nem lehet.

#### **Mezőgazdasági területek övezetei**

##### **13. §**

(1) Mezőgazdasági terület a földhasználat, a beépítettség intenzitása, a sajátos építési használata, továbbá tájképi és környezetvédelmi érzékenysége szerint a következő területfelhasználási egységekbe tartozik:\*\*

a) kertes mezőgazdasági terület (**Mke**)

b) kertes mezőgazdasági terület, gyümölcsös, szőlő (**Mkgy**);

c) korlátozott funkciójú általános mezőgazdasági terület, (legelőterület) (**Mko**).

#### **Kertes mezőgazdasági területek övezetei**

##### **14. §**

(1) Kertes mezőgazdasági területen:

a) a legalább 1500 m<sup>2</sup> területnagyságú szőlő, gyümölcsös funkciójú területen (**Mkgy**) egy terepszint alatti építmény (pince) helyezhető el.

b) a kert területek (**Mke**) nem építhetők be.

(2) Hatályát veszteszte.\*\*

#### **Korlátozott funkciójú mezőgazdasági területek övezetei**

##### **15. §**

(1) Korlátozott funkciójú mezőgazdasági területen (**Mko**) a felszíni vizek védelme, valamint a természet- és tájképvédelem érdekében csak az állatok tartásához szükséges karámok, szérűskert alakítható ki.\*\*\*

(2).Az állattartó épületek, építmények a következő feltételekkel helyezhetők el:

a) beépíthető telek területe: minimum 5 ha (50 000 m<sup>2</sup>);

b) beépítési mód: szabadon álló;

c) beépítettség: maximum 0,5 %;

d) építménymagasság: maximum 2,2 m, a völgy felőli oldalon mérve nem lehet több 2,5 m-nél;

e) közművesítettség: részleges.

(3) Hatályát veszteszte.\*\*

#### **A vízgazdálkodási területek övezetei**

##### **16. §**

(1)A vízgazdálkodással kapcsolatos összefüggő területek (**V**) a vízfolyások, tavak, tározók vízmedre, vízbeszerzési területek és védő területeik (OTÉK 30. §).

(2) A Szentlélek-patak külterületi szakaszán a mindkét oldali lábvonaltól 10-10 m védősávot kell biztosítani.

(3) Hatályát veszteszte.\*\*\*

(4) Hatályát veszteszte.\*\*\*

## V.

### **KÖZTERÜLETEK ELŐÍRÁSAI**

#### **Közterületek szabályozására és kialakítására vonatkozó rendelkezések**

#### **17. §**

(1) A Szabályozási Tervben meghatározott szabályozási vonal mentén a közterületet a kialakult állapot és a biztonságos megközelítés figyelembevételével, geodéziai felméréssel pontosítva kell kiszabályozni.

(2) Hatályát veszti.\*\*

#### **Közhasználat céljára átadott területekre vonatkozó előírások**

#### **18. §**

(1) A gyalogos forgalom számára megnyitott, vagy közhasználat céljára átadott területrészként kialakított területről az önkormányzat és a tulajdonos külön szerződést köt. \*\*\*

(2) A közhasználat céljára átadott területek kialakítása esetén, az övezetben meghatározott szintterületi mutató mértéke az egyes övezetekben külön meghatározottak szerint növelhető.

(3) Közhasználat céljára átadott (gyalogosforgalmi) területeken a közterületekre vonatkozó rendelkezéseket kell alkalmazni.

(4) Hatályát veszti.\*\*\*

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

#### **19. §**

(1) A területen új közterületi pavilon nem létesíthető.

(2) Vendéglátó terasz közterületi járdán csak akkor létesíthető, ha a visszamaradó járdaszélességen a biztonságos gyalogos közlekedés biztosítható.

(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 veszti.\*\*

#### **Rendelkezések a közterületi hirdetőberendezésekre, hirdetésekre, reklámokra vonatkozóan**

#### **20. §\*\***

Hatályát veszti.

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

#### **21. §**

(1) Hatályát veszti.\*\*

(2) Hatályát veszti.\*\*

(3) Hatályát veszti.\*\*

(4) Hatályát veszti.\*\*\*

(5) Az árubemutatásra szolgáló tartószerkezetek csak mobilak lehetnek, melyeket az árusítás, illetőleg az üzleti nyitva tartás befejeztével a közterületről el kell távolítani. Egyéb termékek bemutatása és árusítása a közterületen, illetőleg az azzal szomszédos 10 m-es teleksávban nem engedhető meg. Önálló bankjegy automata, árusító automata – a parkoló- és jegyárúsító automaták kivételével - közterületen nem helyezhető el.

(6) Hatályát veszti.\*\*

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

**22. §**

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

(2) Hatályát veszttette.\*\*\*

(3) Hatályát veszttette.\*\*

**VI.**

**INFRASTRUKTÚRÁT ÉRINTŐ SZABÁLYOK**

**A külső közmű beépítés feltételei**

**23. §**

(1) A beépítésre szánt területek és létesítményei teljes közművesítéssel látandók el.

(2) Hatályát veszttette.\*\*\*

(3) Hatályát veszttette.\*\*

(4) Hatályát veszttette.\*\*\*

**A közművek általános előírásai**

**24. §**

(1) Hatályát veszttette.\*\*\*

(2) Hatályát veszttette.\*\*\*

(3) Hatályát veszttette.\*\*\*

(4) A meglevő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor, a kiváltandó feleslegessé vált közművet el kell bontani, indokolt esetben, ha a földben marad, eltömedékelését szakszerűen meg kell oldani.

(5) A közművezeték átépítéskor és új vezeték létesítéskor a gazdaságos területhasználatra figyelmet kell fordítani. Utak alatt a közművek elrendezésénél

mindig a távlati összes közmű elhelyezési lehetőségét kell figyelembe venni.

(6) Hatályát veszttette.\*\*

**Ágazatonkénti közmű előírások**

**Vízellátás**

**25. §**

(1) Az erdőben vezetett vízvezetékek megközelítését és a vízvezetékekhez a hozzáférést, a védőtávolságukon belül, stabilizált burkolattal ellátott földúton biztosítani kell, helyileg a középső nyomászóna nyomáscsökkentője, a vízműkút és a gépház, valamint a domboldali víztároló medencék közötti szakaszon.

(2) A tervezett és a rekonstrukcióra kerülő vezetésekről az oltóvíz kivételét földfeletti tűzcsapokkal kell biztosítani. A tűzcsapokat a védendő épülettől mérten 100 méternél közelebb kell elhelyezni.

(3) Azokban a létesítményekben, ahol az oltóvíz mennyisége meghaladja a hálózathoz kivehető vízmennyiséget, az építményeknek a tűzi vízellátását a meglevő vezeték keresztmetszetének bővítésével, tűzi víztároló építésével illetve kisebb tűzszakaszok tervezésével kell megoldani.

(4) Hatályát veszttette.\*\*\*

**Szennyvízelvezetés**

**26. §**

(1) A nyílt árkokba, időszakos, vagy állandó vízfolyásba történt szennyvíz bekötéseket, valamint a felhagyott kutakba történő szennyvíz bevezetéseket meg kell szüntetni a környezet védelme érdekében.

(2) A szennyvizek szikkasztása a felszín alatti vizek vízminőségének védelme érdekében nem engedhető meg.

(3) A szennyvízcsatorna hálózat megépítéséig a település beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területein a szennyvizek fogadására és összegyűjtésére vízzáró szennyvíz gyűjtő-tároló berendezéseket kell építeni. A szippantott szennyvizeket szennyvíztisztító telepre kell szállítani.

(4) A Szentlélek patak jobb partján, a Kossuth Lajos utca folytatásában, a hajdani tómedrektől északra, a kijelölt KSZ övezetben tervezett szennyvíztisztító telep helyét biztosítani kell. A tisztítási folyamat végén fennmaradó víztelenített iszapot szennyvíztisztító telepre kell szállítani.

(5) A tisztítómű 150 m-es védőtávolságán belül a jelenleg érvényes előírások szerint élelmiszer és gyógyszer alapanyag nem állítható elő, élelmiszer és gyógyszer nem csomagolható, forgalmazható, raktározható. Ezen kívül bármilyen gazdasági tevékenység engedélyezhető.

(6) A csatornarendszer mélypontra telepített szennyvízátemelőjét a Kossuth Lajos utca nyugati oldalán, a beépítéssel ellentétes oldalon, a közpark övezetben, a régészeti parkkal szemben, az utolsó lakóépülettől legalább 20 m távolságra, a legkevésbé zavaró megoldást választva kell elhelyezni.\*\*

### **Felsővízi vízelvezetés**

#### **27. §**

(1) A település közigazgatási területén átvezető Szentlélek patak partéleitől mért 6-6 m és az önkormányzati kezelésben lévő árkoknak a partéleitől mért 3-3 m széles karbantartási sávot kell biztosítani. A már elépített helyeken a Szentlélek patak karbantartására az egyik oldalon legalább 4 m és a nyílt árkok karbantartására az egyik oldalon 3 m, a másik oldalon legalább 1m szélességű sávot fenn kell tartani. A karbantartási sávok nem építhetők be, legfeljebb olyan tevékenység végezhető

rajtuk, amely a vízgazdálkodási szakfeladatok elvégzését nem akadályozza.

(2) Hatályát veszti.\*\*

(3) A csapadékvíz hálózattal szállított csapadékvíz élővízbe történő bevezetése előtt hordalékfogó műtárgy elhelyezése kötelező.

(4) A beépítésre szánt területeken az építésnek a feltétele az érintett terület tereprendezésének és a felszíni vízelvezetésének a megvalósítása összehangolt tervezés alapján.

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

(6) Hatályát veszti.\*\*

### **Villamosenergia-ellátás**

#### **28. §**

(1) Hatályát veszti.\*\*

(2) Hatályát veszti.\*\*

(3) Hatályát veszti.\*\*

(4) Hatályát veszti.\*\*

(5) A lámpákkal és reklámfényekkel káprázást, vakítást, ártó fényhatást okozni nem szabad.

### **Elektronikus hírközlés, kábeltelevízió**

#### **29. §**

(1) Hatályát veszti.\*\*

(2) Hatályát veszti.\*\*

(3) Hatályát veszti.\*\*

(4) Hatályát veszti.\*\*

### **Földgázellátás**

#### **30. §\*\***

Hatályát veszti.\*\*

## Közlekedés

### 31. §

(1) Hatályát veszette.\*\*\*

(2) A belterületi utak szabályozási szélességgel meghatározott területei mentén épületet, építményt elhelyezni csak a szabályozási előírások megtartásával lehet.

(3) Hatályát veszette.\*\*

(4) A község úthálózata az alábbi útkategóriákba tartozik

-Gyűjtőút: Hunyadi János utca (11124.j. országos közút)

-Kiszolgáló út: a Kolostorhoz vezető út és az összes egyéb utca és köz.

(5) A területen a meglévő telekhatár vonalak megtartásával az alábbi szabályozási szélességet kell biztosítani.

a) Hunyadi János utca	min. 12 m
b) Kossuth Lajos utca	min. 12 m
c) Petőfi Sándor utca	min. 10 m
d) Ifjúság utca	min. 4 m
e) Hegyalja út	min. 9 m
f) Kolostorhoz vezető út	min. 16 m
g) Kálmán-forrás köz	min. 4 m
h) Hunyadi és Ifjúság utak közti átjáró	min. 4 m

(6) Egyéb, név nélküli utcákban a szabályozási tervlapon bejelölt szélességek biztosítandók. A tározó medencéhez, a fűrészkerthez és a szennyvíztisztító telephez min. 7m szabályozási szélességen belül 3m széles burkolt út biztosítandó.

(7) A szabályozási vonalak közötti közterületen csak közlekedést, csapadékvíz elvezetést szolgáló építmények, vagy közművek helyezhetők el, illetve zöldfelületek alakíthatók ki.

(8) Minden új építésű létesítményhez az OTÉK szerint számított parkolóhelyet az

építési telken belül kell biztosítani. Funkcióváltás esetén az eredeti és az új funkció közötti parkolóhely különbség biztosítandó. Parkolóhely megváltása az Esztergom város parkolás szabályozási rendeletében foglaltak szerint lehetséges.

(9) Külterületi mellékutak tengelyétől 50m-en belül beépítésre szánt terület csak akkor létesíthető, ha az ingatlanok kiszolgálása a külterületi közúttal párhuzamos kiszolgáló útról biztosítható, amely a közúthoz -hálózati szempontból szükséges- egyéb közutakkal alkotott csomópontokban kapcsolódik, illetve az ingatlancsatlakozás miatt létesítendő csomópont kielégíti a csomóponttávolságokra és a -kialakításra vonatkozó feltételeket.

(10) A belterületi közutak legnagyobb hosszúsága a tervezési sebesség függvényében 12-15%, a külterületi közutaké 9-11% közötti lehet.

## VII.

### KÖRNYEZET- ÉS TERMÉSZETVÉDELMI SZABÁLYOK

#### Zöldterületek

### 32. §

(1) Hatályát veszette.\*\*

(2) Minden 4 db gépkocsi parkolóhelyhez 1 db környezettűrő lombos fa telepítendő.

#### Környezetvédelem

### 33. §

(1) Levegőtisztaság-védelem:

a) hatályát veszette.\*\*\*

b) hatályát veszette.\*\*\*

c) Nyílttéri égetést, festékszórást alkalmazó vagy porkeltést okozó technológia telepítése nem engedhető meg.

d) A telkeken nyílt felületű anyag- vagy maradékanyag depóniák nem létesíthetők.



(2) Vízvédelem:

a) Pilisszentlélek területe a felszín alatti víz állapota szempontjából a fokozottan érzékeny kategóriába tartozik.

b) A telkeken víztakarékos és vízújrahasználatot alkalmazó tevékenységek betelepítésére kell törekedni.

c) A területen elválasztó rendszerű szennyvíz- és csapadékvíz elvezető rendszer kiépítése szükséges.

d) A területen csapadékvíz elvezetni csak az OTÉK 47. § (8)-(10) bekezdéseiben foglaltak alapján lehet.

e) hatályát veszítette.\*\*\*

f) A felszíni vizekbe általánosan védett vízminőség-védelmi területi kategóriának megfelelő minőségű csapadékvíz és szennyvíz vezethető.

(3) Föld- és talajvédelem

a) hatályát veszítette.\*\*\*

b) A Különleges (Kf) terület működéséből szennyező anyag nem kerülhet a művelt területekre. Szennyezett csapadékvíz rávezetése és hulladék elhelyezése tilos.

c) hatályát veszítette.\*\*\*

(4) Hatályát veszítette.\*\*\*

(5) Zaj- és rezgésvédelem:

a) Zaj elleni védelmi zónák - érzékeny zóna (közpark, iskola, óvoda területe) a megengedett egyenértékű A hangnyomás szint, **LAeqdB**: nappal: 06-22 óra között 45 dB, éjjel: 22-06 óra között 35 dB, átlagos érzékenységi zónák (**Lf**, **Lfo**, **Kid** jelű területek) a megengedett egyenértékű A hangnyomás szint **LAeqdB**: nappal: 06-22 óra között 50 dB, éjjel: 22-06 óra között 40 dB.

b) hatályát veszítette.\*\*\*

(6) Védelem a környezeti károk ellen:

a) hatályát veszítette.\*\*\*

b) Telkek tulajdon- vagy funkcióváltásakor levegő-, víz- és zajkibocsátási határérték megállapítására a környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény 87-89. §-okban foglaltakat kell

figyelembe venni. Ha a megvalósulás, használat- vagy funkcióváltás során az előírt határérték-túllépés bekövetkezik, a környezetszennyező tevékenység a szennyezés nagyságának függvényében bírságható, korlátozható vagy megszüntethető.

## VIII.

### TELEPÜLÉSI ÉRTÉKVÉDELEM

#### Régészeti örökség szabályozása

#### 34. §

(1) A 3. számú függelék a kiemelten védett régészeti lelőhelyek és az általános védelem alatt álló régészeti lelőhelyek területeit tartalmazza.

(2) A védettség által érintett területekre további előírásokat a hatályos jogszabályok tartalmazzák.

#### Építészeti értékvédelem

#### 35. §\*\*\*

Hatályát veszítette.

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

#### 36. §\*\*\*

Hatályát veszítette.

#### Zöldfelületi értékvédelem

#### 37. §\*\*\*

Hatályát veszítette.

## IX.

### KÜLÖNLEGES RENDELKEZÉSEK A TELEPÜLÉSKÉP ALAKÍTÁSÁRA

#### Az épületek épületszerkezetére, tetőhéjalására, színezésére, vonatkozó rendelkezések

### 38. §\*\*

Hatályát vesztede.

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

### 39. §\*\*

Hatályát vesztede.

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

### 40. §\*\*

Hatályát vesztede.

#### **A homlokzaton elhelyezhető cégérek, cégtáblák, cégfeliratok, céglogók egyéb előírásai**

### 41. §\*\*

Hatályát vesztede.\*\*

#### **A homlokzatokon elhelyezhető egyéb technikai- és tájékoztató berendezések**

### 42. §\*\*

Hatályát vesztede.

#### **A kerítésekre vonatkozó rendelkezések**

### 43. §\*\*

Hatályát vesztede.

#### **A támfalakra vonatkozó rendelkezések**

### 44. §

(1) Amennyiben a terep eredeti lejtése szükségessé teszi támfal kialakítását, a rendezett terep és az épület kapcsolatát biztosító tereplépcsők, támfalak magassága sehol sem haladhatja meg a csatlakozó

rendezett terephez képest a 2,0 m-t. A telken belül a magassági eltéréseket szükség esetén teraszos terep- és támfal kialakítással szabad rendezni. Teraszos kialakításnál a támfalak közötti minimális távolság oldalirányban legalább 1,2 m legyen.

(2) Telek oldalhatáránál és hátsó határánál a szükség szerint kialakítandó támfalak az (1) bekezdésben foglaltakkal azonos méretben létesíthetők, kivéve a közterülettel csatlakozó, nagyobb szintkülönbségű telekhatárnál, ahol a támfal a közterület és a telek szintkülönbségének megfelelő magasságú vagy – biztonsági mellvéd kialakítása érdekében – annál legfeljebb 0,9 m-rel lehet magasabb.

(3) Hatályát vesztede.\*\*

(4) Hatályát vesztede.\*\*

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

### 45. §\*\*

Hatályát vesztede.

## X.

### **EGYES ÉPÍTMÉNYFAJTÁK ELHELYEZÉSÉRE ÉS EGYES MEGHATÁROZOTT FUNKCIÓJÚ ÉPÜLETEKRE VONATKOZÓ RENDELKEZÉSEK**

#### **A kiszolgáló épületekre vonatkozó előírások**

### 46. §

(1) Ahol azt az övezeti előírások lehetővé teszik, megengedett a fő rendeltetésű épületek mellett, azokat kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú önálló épület (továbbiakban: kiszolgáló épület) elhelyezése.

(2) A 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 vesztesette.\*\*

(5) Támfalgarázs csak akkor alakítható ki, ha a telek lejtése legalább 20 %-os vagy a közterületi útpályához képest a telek homlokvonalánál a szintkülönbség 1,5 m-nél nagyobb.

(6) A beépítésre szánt területen haszonállat tartására szolgáló építmény nem létesíthető. Meglévő haszonállat tartására szolgáló épület bontása esetén új nem létesíthető.

#### **A kerti víz- és fürdőmedencére vonatkozó előírások**

##### **47. §**

(1) Kerti vízmedence csak olyan telken létesíthető, ahol a medence szennyvizeinek közcatornába való elvezetése biztosítható.

(2) Hatályát vesztesette.\*\*\*

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

##### **48. §**

(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:

- a) az épület alatti pinceszint;
- b) az épületen túlnyúló pinceszint;
- c) 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 építmény-magasság az épületet körülvevő eredeti terepszinttől számítandó.

(4) Lejtős terepen, ha a terepszint alatti építmény terepcsatlakozástól mért magassága meghaladja az 1,0 m-t, akkor az 1,0 m-nél magasabb építményrész beszámít a beépítés mértékébe. Az ily módon, részben terepszint alatti építménynek tekinthető építmény terepcsatlakozástól mért legmagasabb pontja nem lehet nagyobb 1,5 m-nél, kivéve, ha a lejtő irányú oldalon annak bejárati homlokzata van, melyhez a tereplépcső, rámpa közvetlenül csatlakozik.

#### **Előírások a kereskedelmi létesítményekre**

##### **49. §**

Kereskedelmi rendeltetésű épület előtt az előkertben és az oldalkertben szabadtéri raktározás, tárolás, árubemutató és az ilyen célt szolgáló tetőépítmény létesítése nem megengedett.

## **XI.**

### **INTÉZKEDÉSI ELŐÍRÁSOK**

##### **50. §**

(1) Ezen rendelet az 563/2004. (XII. 9.) esztergomi öh. határozattal jóváhagyott Településszerkezeti Terv alapján készült.

#### **A településrendezési feladatok megvalósulását biztosító sajátos jogintézmények**

##### **51. §**

(1) Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény ( a továbbiakban: Étv.) 8.§ (1) és (2) bekezdésében foglalt elvek érvényesítése, valamint jelen rendeletben meghatározott településrendezési célok megvalósítása érdekében az Étv. 25.§ (1) bekezdése értelmében Esztergom Város Önkormányzatát elővásárlási jog illeti meg a jelen rendelet 4. számú mellékletében meghatározott településrendezési célok megvalósítása érdekében.

A rendeletet 2007. április 26. napján kihirdettem:

Dr. Marosi György  
jegyző

(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.

\* 45/2009.(XI.27.) módosító rendelet

(3) Hatályát veszette.\*\*\*

(4) Hatályát veszette.\*\*\*

(5) Hatályát veszette.\*\*\*

### **Átmeneti és záró rendelkezések**

#### **52. §**

(1) Ez a rendelet 2007. május 1. napján lép hatályba.

(2) Rendelkezéseit a folyamatban lévő, de határozattal még el nem bírált engedélyezési eljárásokban is alkalmazni kell.

(3) Hatályát veszette.\*\*\*

(4)\* hatályát veszette

Esztergom, 2007. április 19.

Meggyes Tamás  
polgármester

Dr. Marosi György  
jegyző

**28/2007.(IV.26.) esztergomi ör. rendelet az Esztergom-Pilisszentlélek helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről**

**1. és 2. számú melléklet**

1. Rajz Szabályozási terv, Belterület szabályozási terve M=1:2 000 (1. számú melléklet)
2. Rajz Szabályozási terv, Közigazgatási területek szabályozási terve M=1:10 000 (2. számú melléklet)

**SZABÁLYOZÁSI TERVLAPOK**

A térképek megjelenítéséhez ide kell kattintani:

[Pilisszentlélek-szabályozási terv melléklet\A rendelet 1. számú melléklete.pdf](#)

[Pilisszentlélek-szabályozási terv melléklet\A rendelet 2.számú melléklete.pdf](#)

**28/2007.(IV.26.) esztergomi ör. rendelet az Esztergom-Pilisszentlélek helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről**

**3. számú melléklet\*\*\***

Hatályát veszttette.

**TÁBLÁZATOK**

**28/2007.(IV.26.) esztergomi ör. rendelet az Esztergom-Pilisszentlélek helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről**

**4. számú melléklet**

**TELEPÜLÉSRENDEZÉSI CÉLOK, MELYEK ALAPJÁN ESZTERGOM VÁROS ÖNKORMÁNYZATÁT ELŐVÁSÁRLÁSI JOG ILLETI MEG**

- lakóépületek helyi védelme*
- középületek helyi védelme*
- közparkok kialakítása*
- véderdő kialakítása*
- korlátozott mezőgazdasági területek megóvása*

**28/2007.(IV.26.) esztergomi ör. rendelet az Esztergom-Pilisszentlélek helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről**

**5. számú melléklet\*\*\***

Hatályát veszttette.

**Az építési telkek beépítettsége az alábbi képlet szerint számítható:**

**28/2007.(IV.26.) esztergomi ör. rendelet az Esztergom-Pilisszentlélek helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről**

**1. számú függelék\*\*\***

Hatályát veszttette.

**ESZTERGOM PILISSZENTLÉLEK, HUTE  
ORSZÁGOS VÉDELEMBEN RÉSZESÜLŐ OBJEKTUMAI**

**28/2007.(IV.26.) esztergomi ör. rendelet az Esztergom-Pilisszentlélek helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről**

## **2. számú függelék\*\***

Hatályát veszttette.  
ESZTERGOM PILISSZENTLÉLEK, HUTE  
HELYI VÉDELEMRE JAVASOLT ÉPÜLETEI

**28/2007.(IV.26.) esztergomi ör. rendelet az Esztergom-Pilisszentlélek helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről**

## **3. számú függelék\*\*\***

Hatályát veszttette.  
RÉGÉSZETI LELŐHELYEK LISTÁJA

**28/2007.(IV.26.) esztergomi ör. rendelet az Esztergom-Pilisszentlélek helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről**

## **4. számú függelék**

Helyszínrajz (HSZ.1. rajz)  
Út-mintakeresztelvények (KSZ.1.-KSZ.5.