

**Az Esztergomi Önkormányzat  
41/2006.(VII.14.) ör. rendelete az  
Esztergom, Víziváros és Várhegy helyi  
építési szabályzatáról és szabályozási  
tervéről**

(Egységes szerkezetben a 45/2006.(VIII.11.)\*,  
45/2009.(XI.27.)\*\*, 9/2011.(III.18.)\*\*\*  
,22/2013.(XII.5.)\*\*\*\*, 23/2017.(X.3.)<sup>5</sup>  
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 Víziváros és Várhegy helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről a következő rendeletet alkotja.

**I.**

**A RENDELET HATÁLYA ÉS  
ALKALMAZÁSA**

**1. §**

(1) A rendelet területi hatálya kiterjed Esztergom, Víziváros, Várhegy és Libád területére melyet, a Bercsényi M. utca – Dózsa Gy. tér – Vécsey K. utca – Vár utca – Vár köz – Dobozi M. utca – Fecske utca – Kőrössy László utca – Várfok utca – Iskola utca – Basa utca – Béke tér - Batthyány L. utca – Liszt F. utca – Kis-Duna sétány – Sobieski sétány határol.

(2)Hatályát veszette.<sup>5</sup>

(3)hatályát veszette.<sup>5</sup>

**Fogalom meghatározások**

**2. §<sup>5</sup>**

**Előírt legkisebb telekméret:** Új telek kialakításánál meghatározott legkisebb szélesség, mélység és terület.

**Építési hely kizárólag terepszint alatt beépíthető része:** Az építési hely oldal- és hátsókert felőli építési határvonalai és a hátsó, illetőleg az oldalsó-határvonal(ak) által közrezárt, építési helyen belüli területrész, melyen belül a telek beépítési mértékébe beszámító épület, építményrész nem létesíthető, terepszint alatti építmény, mélygarázs elhelyezhető.

**Építési hely terepszint felett is beépíthető része:** Az építési hely előkert építési határvonalai – előkert hiányában a telek homlokvonala – és a hátsó-, illetőleg az oldalsó határvonal(ak) – utóbbi hiányában a telek oldalhatára – által közrezárt, építési helyen belüli területrész, melyen belül a telek beépítési mértékébe beszámító épület, építményrész elhelyezhető, beleértve a szint alatti építményrészeket is.

**Építési hely kizárólag üvegtetővel beépíthető része:** Az építési hely azon része, mely meglévő védett épület esetén udvarlefedésként beépíthető, de zárófödém helyett kizárólag üvegfedés alkalmazható.

**Épület bruttó szintterülete:** Valamennyi építményszint bruttó – falakkal együtt mért – összes területe.

**Épülethézag:** Zárt sorú beépítési módú területen az építési helyen belül oldalsó távolsággal meghatározott, nem beépíthető, vagy kizárólag terepszint alatt beépíthető területrész.

**Épület kereskedelmi célú bruttó szintterülete:** Az épület kereskedelmi célú bruttó területeinek összege az épület valamennyi szintjén.

**Fő rendeltetést kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú (önálló) épület:** Az építési övezet elsődleges rendeltetését kiegészítő vagy azt kiszolgáló épület. Kiegészítő, illetve kiszolgáló

épületnek minősül: jármű (gépkocsi, motorkerékpár, csónak, munkagép stb.) tároló, a háztartással kapcsolatos nyárikonyha, mosókonyha, szárító, egyéb tároló-építmények (tüzelőanyag, szerszámkamra, továbbá szin, fészter, magtár, góré, csűr, pajta és más tároló), állattartás céljára szolgáló építmények, kisipari vagy barkács-műhely, műterem, árusítópavilon, kazánház.

**Földtakarás, tetőkert:** Az építmény valamely záró födémén tetőkert céljából létesített talajréteg.

**Gyeprácsos felület:** Olyan zöldfelület, mely kizárólag gyepesített és az időszakos gépkocsitárolás, időszakos céljából felülete legfeljebb 20 %-ban műanyagráccsal megerősített, járható felületet alkot.

**Homlokzatmagasság:** A homlokzatmagasság magassági értéke homlokzatonként számítandó. A homlokzatmagasság értéke azonos az építménymagasság számításánál meghatározott metszsvonal, illetve érintővonal és az adott homlokzat terepcsatlakozás közötti magassági értékével (H). Adott homlokzaton eltérő terepcsatlakozás esetén a homlokzat magasságát az eltérő magasságok számtani átlagértékeként kell számítani (5. ábra). A számításnál legfeljebb két oromfal magasságát figyelmen kívül kell hagyni. A homlokzatmagasság egy homlokzat esetében sem lépheti túl az övezetben meghatározott határértéket.

**Kézműipari épület:** Olyan gazdasági célú épület, melyben a fő termelő tevékenység gépesített munkavégzés nélkül történik, elsősorban a hagyományos kézművesség termékeinek előállítására. Az épületben folytatott termelő tevékenység:

- a) hagyományos kézműipari,
- b) gépesítés nélküli termelőtevékenység,
- c) kismértékű gépesítéssel folyó, környezetet nem zavaró, jellemzően kézműipari tevékenység.

**Kialakult állapot:** Az építési övezeti előírásoktól eltérő, a korábbi építési szabályoknak megfelelően kialakult beépítés.

**Kilátópont:** Az a közterületi pont, melyről vonzóan tárul fel a város látképe, látványa (panoráma).

**Kirakatportál:** Az épület földszinti üzlethelyiségének kirakata, annak szerkezetével együtt.

**Közhasználat céljára átadott terület időbeli korlátozás nélkül:** Telek - erről szóló külön szerződés keretei között - közhasználatra megnyitott, általában gyalogosforgalom által igénybe vehető része.

**Közhasználat céljára átadott területek időbeli korlátozással:** Telek - erről szóló külön szerződés keretei között - közhasználatra megnyitott, általában gyalogosforgalom által igénybevehető része, mely esetben a közhasználat - biztonsági okokból - időben korlátozott (pl. 22:00-06:00 óra között vagy nyitvatartási időben).

**Közintézmény:** Minden közhasználat céljára szolgáló önálló rendeltetési egység, továbbá a körülhatárolt terület és építményei, kivéve a közüzemi, az ipari, a mezőgazdasági és az egyéb rendeltetésű (nem közhasználat céljára szolgáló) telepeket.

**Lakóépület:** Olyan épület, melyben kizárólag, vagy túlnyomórészt lakások vannak.

**Oromfal:** A nyeregtetős épület végfalának a tetősík és a homlokzatsík metszsvonala, illetve a tetőgerinc közötti homlokzata.

**Portál:** Főkapu, díszes főbejárat; üzlet utcai része (kirakat és bejárat)

**Raktár:** Javak átmeneti vagy huzamos tárolására szolgáló helyiség.

**Rálátás:** Egy adott építményre, tájrészletre nyíló látvány.

**Szabályozási szélesség:** A közterület (meglévő vagy tervezett) szélességi mérete.

**Szabályozási vonal:** Telek közterületi határvonala.

**Szálláshely-szolgáltató épület:** Kizárólag vagy túlnyomórészt átmeneti otthon (szállás) céljára szolgáló szobaegységeket, valamint közös vagy egyéni használatú mellék- és egyéb helyiségeket tartalmazó épület (gyermek-, diák-, nevelőotthon, kollégium, munkás- és nővérszállás, fekvőbetegek szállásépülete, szülőotthon, szociális otthon, turistaház, fogadó, panzió, szálloda stb.).

**Személygépjármű-tároló:** Garázs, kocsiszín.

**Szintterületi mutató:** A telken építhető összes bruttó szintterület (összes építményszint bruttó – falakkal együtt mért - területe) és a telekterület hányadosa.

**Támfal:** Lejtőn a bevágást megtámasztó létesítmény.

**Támfalgarázs:** Támfalban létesített személygépjármű-tároló (a lejtős terep hegyfelőli oldalában létesített - a bevágást megtámasztó - támfalban kialakított létesítmény). A létesítmény csak akkor minősül támfallétesítménynek, ha teljes egészében az eredeti terepfelszín alatt helyezkedik el, függetlenül attól, hogy végleges állapotában földdel fedett-e vagy sem.

**Telek zöldfelületként fenntartandó része:** A telek szabályozási tervben lehatárolt része, melyet zöldfelületként kell kialakítani és abban építményt – közművezeték, -műtárgy kivételével – elhelyezni nem szabad.

**Teremgarázs:** Több gépkocsi tárolására szolgáló közös légtérű helyiség.

**Tetőkert:** Az építmény felső födémén kialakított, növényzettel fedett terület.

**Vegyes funkciójú épület:** Több eltérő rendeltetési egységet magában foglaló épület.

**Vendéglátó terasz:** Épület földszintjén található vendéglátási egységhez tartozó, közterületen kialakított fogyasztótér.

**Vendéglátó teraszok árnyékoló berendezései:** A vendéglátó teraszt lefedő árnyékoló-szerkezet, jellemzően vászon- és fémszerkezetből.

**Világító céglogó:** A cég hivatalosan bejegyzett emblémáját, piktogramját, márkajelzését, belső világítással bemutató reklámcélú eszköz.

**Zöldfelületi mutató:** A zöldfelület területének és a telek területének %-ban kifejezett mértéke. A számításnál a zöldfelületnek számított terület legfeljebb 1/3-a lehet nem szilárd burkolattal ellátott terület.

### 3. §

(1) A rendelet 1. számú mellékletét a beépítésre szánt terület övezeti jeleit és határvonalait ábrázoló M=1:1000 méretarányú Szabályozási Tervlap képezi.

(2) Hatályát veszítette.<sup>5</sup>

(3) A településrendezési feladatok megvalósulását biztosító sajátos jogintézmények közül: a 3. számú melléklet az önkormányzat elővásárlási, illetve kisajátítási jogával, a 4. számú melléklet a beépítési kötelezettséggel, érintett telkek jegyzékét tartalmazza.\*\*\*\*\*

(4) A 6.számú melléklet az Erzsébet park kertépítészeti tervét tartalmazza.

### A Szabályozási Terv kötelező, nem kötelező és tájékoztató elemei

### 4. §

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

(2) A SZT-en kötelezőnek kell tekinteni:

- a) az övezeti besorolást és az övezeti jellemzőket, illetve az övezetek határát,
- b) a szabályozási vonalakat, szabályozási szélességeket,
- c) építési hely terepszint felett is beépíthető részét,
- d) építési hely kizárólag terepszint alatt beépíthető részét,
- e) építési hely min. 6,0 m-rel a terepszint felett beépíthető részét,
- f) építési vonalat, homlokzatmagasságot,
- g) épületrész bontása esetén az utcafronti traktus / homlokzat megtartandó (középkori falszakasz) részét,
- h) megőrzendő értékes fát, fasort,
- i) tervezési terület határát,
- j) a kilátás és rálátás védelmének biztosítását.
- k) építési hely fedett, nyitott tér számára
- l) épület legmagasabb pontja (Élp) Balti felett m
- m) előírt távolság
- n) látványpont. \*\*\*\*

(3) A SZT kötelező, más jogszabályban előírt elemei:

- a) országos védelem, műemlék épület,
- b) helyi védelem,
- c) műemléki jelentőségű terület (MJT) határa,
- d) műemléki környezet (MK) határa,
- e) kilátás, rálátás védelme és biztosítása,
- f) hatályát vesztes\*\*\*\*
- g) hatályát vesztes\*\*\*\*
- h) hatályát vesztes\*\*\*\*
- i) hatályát vesztes\*\*\*\*
- j) R/RV: általános/kiemelten védett régészeti terület határa.
- k) országos védelem alatt álló régészeti terület határa
- l) NATURA 2000 határa

- m) országos ökológiai hálózat területe
- n) árvízzel veszélyeztetett területe
- o) védőtávolság. \*\*\*\*

(4)Hatályát vesztes.<sup>5</sup>

(5)Hatályát vesztes.<sup>5</sup>

(6) Szabályozási Tervlap alaptérképi elemei:

- a) jelenlegi telekhatár, helyrajzi szám,
- b) földhivatali térképen feltüntetett épület,
- c) földhivatali térképen nem feltüntetett geodéziai nem bemért épület,
- d) rétegvonal,
- e) meglévő várfal, városfal, támfal terepszint felett/alatt,
- f) meglévő kiemelt burkolatszegély.

(7) Hatályát vesztes.<sup>5</sup>

(8) A (3) bekezdés szerinti országos védelmek, valamint helyi védelmek rendeleti változása esetén azokat a jelen rendelet vonatkozó függelékein át kell vezetni.

(9) Az 1. számú függelék a nyilvántartott régészeti lelőhelyek listáját rögzíti.

(10) A 2. számú függelék az országos védelem alatt álló területek és művi értékek jegyzékét rögzíti.

(11) A 3. számú függelék a helyi rendeletben védett épületek és területek (utcakép és beépítési vonal, kilátási / rálátási pontok) jegyzékét rögzíti.

(12) A 4. számú függelék az ábrákat tartalmazza.

(13)Hatályát vesztes.<sup>5</sup>

(14)Hatályát vesztes.<sup>5</sup>

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

**5. §<sup>5</sup>**

Hatályát vesztes.

**II.**

## ÁLTALÁNOS SZABÁLYOK

### Területfelhasználás

#### 6. §

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

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

(2) A beépítésre szánt- és beépítésre nem szánt terület felhasználási egységek övezeti jeleit és határvonalait 1. számú melléklet tartalmazza.

(3) Beépítésre szánt területek:

A beépítésre szánt területek az alábbi fő terület-felhasználási egységekbe tagozódnak, melyek építési övezeti besorolását és azok előírásait a 9-10. §-ok tartalmazzák:

- a) Kisvárosias lakóterületek - **Lk**
- b) Településközpont vegyes területek - **Vt**
- c) Központi vegyes területek - **Vk**

(4) Beépítésre nem szánt területek az alábbi fő terület-felhasználási egységekbe tagozódnak, melyek övezeti besorolását és azok előírásait a 11- 12. §-ok tartalmazzák:

- a) Közlekedési- és közmű-elhelyezési,
- b) Zöldterületek.

#### Beépítés, az építési hely meghatározása

#### 7. §

(1) Telkeket beépíteni az építési övezetekre vonatkozó szabályozási előírásoknak megfelelően lehet.

(2) Az építési telkek kialakítható elő-, oldal- és hátsókertjeinek legkisebb méretét a 2. sz. melléklet valamint a SZT az építési helyek rögzítésével határozza meg.

3) A terület beépítése a szabályozási tervlapon meghatározott építési hely szerint:

- a) szabadonálló,
- b) oldalhatáros,
- c) zárt sorú,
- d) kialakult,

(4) A településközponti vegyes terület és a központi vegyes terület építési övezeteiben az építési hely a hátsó telekhatárig terjed, amennyiben az SZT nem határoz meg építési helyet.

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

(6) Ahol az építési vonal külön nem került rögzítésre, ott az övezetben meghatározottak szerint lehet az épületet elhelyezni vagy bővíteni az építési helyen belül.

(7) Ahol a terepszint alatti építési hely külön nem került rögzítésre, ott a terepszint alatti építési hely megegyezik a terepszint felettel.

(8) Hatályát vesztesette.\*\*\*\*

(9) Hatályát vesztesette.\*\*\*\*

(10) Hatályát vesztesette.\*\*\*\*

(11) Hatályát vesztesette.\*\*\*\*

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

(13) Hatályát vesztesette.\*\*\*\*

(14) Hatályát vesztesette.\*\*\*\*

(15) Hatályát vesztesette.<sup>5</sup>

(16) Egyéb területen a tetőtérben csak egy szint alakítható ki (rendeltetési egységen belül galéria létesíthető). Jelen rendelet hatálybalépése előtt már meglévő épület nem beépített tetőtérének hasznosítása az építési övezet paramétereinek betartásával megengedett akkor is, ha a beépítéssel az épület szintterületi mutatója nagyobb lesz, mint az építési övezetben megengedett érték, de a tetőtér beépítésével a lakásszám nem lépheti túl az övezetben megengedett telkenkénti lakásszámot.\*\*\*\*

- (17) Hatályát veszttette.\*\*\*\*  
(18) Hatályát veszttette.\*\*\*\*

### Terület-előkészítés, durva tereprendezés

#### 8. §

- (1) Új építési telek kialakítása érdekében nyúlványos telek nem alakítható ki.  
(2) Hatályát veszttette.<sup>5</sup>  
(3) Hatályát veszttette.<sup>5</sup>  
(4) Hatályát veszttette.<sup>5</sup>  
(5) Hatályát veszttette.<sup>5</sup>  
(6) Hatályát veszttette.<sup>5</sup>

### III.

## A BEÉPÍTÉSRE SZÁNT ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ELŐÍRÁSAI

### Lakóterületek építési övezetei

#### 9. §

- (1) A lakóterületek az alábbiak: **Lk** kisvárosias lakóterület: **Lk-01 - Lk-06**
- (2) Kisvárosias lakóterületen elhelyezhető:
- lakóépület,
  - szálláshely-szolgáltató épület,
  - a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
  - egyházi, szociális, oktatási, egészségügyi, kulturális célú épület,
  - nem zavaró hatású kézműipari épület.
- (3) A főrendeltetésű lakóépületeken belül önálló rendeltetési egységként:
- vendéglátási,
  - irodai,
  - kulturális célú,
  - egészségügyi,
  - szállásférőhely funkciók is létesíthetők.
- (4) A (2) – (3) bekezdésekben nem felsorolt funkciókörök és tevékenységek céljára önálló épület vagy önálló rendeltetési egység - a (7) – (8) bekezdésben meghatározottak kivételével - az övezetek területén nem létesíthető, meglévő

épület használati módja bármely más célra nem változtatható meg.

(5) Hatályát veszttette.\*\*\*\*

(6) 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.

(7) Már meglévő épület esetén, amennyiben annak beépített területe a 300 m<sup>2</sup>-t meghaladja, legfeljebb 4 lakás alakítható ki. Egy telken több épület elhelyezése esetén a telken négyél több lakás nem létesíthető.

(8) Hatályát veszttette.\*\*\*\*

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

- kirakatszekrény,
- siló,
- felszín feletti vagy terepszint alatti fedetlen: ömlesztett anyag-, folyadék- vagy gáztároló, valamint
- állatkifutó, húsfüstölő, jégverem, trágyatároló.

(10) Hatályát veszttette.\*\*\*\*

(11) Hatályát veszttette.\*\*\*\*

(12) Hatályát veszttette.\*\*\*\*

(13) Hatályát veszttette.\*\*\*\*

(14) Hatályát veszttette.\*\*\*\*

(15) Hatályát veszttette.\*\*\*\*

### Vegyes területek építési övezetei

#### 10. §

(1) A vegyes területek építési övezetei az alábbiak:

- Vt** településközpont vegyes területek: **Vt-01; - Vt-04.**
- Vk** központi vegyes területek: **Vk-01; - Vk-04.**

(2) A Vt jelű építési övezetek területe a településközpont több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó- és a helyi

települési szintű közintézményi-, kereskedelmi-, szolgáltató és idegenforgalmi épületek, illetve rendeltetési egységek elhelyezésére szolgál.”

a) A Vt-04 jelű építési övezet területén a tetőtér kizárólag szálláshely szolgáltató funkció céljára beépíthető.

b) Az épületek tetőzetén álló tetőablak is létesíthető.\*\*\*\*\*

(3) A Vt jelű építési övezetek területén elhelyezhető:

- a) közintézmény épület,
- b) igazgatási épület,
- c) szálláshely-szolgáltató épület,
- d) szolgáltató, vendéglátó épület,
- e) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
- f) lakóépület,
- g) nem zavaró hatású kézműipari építmény
- h) kereskedelmi épület,
- i) egyéb közösségi szórakoztató épület.\*\*\*\*\*

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

- a) vendéglátó,
- b) kiskereskedelmi,
- c) irodai,
- d) szolgáltató,
- e) igazgatási, kulturális, művelődési és oktatási célú,
- f) szórakoztató,
- g) egészségügyi, szociális, egyházi,
- h) sportcélú,
- i) nem zavaró hatású kézműipari, valamint
- j) lakás

rendeltetési egységek is elhelyezhetők.

(5) A (3)–(4) bekezdésekben nem felsorolt 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 veszítette.\*\*\*\*\*

(8) Hatályát veszítette.<sup>5</sup>

(9) Hatályát veszítette.\*\*\*\*\*

(10) Hatályát veszítette.<sup>5</sup>

(11) Hatályát veszítette.<sup>5</sup>

(12) A **Vk** jelű építési övezetek területe a településközpont több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, regionális és országos szintű egyházi, oktatási, és közintézményi épületek, illetve rendeltetési egységek elhelyezésére szolgál.

(13) A **Vk** jelű építési övezetek területén elhelyezhető:

- a) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
- b) közintézményi épület,
- c) igazgatási épület,
- d) szálláshely-szolgáltató épület.

(14) Az övezetek területén a megengedett főrendeltetésű épületeken belül a főrendeltetést kiszolgáló helyiségeken, valamint a felsorolt funkciókörökön kívül önálló rendeltetési egységként:

- a) vendéglátó,
- b) irodai,
- c) szolgáltató,
- d) igazgatási, kulturális, művelődési és oktatási célú,
- e) egészségügyi, szociális, egyházi,
- f) nem zavaró hatású kézműipari, valamint
- g) lakás

rendeltetési egységek is elhelyezhetők.

(15) A (13)–(14) bekezdésekben nem felsorolt 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.

(16) Hatályát veszítette.\*\*\*\*\*

#### IV.

### A BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ELŐÍRÁSAI

#### Közlekedési- és közmű területek övezetei

##### 11. §

(1) A közlekedési területek övezete az alábbi:

**Köu:** közúti közlekedési terület

(2) A terület kizárólag közlekedési célú közterületek, nyomvonal jellegű jelentős közlekedési építmények elhelyezésére szolgál.

(3) A közlekedési területek szabályozási szélességét és a már kialakult méreteket a SZT rögzíti.

(4) A közutak elhelyezése céljára legalább a következő szélességű területet kell biztosítani:

- II. rendű városi főutak: min. 18,0 m
- gyűjtőutak: 10-14,0 m
- kiszolgáló utak: min. 10,0 m
- vegyes használatú utcák: min 8,0 m
- gyalogutak: min. 4,0 m

(5) A szabályozási szélességgel meghatározott területsávok mentén létesítményt elhelyezni csak az út szabályozási szélességének megtartásával szabad.

(6) Minden újonnan beépítésre szánt területen, illetve átépítésre szánt területen az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához az OTÉK 42. § (2) bekezdésben előírt mennyiségű és fajtájú járművek részére

- járműtároló épülete(ke)t,
- nem tárolás célját szolgáló várakozó – (parkoló) – helye(ke)t,
- rendszeres teherszállítás esetén rakodóhelye(ke)t kell a telken létesíteni.

(7) A területen a közlekedést szolgáló létesítményeken kívül kizárólag a jelen rendeletben a közterületeken megengedett építmények helyezhetők el a 15-18. § előírásainak megfelelően.

(8) A Molnár sor Duna felőli végén 4 parkolóállást kell kialakítani autóbuszok számára.

(9) A Várhegy alatti Duna-szakaszon kikötő létesíthető, a szabályozási tervlapon megjelölt helyen.

(10) A közlekedési célú közterületen önálló üzemanyagtöltő állomás, illetőleg egyéb gépjármű szolgáltató építmény nem létesíthető.

(11) Hatályát vesztesette.\*\*\*\*\*

(12) Hatályát vesztesette.\*\*\*\*\*

#### Zöldterületek övezetei

##### 12. §

(1) A zöldterületek övezetei az alábbiak:

a) **Zfk:** fásított köztér

b) **Zkp:** közpark

(2) A zöldterület övezeteinek területén építmény csak teljes közművesítéssel helyezhető el. Az övezet területén a felszíni vizek nyílt árkos elvezetése is megengedett. \*\*\*\*\*

(3) Zöldterületen csak fásított parkolók alakíthatók ki, melynek területén csak a zöldterületet igénybe vevők számára előírt parkoló-férőhely helyezhető el. \*\*\*\*\*

(4) Hatályát vesztesette.\*\*\*\*\*

(5) Zfk jelű övezet A terület a szilárd vagy szilárdított burkolatú, közlekedési, séta és pihenő funkciójú, vagy közlekedési pályák által közbezárt városi terek kialakítására szolgál. Az övezetben elhelyezhető:

a) pihenést, testedzést szolgáló építmény (sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszóter),

b) <sup>5</sup>

c) terepszint alatti közműépítmény, műtárgy.

Az övezetben a megengedett legnagyobb beépítettség: 2%, a legkisebb zöldfelület mértéke: 50%, a megengedett legnagyobb építménymagasság: 4,5 m. \*\*\*\*\*

(6) **Zkp** jelű övezet



A terület – a döntően zöldfelülettel kialakított – pihenést, kikapcsolódást szolgáló közterületek kialakítására szolgál. Az övezetben elhelyezhető:

- a) pihenést, testedzést szolgáló építmény (sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszótér, csónakház),
- b) <sup>5</sup>
- c) hírlap- és virágárusító pavilon,
- d) a terület fenntartásához szükséges épület.

Az övezetben: a megengedett legnagyobb beépítettség: 2%, a legkisebb zöldfelület mértéke: 80%, a megengedett legnagyobb építménymagasság: 4,5 m. 2000 m<sup>2</sup>-nél kisebb telek nem alakítható ki.

(7) Egyedi előírás: az Erzsébet park területén 1 db legfeljebb 150 m<sup>2</sup> zenepavilon helyezhető el.

## V.

### KÖZTERÜLETEK ELŐÍRÁSAI

#### Közterületek szabályozására és kialakítására vonatkozó rendelkezések

##### 13. §

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

(2) A SZT-en a közterületek kialakítására vonatkozó irányadó szabályozási elemek ütemezetten is végrehajthatók.

(3) A forgalomcsillapításra kijelölt vegyes használatú közterületeken:

- a) hatályát veszítette\*\*\*\*
- b) hatályát veszítette\*\*\*\*
- c) engedélyhez kötött célforgalmú behajtást kell bevezetni a forgalmi rend megváltoztatásakor vagy a közterületek átépítésekor, a megkülönböztetett járművek behajtásának biztosítása mellett.

(4) Hatályát veszítette.\*\*\*\*

#### Közhasználat céljára átadott területekre vonatkozó előírások

##### 14. §

(1) A gyalogos forgalom számára megnyitott, közhasználat céljára átadott területrészként kialakított területről az önkormányzat és a tulajdonos külön szerződést köt. <sup>5</sup>

(2) Hatályát veszítette.\*\*\*\*

#### A közterületeken elhelyezhető pavilonokra, vendéglátó teraszokra vonatkozó előírások

##### 15. §

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

(2) Hatályát veszítette.\*\*\*\*

(3) Hatályát veszítette.\*\*\*\*

(4) Hatályát veszítette.\*\*\*\*

#### A közterületi hirdető-berendezésekre, hirdetésekre, reklámokra vonatkozó előírások

##### 16. §\*\*\*\*

Hatályát veszítette.

#### A közterületek és az azokon elhelyezhető köztárgyak és egyéb, építménynek nem minősülő tárgyak kialakítására vonatkozó előírások

##### 17. §

(1) Hatályát veszítette.\*\*\*\*

(2) Hatályát veszítette.\*\*\*\*

(3) Hatályát veszítette.\*\*\*\*

(4) Hatályát veszítette.\*\*\*\*

(5) Hatályát veszítette.\*\*\*\*

(6) 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 10,0 m-es teleksávban nem engedhető meg.

(7) Hatályát veszette.\*\*\*\*

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

**18. §**

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

(2) Hatályát veszette. \*\*\*\*

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

**VI.**

**INFRASTRUKTÚRA, KÖZMŰELLÁTÁS ÉS HÁLÓZATOK ELŐÍRÁSAI**

**A beépítés külső közmű feltételei**

**19. §**

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

(2) Hatályát veszette.<sup>5</sup>

(3) Hatályát veszette.<sup>5</sup>

**A közművek általános előírásai**

**20. §**

(1) Hatályát veszette.<sup>5</sup>

(2) Hatályát veszette.<sup>5</sup>

(3) Hatályát veszette.\*\*\*\*

(4). Hatályát veszette.\*\*\*\*

(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. \*\*\*\*

(6) Felszín feletti kábelcsatlakozó szekrény, vagy műtárgy nem létesíthető:

a) a legfeljebb 1,5 m szélességű járda esetén,

b) 2,5 m-nél nagyobb szélességű járda esetén az 1,0 m-es berendezési sávon kívül, illetve közvetlenül az épületek, kerítések határvonala előtt.

c) hatályát veszette.\*\*\*\*

(7) Épületen belüli elhelyezésnél a berendezés közvetlen közterületi megközelítését – az üzemeltető eltérő engedélye hiányában - biztosítani kell.\*\*\*\*

(8) Hatályát veszette.\*\*\*\*

**Ágazatonkénti közmű előírások**

**Vízellátás**

**21. §<sup>5</sup>**

Hatályát veszette.

**Szennyvízelvezetés**

**22. §**

(1) Hatályát veszette.<sup>5</sup>

(2) A kibocsátott szennyvíz szennyezettségének a közsatornára való rákötési előírásoknak meg kell felelni, az ettől eltérő szennyezettségű vizet telken belül létesítendő szennyvízkezeléssel — a megengedett szennyezettség mértékéig — elő kell tisztítani.

(3) Hatályát veszette.<sup>5</sup>

(4) A területen a meglévő egyesített rendszerű hálózat szétválasztását kell szorgalmazni, ahol az adottságok azt lehetővé teszik, elválasztott rendszerű (külön a szennyvíz és külön a csapadékvíz) csatornahálózatot kell építeni.

**Felszíni vízelvezetés**

## 23. §

(1) A település hosszú távú arculatformálása érdekében a csapadékvíz elvezetésére zárt csapadékvíz elvezető rendszert kell építeni a burkolt utakkal feltárt beépített, illetve beépítésre javasolt területen. A beépített, illetve a beépítésre szánt területen a meg levő nyílt árkos felszíni vízvezetés a már burkolt utak soron következő rekonstrukciójáig fennmaradhat. A szilárd burkolat megépítését megelőzően kell a zárt csapadékvíz csatornát kiépíteni.

(2) 20, illetve annál több gépkocsit befogadó parkolókat kiemelt szegéllyel és szilárd burkolattal kell megépíteni, hogy a felületén összegyűjthető legyen a csapadékvíz, az ne folyhasson közvetlenül a zöldfelületre. Ezekről a nagyobb parkoló felületekről összegyűlő csapadékvíz csak hordalék és olajfogó műtárgyon keresztül vezethető a csatornahálózatba. „Zöldbeton” parkoló létesítése ebben az esetben tilos!

(3) A talajvízállásra tekintettel a terepszint alatti építkezéseknél a vízáramlás útját nem szabad elzárni, a talaj-, illetve rétegvizek továbbvezetési lehetőségét meg kell oldani.

(4) A Várhegy lejtő alján álló épületek felszíni víz elleni védelmére a vízvezető övárkot meg kell építeni. A megvalósulás költsége az érintett ingatlanok tulajdonosait terheli.

### Folyószabályozás, árvízvédelem

## 24. §

(1) A terület É-i részénél a Molnár sori átemelő környezetében mintegy 250,0 m hosszú szakaszon a Horváth G. sori ingatlanok árvíz elleni védelmét időszakosan biztosítani kell.

(2) A területen az épületek földszinti padlószintjének magasságát a mértékadó árvízszint és a biztonsági szint figyelembevételével kell kialakítani. \*\*\*\*

### Villamosenergia-ellátás

## 25. §

(1) Hatályát veszttette.<sup>5</sup>

(2) Hatályát veszttette.<sup>5</sup>

(3) A lámpákkal és reklámfényekkel kápráztatást, vakítást vagy ártó fényhatást okozni nem szabad.

### Földgáz- és hőenergia ellátás

## 26. §

(1) Középnomású földgázellátású területen telkenként egyedi nyomásszabályozókat kell elhelyezni. \*\*\*\*

(2) Hatályát veszttette.\*\*\*\*

### Elektronikus hírközlés, kábel TV

## 27. §<sup>5</sup>

Hatályát veszttette.

## VII.

### KÖRNYEZET - ÉS

### TERMÉSZETVÉDELMI SZABÁLYOK

#### Zöldfelületek

#### A közterületek növényzetére vonatkozó rendelkezések

## 28. §

(1) A telek zöldfelületként fenntartandó része jellel lehatárolt területet zöldfelületként kell kialakítani és abban építményt – közművezeték, műtárgy kivételével – elhelyezni nem szabad.

(2) Hatályát veszttette.\*\*\*\*

(3) Hatályát veszttette.\*\*\*\*

(4) Hatályát veszttette.\*\*\*\*

(5) Hatályát veszttette.\*\*\*\*

(6) Hatályát veszttette.\*\*\*\*

(7) Homlokzatokra futó növényzet alkalmazása esetén az építési övezetek minimális zöldfelületi mutatóiba 6,0 m magasságig a homlokzat területének 25 %-a számítható be zöldfelületként, ha a kúszó, kapaszkodó növények telepítési távolsága min. 4,0 méter, és gyökérzetüknek minimálisan 1 m<sup>3</sup>, sérüléstől és áttapasásától mechanikailag védett

(növényrács, védőrács stb.) ültető gödör áll rendelkezésre.

(8) Többszintes növényállomány alkalmazása esetén az építési övezetek minimális zöldfelületi mutatói a mértékszám 10 %-ával csökkenthetőek, amennyiben a telekre előírt zöldfelületi területének minden 150 m<sup>2</sup>-ére legalább egy nagy lombtömegű lombos fa és legalább 40 db cserje kerül telepítésre.

(9) Gyeprács, gyephézagos burkolat alkalmazása esetén az előírt minimális zöldfelületi mutatóból kedvezmény nem adható.

(10) Hatályát veszítette.<sup>5</sup>

(11) A nem szabályozott kérdésekben a város zöldfelületeinek, parkjainak, fáinak védelméről szóló önkormányzati rendeletek az irányadóak.

(12) Hatályát veszítette. \*\*\*\*

### **Környezetvédelem**

#### **29. §**

(1) A föld védelme: A talaj szennyezésének elkerülése érdekében az építményeket, a terepszint, illetve az épületek alatt lévő helyiségeket úgy kell kialakítani, hogy az ott keletkező, a környezetet károsító folyékony és/vagy veszélyes hulladékok ne kerülhessenek a talajba.

(2) Hatályát veszítette.<sup>5</sup>

(3) A víz védelme

a) <sup>5</sup>

b) <sup>5</sup>

c) Az építményeket, a terepszint, illetve az épületek alatt lévő helyiségeket úgy kell kialakítani, hogy az ott keletkező, a környezetet károsító folyékony hulladékok (elfolyó olaj, olajszármazékok, hűtő-, fékfolyadék) és egyéb (folyékony) veszélyes hulladékok ne kerülhessenek a csapadékvíz-elvezető csatornahálózaton keresztül a befogadóba. A föld alatti létesítmények, építmények elhelyezésénél a talajvíz szabad áramlását lehetővé tevő műszaki megoldások alkalmazandók.<sup>5</sup>

(4) Zaj-, rezgés- és sugárzásvédelem rendelkezései

a) <sup>5</sup>

b) A meglévő főútvonalak átépítésekor, felújításakor a zajterhelés csökkentése érdekében korszerű zajcsillapító útépitési technológiákat kell alkalmazni.

c) Távközlési építmény, átjátszóállomás a területen nem létesíthető.

### **VIII.**

#### **Települési értékvédelem**

##### **Régészeti örökség értékvédelme**

###### **Országos védelem**

###### **30. §**

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

(2) Hatályát veszítette.<sup>5</sup>

##### **Építészeti örökség értékvédelme**

###### **Országos védelem**

###### **31. §<sup>5</sup>**

Hatályát veszítette.

###### **Helyi védelem**

###### **32. §\*\*\*\***

Hatályát veszítette.

##### **Természeti értékek védelme**

###### **33. §<sup>5</sup>**

Hatályát veszítette.

### **IX.**

#### **KÜLÖNLEGES RENDELKEZÉSEK A TELEPÜLÉSKÉP ALAKÍTÁSÁRA**

##### **Kilátásvédelem**

###### **34. §\*\*\*\***

Hatályát veszítette.

##### **Az épületek épületszerkezetére, tetőhéjalására, színezésére, vonatkozó rendelkezők**

**35. §\*\*\*\***

Hatályát veszette.

**Az épületek homlokzati kialakítására  
vonatkozó rendelkezések**

**36. §\*\*\*\***

Hatályát veszette.

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

**37. §\*\*\*\***

Hatályát veszette.

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

**38. §\*\*\*\***

Hatályát veszette.

**A kirakatokra és vitrinekre vonatkozó  
általános rendelkezések**

**39. §\*\*\*\***

Hatályát veszette.

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

**40. §\*\*\*\***

Hatályát veszette.

**Az épületek földszintjeire vonatkozó  
különleges előírások**

**41. §**

A közterületek, valamint a közpark 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 (keramikus, órás, képeretező stb.) – ,

- c) közterületről nyíló terem- és sorgarázsok kialakítása a földszinten nem megengedett.

**A kerítésekre, támfalakra vonatkozó  
rendelkezések**

**42. §**

(1) Hatályát veszette.\*\*\*\*

(2) Támfal létesítése esetén, annak mellvédjeként kialakított magassági meghosszabbításra szolgáló tömör kerítés legfeljebb 1,10 m-rel lehet magasabb a támfal felső terepcsatlakozásának szintjénél.

(3) Amennyiben a terep eredeti lejtése szükségessé teszi támfal kialakítását, 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. A telken belül a magassági eltéréseket szükség esetén teraszos terep- és támfal kialakítással lehet rendezni. Teraszos kialakításnál a támfalak közötti minimális távolság oldalirányban legalább 1,2 m legyen.

(4) Amennyiben a telek homlokvonalára mentén a közterületi út bevágásban van és a telek rendezett terepszintjének csatlakozásánál a magassági különbség nagyobb 3,0 m-nél, akkor a közterület felőli támfal járdaszinttől mért magassága nem lehet nagyobb 3,0 m-nél, a további magassági különbséget teraszos terepidomokkal kell biztosítani (4. számú függelék 2. ábra).

(5) 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 1,10 m-rel lehet magasabb.

(6) Hatályát veszette.\*\*\*\*

(7) Hatályát veszette.\*\*\*\*

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

### **43. §**

- (1) Hatályát veszttette.\*\*\*\*
- (2) Hatályát veszttette.\*\*\*\*
- (3) A tereprendezés során kialakuló rézsűk hajlásszöge nem lehet nagyobb 1:2-nél, a támfalak magassága 2,0 m-nél a 9. § előírásainak betartásával.
- (4) Telken belüli rézsűk kialakításánál 1:2-es arányúnál meredekebb rézsűt nem lehet alkalmazni 2,0 m-nél hosszabb szakaszon.
- (5) Hatályát veszttette.\*\*\*\*

### **Kötelező zöldfelületi minimum előírásai**

#### **44. §**

- (1) A kötelező legkisebb zöldfelület számításánál a növényzettel fedett terület alatt a szilárd burkolatú felületek nélküli, gyeppel, cserjékkel, fákkal betelepített beépítetlen terület sík vetülete értendő, ahol a nem szilárd burkolattal (pl. kavicsburkolat, homok stb.) ellátott felület nem haladhatja meg a számított zöldfelület 1/5-ét.
- (2) A kötelező legkisebb zöldfelület számításába a terepszint alatti építmény, valamint az épületek földemjain kialakított tetőkert zöldfelülete a következők szerint vehető figyelembe:
- a) 20 cm feletti földfeltöltés esetén 20 %-kal,
  - b) 50 cm feletti földfeltöltés esetén 35 %-kal,
  - c) 1 m feletti földfeltöltés esetén 60 %-kal
- (3) A telek legkisebb kötelező zöldfelületi mértékét az egyes övezeti előírások rögzítik.
- (4) 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 mértékben.

- (5) Hatályát veszttette.\*\*\*\*
- (6) Homlokzaton futó növényzet alkalmazása esetén az építési övezetek minimális zöldfelületi mutatóiba 6,0 m magasságig a homlokzat területének 25 %-a számítható be zöldfelületként, ha a kúszó kapaszkodó növények telepítési távolsága min. 4,0 méter, és gyökérzetüknek minimálisan 1 m<sup>3</sup>, sérüléstől és áttaposásától mechanikailag védett (növényrács, védőrács stb.) ültető gödör áll rendelkezésre.
- (7) Többszintes növényállomány alkalmazása esetén az építési övezetek minimális zöldfelületi mutatói a mértékszám 10 %-ával csökkenthetőek, amennyiben a telekre előírt zöldfelületi területének minden 150 m<sup>2</sup>-ére legalább egy nagy lombtömegű lombos fa és legalább 40 db cserje kerül telepítésre.

(8) Gyeprács, gyephezagos burkolat alkalmazása esetén az előírt minimális zöldfelületi mutatóból kedvezmény nem adható.

(9) Hatályát veszttette.<sup>5</sup>

(10) A nem szabályozott kérdésekben a város zöldfelületeinek, parkjainak, fáinak védelméről szóló önkormányzati rendeletek az irányadóak.

### **Az épületek magassági méreteinek speciális előírásai**

#### **45. §**

- (1) Az építménymagasság értéke egy homlokzaton sem haladhatja meg az övezetben előírt legnagyobb magasságot, kivéve a lejtős terepen elhelyezett épület lejtő felőli egy homlokzatfelületét. Az építménymagasság OTÉK szerint számított átlagértékét ez esetben is be kell tartani.
- (2) Az (1) bekezdés szerinti lejtő felőli egy homlokzatra vonatkozó engedély akkor érvényesíthető, ha a csatlakozó rendezett terep lejtése az eredeti tereplejtést követi, illetve a tereprendezésből adódóan az eredeti és a rendezett terep magassági különbsége nem haladja meg az 1,0 m-t.

(3) Az épület egy-egy homlokzatára vonatkozóan az építési övezetben rögzített legnagyobb homlokzatmagasság értékét is be kell tartani. Az épület magassági méretei együttesen kell, hogy megfeleljenek az építménymagasság és a homlokzatmagasság előírt méreteinek.

(4) A homlokzatmagasság meghatározásánál a metszésvonal feletti tetőfelépítmények magasságát, illetőleg a pinceszint terepcsatlakozástól mért látható homlokzatának magasságát a homlokzatmagasság számításánál figyelembe kell venni:

- a) ha az adott homlokzat szélességi méretének 1/3-át meghaladja vagy,
- b) ha a tetőfelépítménynek a metszésvonaltól mért magassága nagyobb, mint 3,0 m vagy,
- c) ha a homlokzat metszésvonalára fektetett 45 fokos sík alatt lévő építményrész hátrahúzott homlokzata és a metszésvonal közötti vízszintesen mért távolság kisebb 12,0 m-nél.<sup>5</sup>

A számítás során az átlagértékbe az a)-c) pontok szerint figyelembe veendő építményrész terepcsatlakozásától számított magasságát is be kell számítani.

(5) Hatályát veszttette.\*\*\*\*

(6) Hatályát veszttette.\*\*\*\*

#### **A járművek elhelyezésére vonatkozó általános rendelkezések 46. §**

(1) A parkolási igényeket új építés esetén telken belül kell kielégíteni.

(2) A területen nem közforgalmi (turista) busz számára parkoló-területet csak a SZT-en feltüntetett helyen szabad elhelyezni.

(3) Ahol a telekre a gépjárművel való bejutás és ott a parkolás biztosítása a meglévő terepviszonyok vagy meglévő épület miatt vagy forgalomtechnikai okból nem lehetséges, a vonatkozó önkormányzati rendelet

figyelembevételével a parkolás más területen is biztosítható a (4) bekezdésben foglalt kivétellel.

(4) A forgalomcsillapított vegyes használatú közterületként jelölt közterületről megközelíthető telkek esetén a vonatkozó önkormányzati rendelet szerinti közterületen való parkoló kialakítás csak lakás rendeletetési egység kialakítása vagy lakóépület esetén lehetséges a (3) bekezdés figyelembevételével. Egyéb rendeltetésű épület, vagy önálló rendeletetési egység esetén:

- a) szállásférőhely csak magántelken belüli parkolás biztosítása mellett létesíthető,
- b) az övezetben megengedett egyéb – vendégforgalommal járó - rendeletetési egység létesítése esetén a parkolást a vegyes használatú területként jelölt közterületeken kívül – de 500 m-es gyaloglási távolságon belül kell biztosítani.

(5) Hatályát veszttette.\*\*\*\*

(6) Hatályát veszttette.\*\*\*\*

(7) A 10 férőhelynél nagyobb telken belüli parkoló csak fásított módon alakítható ki. A fásítás mértéke 2 ph/1 fa.

## **X.**

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

#### **Kiszolgáló épületekre vonatkozó előírások 47. §**

(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. Nem szabad járműtárolás céljára szolgáló önálló kiszolgáló épületet elhelyezni, ha a járműtárolás a meglévő épületen belül már biztosított, és önálló kiszolgáló épületként való elhelyezés a meglévő járműtároló rendeltetésének módosítása érdekében történne, vagy már a jelen rendelet hatálybalépését követően megtörtént.

(4) Hatályát veszette.\*\*\*\*

(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) Hatályát veszette.\*\*\*\*

(7) A területen használat tartására szolgáló építmény nem létesíthető. Meglévő használat tartására szolgáló épület bontása esetén új nem létesíthető, csak a meglévő épület, építmény állagmegóvási munkái végezhetőek el.

#### **Kerti víz- és fürdőmedencékre vonatkozó előírások**

##### **48. §**

(1) Kerti vízmedence legfeljebb 2,0 m<sup>3</sup> ürméretű lehet, és csak olyan telken létesíthető, ahol a medence szennyvizeinek közcsonnába való elvezetése biztosítható.

(2) Hatályát veszette<sup>5</sup>.

#### **Terepszint alatti beépítésre és terepszint alatti építményekre vonatkozó előírások**

##### **49. §**

(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 és
- b) az épületen túlnyúló pinceszint és
- 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 épület pinceszintje épületkontúron túlnyúló részének terepszint fölé nyúló magassága akkor nem számítandó hozzá az építménymagasság értékéhez, ha az eredeti terepszint és a zárófödém szintkülönbsége nem haladja meg a 1,5 m-t és

- a) ha a kinyúló pinceszint záró födéme és a hozzárendezett terep rézsűvel kerül kialakításra, melynek rézsűmeredeksége legfeljebb 1:3, vagy
- b) ha a pinceszint nem nyúlik túl az épületkontúron, és az épületkörüli járdavonalhoz a rendezett terep rézsűmeredeksége legfeljebb 1:4 arányú.

#### **Kereskedelmi építményekre vonatkozó előírások**

##### **50. §**

(1) A területen 50 m<sup>2</sup>-t meghaladó bruttó szintterületnél nagyobb kereskedelmi rendeltetésű épület, vagy önálló rendeltetési egység csak a **Vt** övezetekben létesíthető.

(2) Hatályát veszette.\*\*\*\*

#### **XI.**

#### **INTÉZKEDÉSI ELŐÍRÁSOK**

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

##### **51. §**

(1) Az Önkormányzat a 3. számú mellékletben felsorolt, tulajdonában nem lévő ingatlanokra a település fejlesztése céljából elővásárlási jogát biztosítja.



- (2) Hatályát veszette.<sup>5</sup>  
(3) Hatályát veszette.<sup>5</sup>  
(4) Hatályát veszette.<sup>5</sup>  
(5) Hatályát veszette.<sup>5</sup>  
(6) Hatályát veszette.<sup>5</sup>

A rendeletet 2006. július 14-én kihirdettem:

(7) Az Önkormányzat az 4. számú mellékletben felsorolt terület ingatlanaira beépítési kötelezettséget rendel el a (8) bekezdés szerinti feltételekkel.

Dr. Szolnoki Imre  
aljegyző

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

\* 45/2006.(VIII.11.) módosító rendelet  
\*\* 45/2009.(XI.27.) módosító rendelet  
\*\*\*9/2011.(III.18.) módosító rendelet  
\*\*\*\*22/2013.(XII.5.)

(9) Hatályát veszette.\*\*\*\*

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

(11) Hatályát veszette.\*\*\*\*

### **Átmeneti és záró rendelkezések**

#### **52. §**

(1) A rendelet 2006. augusztus 1. napján lép hatályba.

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

(3) Hatályát veszette.<sup>5</sup>

(4) \*\* Hatályát veszette

Esztergom, 2006. július 10.

Meggyes Tamás  
polgármester

Dr. Szolnoki Imre  
aljegyző

## MELLÉKLETEK:

- |                    |  |
|--------------------|--|
| 1. számú melléklet | Szabályozási Terv M = 1:1.000  |
| 2. számú melléklet | Az építési övezetek táblázatai   |
| 3. számú melléklet | Önkormányzati elővásárlási és kisajátítási joggal érintett ingatlanok jegyzéke |
| 4. számú melléklet | Beépítési kötelezettséggel érintett ingatlanok jegyzéke                        |
| 5. számú melléklet | Helyreállítási kötelezettséggel érintett ingatlanok jegyzéke                   |
| 6. számú melléklet | Erzsébet park kertészeti terve   |

## FÜGGELÉKEK:

- |                   |  |
|-------------------|--|
| 1. számú függelék | Nyilvántartott régészeti lelőhelyek listája  |
| 2. számú függelék | Országos védelem alatt álló területek és művi értékek jegyzéke                             |
| 3. számú függelék | Helyi védelem alatt álló épületek és területek jegyzéke                                    |
| 4. számú függelék | Ábrák, minta-keresztmetszelvények  |
| 5. számú függelék | Felszín feletti közmű-tárgyak telepítéséhez szükséges dokumentációk kiegészítő munkarészei |

**Az Esztergomi Önkormányzat 41/2006.(VII.14) ör. rendelete az Esztergom, Várhegy és  
Víziváros helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről\*\*\*\***

**1. számú melléklet<sup>5</sup>**

**Az Esztergomi Önkormányzat 41/2006.(VII.14.) ö.r. rendelete az Esztergom, Várhegy és  
Víziváros helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről\*\*\*\***

2. számú melléklet<sup>5</sup>

**AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK TÁBLÁZATAI**

A lakóövezetek telekalakítási, építési előírásai:

**Az Esztergomi Önkormányzat 45/2006.(VIII.11.) ö.r. rendelete az Esztergom, Víziváros és  
Várhegy helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 41/2006.(VII.14.)  
esztergomi ö.r. rendelet módosításáról\*\*\*\***

3. számú melléklet

**ÖNKORMÁNYZATI ELŐVÁSÁRLÁSI ÉS KISAJÁTÍTÁSI JOGGAL ÉRINTETT  
INGATLANOK JEGYZÉKE**

**Elővásárlási joggal érintett ingatlanok jegyzéke hrsz szerint:**

15932
15933
15955
16238/3
16238/4
16238/5
16310
16311
16312
16314
16319
16320

**Kisajátítási joggal érintett ingatlanok jegyzéke hrsz szerint:**

15492
<b>15932</b>
<b>15933</b>
15957
15958
15959
15960
15961
15962
15963
15964/2
16200/1
16238/4
16238/5
<b>16238/6</b>

**BEÉPÍTÉSI KÖTELEZETTSÉGGEL ÉRINTETT INGATLANOK JEGYZÉKE**

A tervezési területen az összes elővásárlási joggal nem érintett építési övezetbe sorolt ingatlan beépítési kötelezettséggel érintett.

**Az Esztergomi Önkormányzat 41/2006.(VII.14.) ö.r. rendelete az Esztergom, Várhegy és  
Víziváros helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről**

**5. számú melléklet\*\*\*\***

Hatályát veszette.

**HELYREÁLLÍTÁSI KÖTELEZETTSÉGGEL ÉRINTETT INGATLANOK JEGYZÉKE**

Az Esztergomi Önkormányzat 41/2006.(VII.14.) ö.r. rendelete az Esztergom, Várhegy és Víziváros helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről

6. számú melléklet

ERZSÉBET PARK KERTÉSZETI TERVE



**Az Esztergomi Önkormányzat 41/2006.(VII.14.) ör. rendelete az Esztergom, Várhegy és  
Víziváros helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről**

**1.sz. függelék**

**NYILVÁNTARTOTT RÉGÉSZETI LELŐHELYEK LISTÁJA**

A területen négy, a KÖH által is regisztrált régészeti lelőhely található.

**Várhegy:** kiemelten védett régészeti lelőhely

**Víziváros:** kiemelten védett régészeti lelőhely

**Szentgyörgymező:** általános védelem alatt álló régészeti lelőhely

**Kisléva (Libád)** általános védelem alatt álló régészeti lelőhely

**Várhegy:** kiemelten védett régészeti lelőhely

Hozzá tartozik: **Várhegy keleti oldala**, a lelőhely általános védelem alatt álló része

Lelőhely neve: **Várhegy (Várhegy keleti oldala)**

MRT szám: 8./1.

Lelőhely helyrajzi száma: 16240-16243, 16287

Lelőhely típusa: Település, telep, falu, barlang

erődítés, tábor, castrum, vár, fasánc, kőfal, sáncárok, torony, bástya, rondella, kapu, alagút, lakóépület, palota, kőház, faház, földbe mélyített ház, kaszárnya, raktár, templom, katedrális, káptalani monostor,

Lelőhely kora: őskor, paleolitikum, rézkor, bronzkor, késő-kelta (La-Téne D) római kor, középkor, török kor

Lelőhely védettsége: A Várhegy teteje, illetve maga a vár területe a 17/2004. (VIII.27.) NKÖM rendelet által kiemelten védett régészeti lelőhely. Minden 30 cm-nél mélyebb földmunkával járó tevékenység engedélyköteles.

**Várhegy keleti oldala**, illetve a fennmaradt rész a KÖH által regisztrált lelőhely, amely általános védelem alatt áll.

**Víziváros:** kiemelten védett régészeti lelőhely

MRT szám: 8./2.

Lelőhely helyrajzi száma: 16240-16243, 16245-16285, 16287-16321

Lelőhely típusa: település, falu, város, épület, kőház, faház, pince, raktár, erődítés, sánc, árok, kőfal, torony, bástya, rondella, kapu, alagút, templom, temető, dzsámi, fürdő, malom, vízmű

Lelőhely kora: őskor, bronzkor, késő-kelta (La-Téne D), római kor, középkor, török kor

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

**Szentgyörgymező** általános védelem alatt álló régészeti lelőhely

MRT szám: 8./72.

Lelőhely helyrajzi száma: 15888, 15890-15920, 16286, 15922köztér, 15923-15924, 15928, 15935, 15945/1-15955,

Lelőhely típusa: település, ház, sütőkemence, fazekasműhely, fazekas kemence, ötvösműhely, bronzöntő kemence, temető, hamvasztásos sír, szórvány lelet

Lelőhely kora: őskor, középső-bronzkor, késő-kelta (La-Téne D), római kor, középkor

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



**Kisléva (Libád)** általános védelem alatt álló régészeti lelőhely

MRT szám: 8./4.

Lelőhely helyrajzi száma: 16322utca, 19786/1-2utca, 16245/1-3utca, 16211/2-16225

Lelőhely típusa: település, temető, csontvázas sír, szórvány lelet

Lelőhely kora: őskor, bronzkor, késő-kelta (La-Téne D), római kor, középkor, török kor

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

**Az Esztergomi Önkormányzat 41/2006.(VII.14.) ör. rendelete az Esztergom, Várhegy és  
Víziváros helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről**

**2. számú függelék**

**ORSZÁGOS VÉDELEM ALATT ÁLLÓ TERÜLETEK ÉS MŰVI ÉRTÉKEK JEGYZÉKE**

**Műemléki jelentőségű terület (MJT):**

a Duna part - Molnár sor – Dózsa György tér – Északi kanonoksor telek északi határa - Kollégium köz – Vár utca, Vár köz – hrsz: 15487 északi és keleti határa – Dobozi Mihály utca – Iskola utca – Batthyány Lajos utca – Liszt Ferenc utca Kis-Duna által határolt terület.

**Műemléki környezet (MK):**

teljes terület

**Épületek és szobrok jegyzéke hrsz szerint**

<b>HRSZ</b>
15924
15928
16240
16242
16247
16248
16249
16253
16255
16262
16264
16265
16267
16289
16290
16291/1
16291/2
16292
16296
16297
16298
16301
16300
16302
16303
16306/1
16309
16315
16318
16321

**Épületek és szobrok jegyzéke elnevezés és cím szerint:**

<b>Elnevezés</b>	<b>Védettség</b>
Berényi Zsigmond utcai vízivárosi házfalak és török fürdő.	M II
Mindszenty tér 4.	M III
Mindszenty tér 1.	M I
Mindszenty tér 2.	M I
Mindszenty tér 3.	M II
Berényi Zsigmond utca 4.	M III
Berényi Zsigmond utca 1.	M III
Berényi Zsigmond utca 8.	M
Berényi Zsigmond utca 18-20., hrsz.: 16290, 16291/1,	M II
Berényi Zsigmond utca 20., hrsz.: 16289	M II
Katona István utca 6.	M III
Katona István utca 8.	M II
Majer István utca (sötétkapu)	M I
Mindszenty hercegprímás tere - Mária szobor	M II
Pázmány Péter utca 18. – templom	M II
Pázmány Péter utca 2.	M II
Pázmány Péter utca 4.	M III
Bajcsy-Zsilinszky E. utca 37.	M III
Pázmány Péter utca 18.	M III
Pázmány Péter utca 1.	M III
Pázmány Péter utca 9.	M III
Pázmány Péter utca 13.	M III
Mindszenty tér 5.	M III
Szent István tér – Főszékesegyház	M I
Szent István tér – Mária szobor	M II
Szent István tér – Vár	M I
Szent István tér – Szent István szobor	M II
Szent István tér – Szent László szobor	M II
Szent István tér – Boldog Örsébj szobor	M II
Szent István tér – Szent Márk szobor	M II
Szent István tér 2. – Szeminárium	M I
Szent István tér 1-14.	M I

**Az Esztergomi Önkormányzat 41/2006.(VII.14.) ör. rendelete az Esztergom, Várhegy és Víziváros helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről**

**3. számú függelék\*\*\*\***

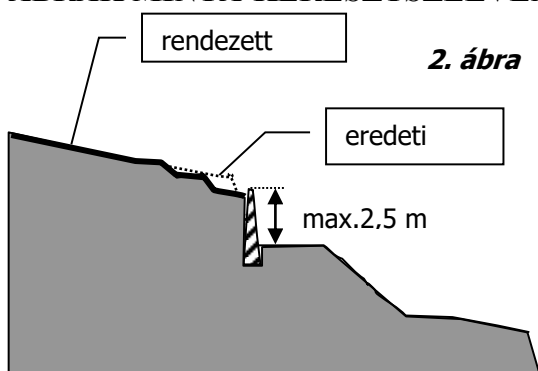
**HELYI VÉDELEM ALATT ÁLLÓ ÉPÜLETEK ÉS TERÜLETEK JEGYZÉKE**

Hatályát veszítette.

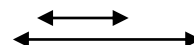
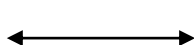
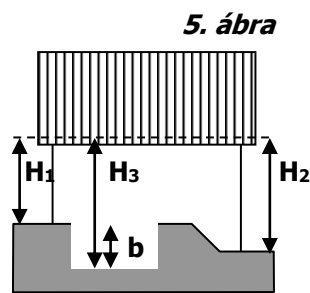
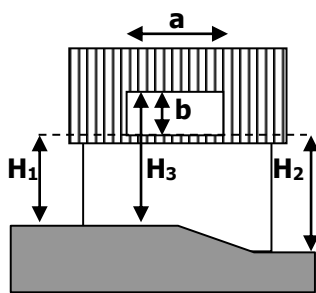
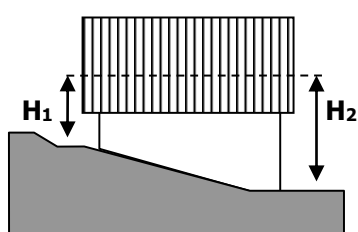
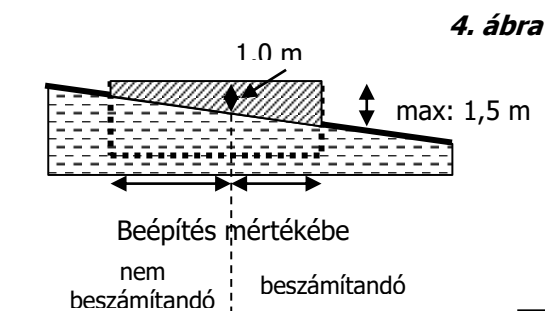
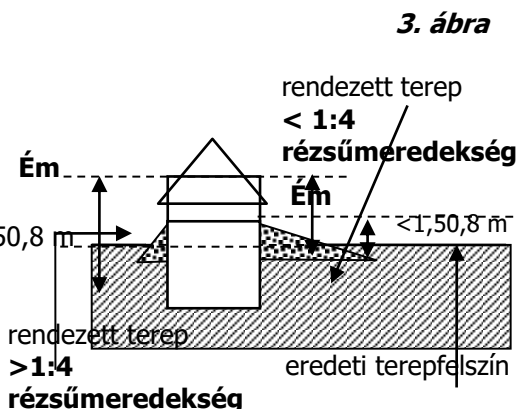
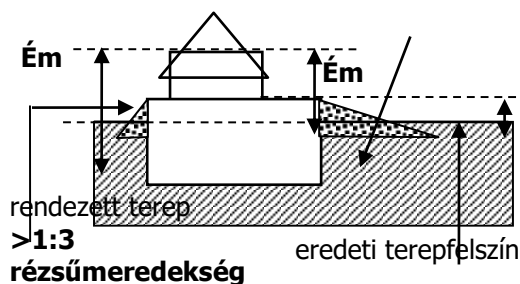
**Az Esztergomi Önkormányzat 41/2006.(VII.14.) ör. rendelete az Esztergom, Várhegy és Víziváros helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről**

**4. sz. függelék**

**ÁBRÁK MINTA-KERESZTSZELVÉNYEK**



**Ém** = adott homlokzat figyelembe veendő építménymagassága  
 rendezett terep **< 1:3** rézsűmeredekség



L



a

Homlokzatmagasság  $\frac{H_1 + H_2}{2}$

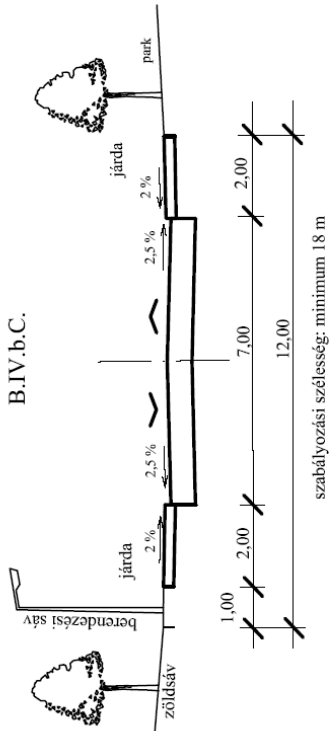
Homlokzatmagasság  $\frac{L}{3}$

$H_3=0$  ha  $a < L/3$  és  $b < 3,0$  m

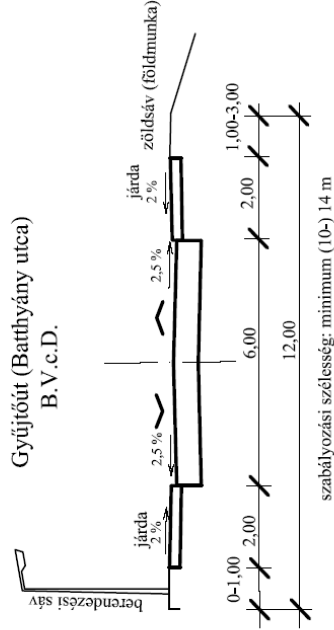
$H_3 \neq 0$  ha  $a \geq L/3$  vagy  $b \geq 3,0$  m

ESZTERGOM  
VÁRHEGY ÉS VÍZVÁROS SZABÁLYOZÁSI TERVE  
JAVASLATOK

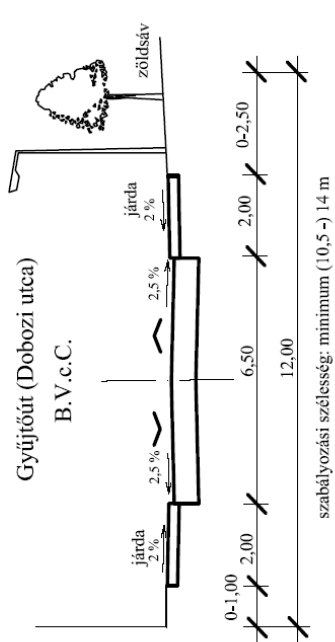
II. rendű főút  
B.IV.b.C.



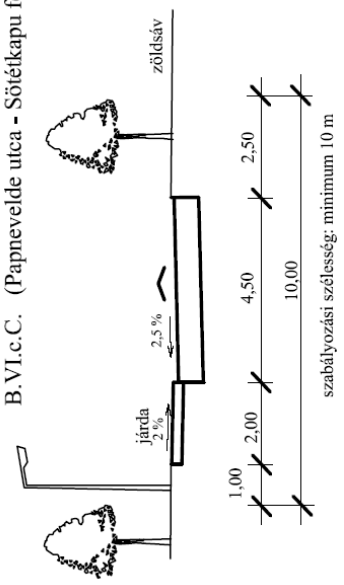
Gyűjtőút (Batthyány utca)  
B.V.c.D.



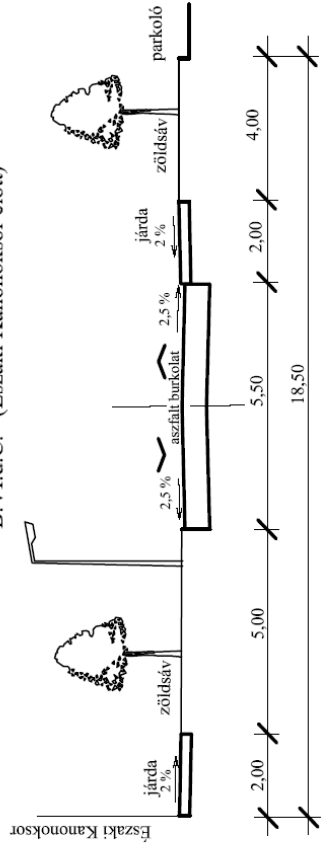
Gyűjtőút (Dobozi utca)  
B.V.c.C.



Kiszolgáló utak  
B.VI.c.C. (Papnevelde utca - Sötétkapu felé)



Kiszolgáló utak  
B.VI.d.C. (Északi Kanonoksr előtt)



MINTAKERESZTSZELVÉNYEK  
M=1:100  
KÖT-3.

**Az Esztergomi Önkormányzat 41/2006.(VII.14.) ö.r. rendelete az Esztergom, Várhegy és  
Víziváros helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről**

**5. sz. függelék<sup>5</sup>**

**A FELSZÍN FELETTI KÖZMŰ-MŰTÁRGYAK TELEPÍTÉSÉHEZ SZÜKSÉGES  
DOKUMENTÁCIÓK KIEGÉSZÍTŐ MUNKARÉSZEI**