

**Esztergom Város Önkormányzatának  
42/2007. (VI.28.) ör. rendelete  
Esztergom Prímás-sziget helyi építési  
szabályzatáról és szabályozási tervéről**

(Egységes szerkezetben a 22/2017.  
(XI.29.)\*, 23/2017. (X.3.)\* önkormányzati  
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 települési önkormányzatnak az országos szabályoknak megfelelően, illetve az azokban megengedett eltérésekkel a település közigazgatási területének felhasználásával és beépítésével, továbbá a környezet természeti, táji és épített értékeinek védelmével kapcsolatosan a következő rendeletet alkotja:

## **I. FEJEZET**

### **A RENDELET HATÁLYA ÉS ALKALMAZÁSA**

#### **1. §**

(1) A rendelet területi hatálya Esztergom Prímás-sziget (továbbiakban: Sziget) területére terjed ki.

(2) A rendelet 1-2 számú mellékletét a terület övezeti jeleit és határvonalait ábrázoló M=1:1000, M=1:2000 méretarányú Szabályozási tervlapok képezik.

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

## **II. FEJEZET**

### **ÁLTALÁNOS SZABÁLYOK**

#### **Területfelhasználás**

#### **2. §**

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

- a) beépítésre szánt „különleges” területre;
- b) beépítésre nem szánt területre tagozódik.

(2) A besorolás célja, hogy a természeti, kultúrtörténeti, műszaki-gazdasági szempontból rendkívül összetett sajátosságokat mutató terület jövője, e szabályozás keretein belül hosszú távon befolyásolható legyen a mindenkori szakmai és közérdek változó szempontjainak figyelembevételével.

(3) A beépítésre szánt „különleges” terület felhasználási egységek övezeti jeleit és határvonalait, valamint a beépítésre nem szánt területek lehatárolását a Szabályozási Tervlapok (a rendelet 1-2. számú mellékletei ábrázolják).

(4) A terület felhasználásának módjai:

- a) A Nagy-Duna-parti közterületi telekhatár és a Duna közötti, változó szélességű, valamint a Gőzhajó utcától délre, a külbelterületi határig tartó szigetrész zöldterület, hasznosítása: parti sétány, pihenőpark, sportterület;
- b) A Nagy-Duna-parti telekhatár (kerítésvonal), a Helischer utca és a Gőzhajó utca közötti térség rekreációs terület, hasznosítása: egyedi kiemelt sportlétesítmények, szolgáltató, vendéglátó épületek;
- c) A Helischer utca, a Gőzhajó utca és a Kis-Duna közötti térség vegyes intézményi terület;
- d) A belterületet zöldterület-közpark követi, hasznosítása: arborétum;
- e) A Sziget déli csúcsa vízgazdálkodási terület, hasznosítása: vízbázis és arborétum.

(5) Hatályát veszette.\*

(6) A feltöltés magassága 109,40 mBf, a földszinti padlóvonalat (Fpv) ehhez a szinthez kell viszonyítani.

(7) Hatályát veszette.\*\*

### **Beépítés**

#### **3. §**

(1) Hatályát veszette.\*

(2) Nyeles telek kialakítása tilos.

(3) Hatályát veszette.\*

(4) Hatályát veszette.\*\*

(5) Hatályát veszette.\*

## **III. FEJEZET**

### **BEÉPÍTÉSRE SZÁNT ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ELŐÍRÁSAI**

#### **Telekalakítás szabályai**

#### **4. §**

(1) Hatályát veszette.\*\*

(2) A telekalakításnak lehetőség szerint tömbönként kell történnie.

(3) Hatályát veszette.\*\*

#### **Különleges területek**

#### **5. §**

(1) A Sziget egy része a Szabályozási Terv értelmében „különleges” terület besorolása az OTÉK 24. §-a szerint, tekintettel arra, hogy az itt elhelyezendő építmények a hely különlegessége miatt jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre, illetve környezetük külső hatásaitól is védelmet igényelnek.

(2) A különleges területen belül a beépítés mértéke szerint két építési övezet kerül kialakításra:

a) A Helischer József utca, a Gőzhajó utca és a Kis-Duna közötti **KD** jelű övezet beépítésre szánt, közepes intenzitású terület, előírásait a 6. § szabályozza;

b) A Nagy-Duna sétány és a Helischer József utca, valamint a Gőzhajó utca közötti **K** jelű övezet beépítésre szánt, alacsony intenzitású, laza beépítésű terület, előírásait a 7. § szabályozza.

#### **A Helischer József utca, a Gőzhajó utca és a Kis-Duna közötti területek: KD**

#### **6. §**

(1) Kisvárosias sűrűségű „különleges” építési övezet.

(2) A területen elhelyezhető: szolgáltató, vendéglátó épület, szálláshely épület, kiállítási és kongresszusi épület, oktatási, valamint egészségügyi épület, sportlétesítmény, parkoló, park (zöldterület).

(3) A beépítés feltétele a teljes közművesítés, beleértve a vezetékes szennyvízhálózatra, valamint a gázhálózatra/távhőre való rákötés is.

(4) A környezetterhelési és védelmi előírásokat a 15-24. § szabályozza.

(5) Hatályát veszette.\*

(6) A Gesztenye fasor mentén az előkert minimum 8 méter. \*

(7) Az építési övezet beépítés módja: szabadon vagy oldalhatáron álló.

(8) A megadott beépítési paraméterek a rendezett telekméretekre vonatkoznak. Egy telekre több épület is elhelyezhető.

(9) Hatályát veszette.\*

(10) Hatályát veszette.\*

#### **Táncsics Mihály utca, Helischer József utca, a Gőzhajó utca és a Kis-Duna közötti területek (KD/1)**

#### **7. §**

Legnagyobb beépíthetősége 35%  
Legnagyobb építmény magasság 14,0 m.  
Az építménymagasságot az árvízvédelmi terepfeltöltéséhez (109,40 mBf) mérjük.  
A szintterületi mutató, terep felett maximum 1,40 (A szintterületi mutatóba nem számít bele a 109,40 mBf alatti fedett garázs.)  
Zöldterületi mutató: 50% (a maximális beépíthetőség (35%) feletti egyéb burkolt felületek (út, gépkocsi várakozóhely stb.) nagysága maximálisan 15%, amelybe a kerti utak, teraszok, sportpályák területeit nem kell beszámítani).

### **A termál-, élmény-, gyógyfürdő és a csatlakozó „gyógy szálló területe (KD/2)**

#### **8. §**

Legnagyobb beépíthetőség 35%  
Építménymagasság:  
– hatályát veszette\*  
– A szálloda esetében az élményfürdő felőli homlokzat átlagosan 14,0 m, a Duna felőli (Kis-, illetve Nagy-Duna) homlokzat 12,0 m, a legfelső szint Duna felőli homlokvonalának 45°-os visszahúzásával 14,0 m. Az építménymagasságot az élményfürdő terepfeltöltéséhez (109,40 mBf) mérjük.  
Szintterületi mutató: 1,3  
Zöldterületi arány: 50% (a maximális beépíthetőség (35%) feletti egyéb burkolt felületek út, gépkocsi várakozóhely stb.) nagysága maximálisan 15%. A zöldterületi arányba a zöld tető beszámítható.  
Minimális teleknagyság: 4000 m<sup>2</sup>.\*

### **A villák térsége (KD/3)**

#### **9. §**

Legnagyobb beépíthetősége 20 %.  
Legnagyobb építménymagasság 7,0 m.  
A szintterületi mutató, terep felett maximum 0,70.  
Zöldterületi mutató: 70% (a maximális beépíthetőség (20%) feletti egyéb burkolt felületek (út, gépkocsi várakozóhely stb.) nagysága maximálisan 10%.

Minimális teleknagyság: 900 m<sup>2</sup>.

### **Az Esztergom szálló tömbje (KD/4)**

#### **10. §**

Legnagyobb beépíthetőség 35%  
Építménymagasság: 14 m  
(Az építménymagasságot az 109,40 mBf szinthez mérjük)  
Szintterületi mutató: 1,4  
A szintterületi mutatóba nem számít bele a 109,40 mBf. szint alatt elhelyezkedő zöldtetős, max. kétszintes garázs.  
Zöldterületi arány: 50%. A maximális beépíthetőség (35%) feletti egyéb burkolt felületek út, gépkocsi várakozóhely stb. nagysága maximálisan 15%. A zöldterületi arányba a zöld tető beszámítható.  
A Kis-Duna felőli oldalon a beépítési vonal min 8 m.  
Minimális teleknagyság: 1500 m<sup>2</sup>.\*\*

### **A Nagy-Duna sétány, a Helischer József utca és a Gőzhajó utca közötti terület: K**

#### **11. §**

- (1) Laza beépítésű „különleges” besorolású építési övezet, amely sport, oktatási, szolgáltató, vendéglátó funkciójú.
- (2) A területen elhelyezhető:  
-szolgáltató, vendéglátó épület;  
-szálláshely épület;  
-kiállítási épület;  
-oktatási épület;  
-sportlétesítmény.
- (3) A beépítés feltétele a teljes közművesítés, beleértve a vezetékes szennyvízhálózatra, valamint a gázhálózatra/távhőre való rákötés is.
- (4) A környezetterhelési és védelmi előírásokat a 15.-24. § tartalmazza.
- (5) Hatályát veszítette.\*
- (6) Előkert mélysége minimális mérete 5 méter.\*

(7) Az oldal- és hátsókertre vonatkozó előírásokra az OTÉK 35.§ és 36.§-ai a mérvadóak.

(8) Az építési övezet beépítési módja szabadon vagy oldalhatáron álló.

(9) A megadott beépítési paraméterek a rendezett telekméretekre vonatkoznak. Egy telekre több épület is elhelyezhető.

(10) Hatályát veszítette.\*

(11) Hatályát veszítette.\*

(12) A **K** övezet területfelhasználási részegységei: **(K/1; K/2; K/3)**.

A részegységek lehatárolását a magaspart jellegű árvízvédelmi mű kialakítása indokolja. A területfelhasználási részegységekre bontást azonos tulajdonos esetén a mutatók kiszámításánál (pl. beépítési %, szintterületi mutató) nem kell figyelembe venni (pl. a sportcsarnok és a hozzá csatlakozó sportterület egy egységként kezelendő).

**Nagy-Duna sétány, Kossuth híd, Helischer József utca, Táncsics Mihály utca közötti területek (K/1)**

**12. §**

A területen húzódik a magaspart jellegű árvízi védmű. A rendezett terep alá pincetőmb csak az árvízvédelmi hatóság vízjogi létesítési engedélye alapján mélyíthető. (Kivételt képez a „Révészek kocsmája” műemlék épület.) A 109,40 mBf szintre rendezett terep a csatlakozó utakhoz minimum 1:3 meredekségű rézsűvel csatlakozik.

Legnagyobb beépíthetőség 35%.

Legnagyobb építménymagasság 9,0 m.

A Helischer utca felőli homlokzati magasság 6 m (irányadó terepszint 107,00 m Bf.), a legfelső szint homlokvonalának 45°-os visszahúzásával 9,0 m, a Nagy-Duna sétány felől az árvízvédelmi magasparthoz 109,40 m Bf. mérve (109,40+0,60 m Fpv-t alapulvéve) 6,6 m, a Táncsics Mihály út felől 3,0 m ((irányadó terepszint 113,00 m Bf.).

A szintterületi mutató, terep felett maximum 0,90

Zöldterületi mutató: 50%. A maximális beépíthetőség (35%) feletti egyéb burkolt felületek (út, gépkocsi várakozóhely stb.) nagysága maximálisan 15%, amelybe a kerti utak, teraszok, területeit nem kell beszámítani).

A legkisebb beépíthető teleknagyság: 2000 m<sup>2</sup>.\*\*

**Nagy-Duna sétány, Táncsics Mihály utca, Helischer József utca és Gőzhajó utca közötti területek (K/2)**

**A Sportcsarnok, a Szalma csárda és a Kolping-ház térsége:**

**13. §**

Legnagyobb beépíthetőség 25 %

Legnagyobb építménymagasság: a Helischer József utca mentén 7 méter, a Nagy-Duna sétány mentén 5,5 méter.

A legkisebb beépíthető telekméret: 2000 m<sup>2</sup>, minimális telekszélesség: 20 méter; minimális telekhosszúság: 40 méter  
Maximális beépíthetőség (25%) feletti egyéb burkolt felületek (út, terasz, gépkocsi várakozóhely stb.) nagysága maximálisan 15%, amelybe a sportpályák területeit nem kell beszámítani.

A legkisebb zöldterület mértéke: 60%, amelybe a zöldtető nem számít bele.\*\*

**Magaspart jellegű árvízi védmű**

**14. §**

A magaspart jellegű árvízi védmű szintje 109,40 mBf. A területen gépjármű forgalomra (árvízvédelem) méretezett sétányok, pihenők, sportpályák, szabadterei színpad, lelátók és az azokat kiszolgáló létesítmények (világítási rendszerek, térrácsok, zsinórpádlás) telepíthetők.\*\*

**A Gőzhajó utcára felfűzött területek (K/3)**

**15. §**

Legnagyobb beépíthetőség 25 %

Legnagyobb építménymagasság: 4,5 méter, a 109,40 Bf. Szinthez képest.

Szintterületi mutató terep felett maximum 0,5.

A legkisebb beépíthető telekméret: 950 m<sup>2</sup>

Maximális beépíthetőség (25%).

A legkisebb zöldterület mértéke: 60%, amelybe a zöldtető nem számít bele.

#### IV. FEJEZET

### BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT ÖVEZETEK ELŐÍRÁSAI

#### 16. §

(1) A Sziget beépítésre nem szánt területei (használatuk általános jellege, valamint sajátos használatuk szerint) az alábbi területfelhasználási egységekre osztottak:

- a) **KÖ** jelű közlekedési terület, ide tartozik
  - a **KÖu** jelű közút terület,
  - a **KÖu-P** parkoló
  - a **KÖv** jelű hajóállomás, kikötő;
- b) a **Z** jelű zöldterület és
- c) a **V** jelű vízgazdálkodási terület.

#### Közlekedési terület övezetei

#### KÖu jelű közlekedési terület

#### 17. §

(1) A terület a közlekedési (gépjármű-, gyalog- és kerékpárutak, ezek csomópontjai, gépjármű várakozóhelyek), közműhálózatok és az ezeket elválasztó – kísérő zöldfelületek elhelyezésére szolgál.

(2) A közlekedési területek, közterületek. A meglévő és a tervezett közterületeknek összefüggő hálózatot kell alkotniuk.

(3) Az utak számára a Szabályozási Terven meghatározott építési szélességek biztosítandók, melyek a következők:

- a) Helischer utca, Táncsics Mihály utca, Nagy-Duna sétány, a Tabán (Árok utcai) hídra vezető útszakasz 18,00 m;
- b) a Gőzhajó utca változó, a szabályozási terv szerint min. 12,00 m;

A Gőzhajó utcával párhuzamos parkoló út 18 m (kettős fasorral).

c) a Gesztenye fasor (Kis-Duna-part) változó, de minimum 8,00 m.

d) a Nagy-Duna sétány Arborétumhoz vezető kiszolgáló út 12 m (az út csak a gát megépítése után építhető tovább a vízmű és az árvízvédelem szerviz útjaként)

(4) A szabályozási szélességen belül csak közlekedési létesítmények, utcabútorok (telefonfülke, buszváró), valamint a közművek létesítményei és berendezései helyezhetők el, illetve utcafásítás telepíthető. Úttelken belül új épület nem építhető.

(5) Az építési telken belüli, az OTÉK előírása szerint a funkciókhoz szükséges parkolóhely kialakításon felül, az utak burkolata mellett, hosszabb-rövidebb idejű megállás és várakozás számára is szükséges helyet biztosítani.

(6) Hatályát veszítette.\*\*

(7) Üzemanyag töltőállomás csak a hajóforgalom számára létesíthető és csak a Nagy-Duna mentén.

(8) Hatályát veszítette.\*

(9) Hatályát veszítette.\*\*

(10) Hatályát veszítette.\*\*

(11) A kiépített járdák szegélyét az utcasarkokon süllyesztve kell kialakítani az akadálymentes közlekedés érdekében.

(12) Hatályát veszítette.\*

(13) A parkolókat minden esetben fásítani kell.\*

#### KÖu-P közlekedési terület

#### 18. §

Az építményekhez saját telken belül biztosítandó parkolóhelyeken kívül közparkoló területek a Gőzhajó utca és a Tabán hídra vezető út mindkét oldalán, illetve az arborétum bejáratánál építhetők ki.

## **KÖv hajóállomás, kikötőterület**

### **19. §**

(1) A Sziget hajóállomás, kikötő számára kijelölt területeit a Szabályozási Terv tartalmazza.

„Esztergom Portok” a sziget területén:

- a Várhegy felőli szigetcsúcs
- a Kolping csónakházzal szemben Jacht-kikötő és üzemanyagtöltő állomás
- a Kemping térségében és
- a Palkovics padnál (kikötő öböllel, hidroplánok kikötésére is alkalmas kialakítással)

A jelenlegi hajóállomás helyén közpark kerül kialakításra.

(2) A kikötő, hajóállomás számára kijelölt területeken a beépítés mértéke a 30%-ot nem haladhatja meg.

Az építmény legnagyobb magassága: 5,5 méter a 109,40-hez viszonyítva, a szintterületi mutató (terep felett): maximum 0,45.

Az épületek földszinti padló vonala (Fpv) 109,40 Bf. \*\*

(3) A kikötő, illetve hajóállomás épületekben nyilvános WC-t kell kialakítani.

### **Zöldterületek: Z**

#### **20. §**

(1) Zöldterületek azok az állandóan növényzettel fedett közterületek (területek), melyeket közútról, köztérről közvetlenül – kerekesszékekkel és gyermekkocsival is – meg lehet közelíteni.

A zöldterületen elhelyezhető funkciók: közpark, sportterület, mesepark.

A területen elhelyezhető építmények:

pihenést és a testedzést szolgáló építmények (sétaút, tornapálya, öltöző, mosdó, lelátó, gyermekjátsszótér), emlékmű és szobor.

A meglévő, megtartandó, illetve a tervezett zöldterületeket a szabályozási terv határolja le.

Az övezetben a minimális teleknagyság 5000 m<sup>2</sup>.

(2) Az „Z” övezet terület-felhasználási részegységei

- **Z-Kp** közparkok és
- **Z-Sp** Sportterület

#### **Z-Kp/1 területe**

#### **21. §**

Közpark területe nem beépíthető. Területén park alakítható ki parki utakkal, pihenőkkel, játszóterekkel.

Részei:

- A Nagy-Dunapart városi (alternatív) védmű céljára fenntartott közpark-sáv a Kutyaszorítótól a szigetcsúcsig (Országzászló)
- a Gőzhajó utca két oldalán kialakított közparkok

#### **Z-Kp/2 területe**

#### **22. §**

(1) Nagy-Duna sétánytól a Kis-Duna sétányig, a Gőzhajó utcával párhuzamos parkoló úttól a Tabán hídra vezető útig terjedő terület

(2) A terület Nagy-Dunaparti harmadában elhelyezkedő területsáv a magaspart jellegű árvízi védmű számára fenntartott terület. Tervezett terepszintje 109,40 mBf. A területen gépjármű forgalomra (árvízvédelem) méretezett sétányok, pihenők, tematikus parkok, sportpályák telepíthetők.

Burkolt felületek (út, gépkocsi várakozóhely) nagysága maximálisan 10%, amelybe a sportpályák területeit nem kell beszámítani.\*\*

(3) A magaspart jellegű védműtől a Nagy-Duna felé eső sáv árvízjárta terület marad. Nem beépíthető.

(4) A magaspart jellegű védműtől a Kis-Dunáig húzódó terület  
Legnagyobb beépíthetőség 2%;

Legnagyobb építménymagasság: 5,5 méter.  
Szintterületi mutató terep felett maximum 0,05;

A legkisebb beépíthető telekméret: 5000 m<sup>2</sup>.

Maximális beépíthetőség (2 %) feletti egyéb burkolt felületek (út, terasz, gépkocsi várakozóhely stb.) nagysága maximálisan 10%, amelybe a sportpályák területeit nem kell beszámítani;

A legkisebb zöldterület mértéke: 88%, amelybe a zöldtető nem számít bele.

### **Z-Kp/3: Arborétum, közpark**

#### **23. §**

(1) Az arborétum a Kutyaszorítótól a szigetcsúcsig terjed. Magába foglalja a vízbázis területét is. A terület Nagy-Dunaparti oldalán húzódik a város árvízvédelmi gátja. Az arborétum kialakítását a vízműutak védelmének és az árvízvédelem követelményeinek kell alárendelni. Az arborétum elsődlegesen vízparti flóra és fauna bemutatását, genetikai megőrzését hivatott biztosítani. Másodlagosan védelmi célú, a csatlakozó galéria erdővel a vízbázis védelmére hivatott, valamint a part kimosását, elhabolását akadályozza meg. \*\*

(2) Az arborétum és a galéria erdő az ártéri élőhelyek rekonstruálására szolgál, , ugyanakkor egészségügyi–szociális, turisztikai, oktatási–kutatási funkciójú is.

(3) Az arborétum területe minimálisan 40%-ban zárt faállományú, fennmaradó része gyepes és cserjés felületű.

(4) Az övezetben arborétum működéséhez kapcsolható létesítmények (épület, illetve építmény) legfeljebb 2% beépítettséggel helyezhetők el. A megengedett maximális építménymagasság: 5,5 méter, a maximális szintterületi mutató: 0,03. \*\*

(5) Hatályát veszítette.\*

(6) Hatályát veszítette.\*\*

### **Z-Sp: Sportterület**

#### **24. §**

A Nagy-Duna sétánytól a Kis-Duna sétányig, a Tabán hídra vezető úttól a 16433 hsz. Telekig terjedő terület

Legnagyobb építménymagasság: 5,5 méter.  
Szintterületi mutató terep felett maximum 0,05;

A legkisebb beépíthető telekméret: 5000 m<sup>2</sup>.

Maximális beépíthetőség (2 %) feletti egyéb burkolt felületek (út, terasz, gépkocsi várakozóhely stb.) nagysága maximálisan 10%, amelybe a sportpályák területeit nem kell beszámítani;

A legkisebb zöldterület mértéke: 88%, amelybe a zöldtető nem számít bele.

Minimális telekméret: 5000 m<sup>2</sup>.

### **Vízgazdálkodási területek: V**

#### **25. §**

(1) Vízgazdálkodási területek:

- a) a Dunamedrek;
- b) a vízbeszerzési terület.

(2) A Dunamedrekben a közforgalmú vízi közlekedési építményeken túlmenően csak a vízkár elhárítási, a vízisport és a sporthorgászás célját szolgáló közösségi építmények helyezhetők el.

(3) Hatályát veszítette.\*\*

(4) Hatályát veszítette.\*\*

(5) Egy-egy úszóház (fedett terasszal együtt) 8 m<sup>2</sup>-nél nagyobb és 3 méternél magasabb nem lehet.

(6) Ipari/közlekedési műemléknek számító helyreállított/rekonstruált hajók esetében az eltérés megengedett.

A hajók a hídfőktől min 20,0 m távolságban helyezhetők el. A csónakház előtt a csónakkikötő mólónak min 20,0 m hely áll rendelkezésére.\*\*

(7) A üzemanyag-töltő állomás (tartályok, kezelőépület) a Kis-Dunaparton nem helyezhető el.

(8) Hatályát veszti.\*\*

(9) Az álló szálloda- és/vagy vendéglátó hajók és az úszóházak csak akkor telepíthetők, ha a szükséges parkolók, közművek, a szociális létesítményi háttér (WC, szemétyűjtés) 500 méteren belül a Sziget területén biztosított.

(10) Hatályát veszti.\*\*

(11) A partvédelem helyreállításáról és karbantartásáról a tulajdonos, illetve a kezelő gondoskodik.

(12) A vízbeszerzési terület közhasználat elől elzárt terület, melyen csak a vízgazdálkodással kapcsolatos technológiai építmények (vízkiviteli mű) helyezhetők el, épületek nem építhetők.

## V. FEJEZET

### KÖZTERÜLETEK ELŐÍRÁSAI

#### Közterületek szabályozására és kialakítására vonatkozó rendelkezések

##### 26. §

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

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

(3) Hatályát veszti.\*

(4) Hatályát veszti.\*

(5) Hatályát veszti.\*

#### Közhasználat céljára átadott területekre vonatkozó előírások

##### 27. §

(1) A gyalogos forgalom számára megnyitott vagy közhasználat céljára átadott területrészként kialakított területről

az önkormányzat és a tulajdonos külön szerződést köt. \*\*

(2) Hatályát veszti.\*\*

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

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

##### 28. §

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

(2) Hatályát veszti.\*

(3) Hatályát veszti.\*\*

(4) Hatályát veszti.\*

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

##### 29. §\*

Hatályát veszti.\*

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

##### 30. §

(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. Önálló bankjegy-automata, árusító automata – a parkoló- és jegyárusító automaták kivételével - közterületen nem helyezhető el.

(6) Hatályát veszti.\*

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

##### 31. §



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

(2) Hatályát vesztesette.\*\*

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

## **Egyéb előírások**

### **Árvízvédelem**

#### **32. §**

(1) A Sziget árvízvédelmét és egyben a város árvízvédelmét ki kell építeni. A Magaspart jellegű védvonal **K/1**, **K/2** és **Z-Kp/2** jelű területek területfelhasználási részegységei. A magaspartot a Duna-parton vezetett gátba kell becsatlakoztatni.

(2) Az árvízvédelmi gát, a védelmi műtárgyak tájba illesztését meg kell oldani, összhangban a jelenlegi tájhasználattal, a térség építészeti kialakításának igényességével és a távlati területfelhasználással.

(3) A Nagy-Duna-parton húzódó, a vízjogi engedélyezési terv szerinti gátnyomvonal szabadon hagyandó, nem beépíthető - gát, illetve „mobil, parapettfalas töltés” építés céljából - a vele párhuzamosan haladó magaspart kiépítéséig.

## **VI. FEJEZET**

### **INFRASTRUKTÚRA, KÖZMŰELLÁTÁS ÉS HÁLÓZATOK ELŐÍRÁSAI**

#### **Közművekre vonatkozó előírások**

#### **33. §**

(1) A tervezési területen bármilyen építményt igény szintjének megfelelően csak teljes közművesítéssel szabad elhelyezni.

Közműpótló berendezések ideiglenesen sem engedélyezhetők.

Új elektromos, távközlési légvezeték nem létesíthető.\*

(2) Hatályát vesztesette.\*\*

(3) A közműlétesítmények látható műtárgyainak elhelyezésénél a környezetvédelmi követelményekre figyelemmel kell eljárni.\*

(4) Hatályát vesztesette.\*\*

(5) Új telekalakítás esetén minden helyrajzi számmal rendelkező ingatlanhoz önálló közműbekötéseket kell kiépíteni (víz, csatorna, gáz, elektromos).

(6) A tervezési területen a meglévő és tervezett közműhálózatok és műtárgyak:

- vízellátás;
- szennyvízcsatornázás;
- csapadékvíz-elvezetés
- gázellátás;
- távhőellátás;
- villamos energia – ellátás;
- hírközlés és adatátvitel.

(7) A tervezési területen légvezeték nem létesíthető.\*\*

(8) A területen a szükséges oltóvizet föld feletti tűzcsapokról kell biztosítani. A tűzcsapokat a megközelítő útvonalon mérve a védendő létesítménytől 100 méternél távolabb és – tűzcsapcsoportok kivételével – egymáshoz 5 méternél közelebb elhelyezni nem szabad. A nem lakossági fogyasztók esetében az oltóvíz mennyiségét a lehetőségek figyelembevételével a megfelelő méretű bekötővezetéken, az ingatlanon belül kiépített hálózaton kell biztosítani.

(9) Szennyvízcsatornába csapadékvíz bevezetése tilos.

(10) A csapadékvíz elvezetését az úthálózattal együtt kell megoldani.

(11) Hatályát vesztesette.\*\*

(12) Gázellátó rendszerek létesítése során az MSZ 7048-2/83 szabványban megfogalmazottakat be kell tartani. Középnymású gázvezeték legkisebb távolsága épületektől 4,0 méter. Gáztartály a szigeten nem létesíthető. Az árvízveszély miatt a meglévő tartályokat meg kell szüntetni, vezetékes gázra kell átállni.

(13) A közterületek megvilágítását kategóriába sorolásuknak megfelelően, egységes szemlélet alapján kell biztosítani.

(14) Hatályát veszítette.\*

## **VII. FEJEZET**

### **KÖRNYEZET- ÉS TERMÉSZETVÉDELMI SZABÁLYOK**

#### **Általános előírások**

#### **34. §**

(1) A környezethasználatot úgy kell megszervezni és végezni, hogy a legkisebb mértékű környezetterhelést és igénybevételt idézze elő, megelőzze a környezet-szennyezést, kizárja a környezetkárosítást, megszüntesse, de legalább enyhítse a meglévő ártalmakat és szennyezéseket.

(2) Valamennyi területfelhasználás, létesítés, beavatkozás tervezése során érvényre kell juttatni a környezetvédelmi előírásokat.

(3) Hatályát veszítette.\*\*

(4) A Sziget partvonalaitól mért 1000 méteres védőtávolságon belül települési környezetet zavaró, szennyező tevékenység nem folytatható.

#### **A föld védelme**

#### **35. §**

(1) A termőtalaj megőrzése érdekében környezetkímélő gazdálkodást kell folytatni, biztosítva a földfelszín minél

nagyobb arányú és minél állandóbb jellegű zöldfelületi fedettségét és a lehető legkedvezőbb talajnedvességi állapotot.

(2) A műtrágyázás és növényvédő vegyszer felhasználása (zöldterületek karbantartására) a szigeti vízbázis hidrogeológiai védőterületén engedélyhez kötött a vízbázisok, a távlati vízbázisok valamint az ivóvízellátást szolgáló vízi létesítmények térségében.

(3) Trágyázás és permetezés csak környezetbarát anyagokkal történhet.

(4) A szigeti volt iparterületeket meg kell tisztítani a törmeléktől, a hulladéktól, az elszennyezett (olaj) földet el kell szállítani.

(5) Hatályát veszítette.\*

(6) A zöldterületek rendben tartását a mindenkori tulajdonosnak, kezelőnek kell biztosítania.

(7) A humuszos termőrétteg védelmét, szakszerű kezelését az építkezések ideje alatt biztosítani kell, úgyszintén a part menti területek talajának védelmét, az elmosások, elhabolások megakadályozását.

(8) A területen feltöltések kialakítására környezetkárosító anyag, illetve veszélyes hulladék nem alkalmazható.

(9) A használaton kívüli közmű vagy egyéb vezeték, létesítmény elbontandó, az eredeti helyzet helyreállítandó, erről a tulajdonos köteles gondoskodni.

#### **A vízkészletek minőségvédelme**

#### **36. §**

(1) A Sziget árvízvédelmi rendszerét ki kell építeni a Szabályozási Terv szerint.

(2) A szennyvíz szikkasztása nem engedélyezhető.\*\*

(3) A Szigetet, a várost határoló Kis-Duna medrét és a Nagy-Duna partvonalát rendszeresen karban kell tartani.

(4) Az árvízvédelmi gát elkészültéig felszíni vízrendezés eszközeivel kell biztosítani az előtött területek víztelenítését.

(5) Szennyezett felszíni vizek (csapadékvizek) elvezetése előtt szükség esetén a megfelelő előtisztításról gondoskodni kell. A nem természetes felületekről elfolyó vizek, minőség-ellenőrzés után engedhetők a befogadóba.

### **Levegőtisztaság-védelem**

#### **37. §**

(1) A Sziget (mint Esztergom város területi egysége) a légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről szóló 4/2002.(X.7.) KvVM rendelet alapján a 3. számú légszennyezettségi zónába tartozik.

(2) Új létesítmények elhelyezésénél érvényesíteni kell az átszellőzés szempontjait, és meg kell követelni a kibocsátási határértékek betartását (betarthatóságát).

(3) A levegőtisztaság védelme érdekében az épületek csak gázfűtéssel, illetve távfűtéssel üzemeltethetők.

(4) Avar és bárminemű hulladék szabadban történő égetése a Sziget egész területén tilos.

### **Az élővilág, a táj és a természet védelme**

#### **38. §**

(1) Esztergom város közigazgatási területén kijelölésre kerültek a Natura 2000 hálózathoz tartozó területek. A primászigetet a HUDI 20034 kóddal „Duna és ártere” néven kijelölt, kiemelt jelentőségű különleges természeti-megőrzésű (pszi) terület érinti. Az országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvény által kihirdetett országos ökológiai hálózat

ugyancsak érinti a szigetet. A szigeti fejlesztés nem károsíthatja a hivatkozott, a szabályozási tervben bejelölt területet.

(2) Hatályát veszette.\*\*

(3) Hatályát veszette.\*\*

(4) Hatályát veszette.\*\*

### **Hulladékgazdálkodás, ártalmatlanítás**

#### **39. §\***

Hatályát veszette.

### **Zaj és rezgés elleni védelem**

#### **40. §\*\***

Hatályát veszette.

## **VIII. FEJEZET**

### **TELEPÜLÉSI ÉRTÉKVÉDELEM**

#### **A település védelem alatt álló építményei, természetvédelmi értékei**

#### **41. §**

(1) Hatályát veszette.\*

(2) A Sziget helyi védettségű természetvédelmi értékei jelen rendelet az 1. számú függelék tartalmazza.

Kis-Duna-parti gesztenyefasor.

A 2. számú függelék a régészeti lelőhelyek listáját tartalmazza.

#### **Az épített környezet védelme és alakítása**

#### **42. §\***

Hatályát veszette.

## **IX. FEJEZET**

### **KÜLÖNLEGES RENDELKEZÉSEK**

#### **Zöldfelületek kialakítása**

#### **43. §**

(1) A kötelezően előírt zöldterületek, általában a zöldterületek összefüggő zöldfelületi rendszert alkossanak.\*

(2) Hatályát veszette.\*

- (3) Hatályát vesztesette.\*  
(4) Az utak fasorainak telepítése egy–egy útszakaszon egy időben történjen. A parkolókat fásítani kell.\*  
(5) Hatályát vesztesette.\*  
(6) Hatályát vesztesette.\*  
(7) Hatályát vesztesette.\*

#### **Kerítések létesítése**

##### **44. §\***

Hatályát vesztesette.\*

### **X. FEJEZET**

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

##### **Az épületek tetőhéjalására, homlokzatszínezésére vonatkozó rendelkezések**

##### **45. §\***

Hatályát vesztesette.\*

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

##### **46. §\***

Hatályát vesztesette.\*

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

##### **47. §\***

Hatályát vesztesette.\*

##### **A homlokzatokon elhelyezhető egyéb technikai berendezések**

##### **48. §\***

Hatályát vesztesette.\*

### **XI. FEJEZET INTÉZKEDÉSI ELŐÍRÁSOK**

#### **Építésjogi követelmények**

##### **49. §**

(1) A Sziget beépítésre szánt területén épület csak építési telken helyezhető el (kivételt képeznek ez alól a közterületen, zöldterületen történő építések).

(2) A Sziget beépítésre nem szánt területein új építményt építeni, meglévő építményt átalakítani, bővíteni, rendeltetését vagy használati módját megváltoztatni csak akkor lehet, ha az

- a) a terület rendeltetésszerű használatát szolgálja;
- b) közérdeket nem sért;
- c) biztosított, hogy az építmények a telek nélkül nem idegeníthetők el.

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

##### **50. §**

(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 3. számú mellékletében meghatározott településrendezési célok megvalósítása érdekében.

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

(3) Hatályát vesztesette.\*\*

(4) Hatályát vesztesette.\*\*

(5) Hatályát vesztesette.\*\*

#### **Út - és közművesítési hozzájárulás**

##### **51. §**

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

(2) Hatályát veszti.\*\*

### **Záró rendelkezések**

#### **52. §**

(1) Ez a rendelet 2007. július 1-én lép hatályba. Rendelkezéseit a hatálybalépést követően benyújtott hatósági engedélykérelmek esetén kell alkalmazni.

(2) A rendelet hatálybalépésével egyidejűleg, a 27/2004. (VI.14.) ö. számú, a 35/2004.(VIII.30.) ö. számú az 56/2004.(XII.16.) ö. számú, 42/2005.(XII.25.) ö. számú, 39/2006.(VI.29.) ö. számú és az 5/2007.(I.25.) ö. számú rendeletek hatályukat veszti.

Esztergom, 2007. június 15.

Meggyes Tamás  
polgármester

Dr. Marosi György  
jegyző

A rendeletet 2007. június 28. napján kihirdettem:

Dr. Marosi György  
jegyző

**Az Esztergomi Önkormányzat 42/2007. (VI. 28.) ö.r. rendelete az Esztergom, Prímás-sziget szabályozási tervéről és helyi építési szabályzatáról**

**1. és 2. számú melléklet**

1. Szabályozási terv módosítás 2007 M=1:2 000 (I.C. jelű rajz-melléklet)
2. Szabályozási terv módosítás 2007 M=1:1 000 (I.D jelű rajz-melléklet)

**SZABÁLYOZÁSI TERVLAPOK**

**Az Esztergomi Önkormányzat 42/2007. (VI. 28.) ör. rendelete az Esztergom, Prímás-sziget szabályozási tervéről és helyi építési szabályzatáról**

**3. számú melléklet**

A város településrendészeti céljainak – zöldterületek, közparkok, sportterületek, rekreációs-és idegenforgalmi hasznosítási területek – megvalósításához szükséges területek biztosítása érdekében a Sziget teljes területére Esztergom Város Önkormányzatát elővásárlási jog illeti meg.

**Az Esztergomi Önkormányzat 42/2007. (VI. 28.) ö.r. rendelete az Esztergom, Prímás-sziget szabályozási tervéről és helyi építési szabályzatáról**

**1. számú függelék\*\***

Hatályát veszette.

ESZTERGOM PRÍMÁS-SZIGET  
HELYI VÉDELEMRE JAVASOLT ÉPÜLETEI



**Az Esztergomi Önkormányzat 42/2007. (VI. 28.) ör. rendelete az Esztergom, Prímás-  
sziget szabályozási tervéről és helyi építési szabályzatáról**

**2. számú függelék\*\***

Hatályát veszette.

RÉGÉSZETI LELŐHELYEK LISTÁJA