

**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.)** , 10/2018.
(VI.22.) *** 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 1-2-3 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 1-2-3. 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 egyedi kiemelt sportlétesítménynek is helyet adó, 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.*

Sajátos előírások a sport- és rendezvénycsarnok elhelyezésével összefüggő Szabályozási Terv területére

3/A. §

(1) A sajátos előírások hatálya a 16363/2, a 16363/3, a 16364, a 16365, a 16367, a 16370 és a 16373 hrsz.-ú ingatlanok területére vonatkozik.

(2) A területen belül több övezetbe, építési övezetbe tartozó telek is kialakítható.

(3) A több övezetbe, építési övezetbe tartozó telek esetében:

a) az eltérő övezetek, építési övezetek beépítési lehetőségét területarányosan, az övezethatároknál telekhatárokat feltételezve kell kiszámolni.

b) építési hely meghatározásánál az adott övezet elő-, oldal- és hátsókerti értékeit figyelembe véve kell a telekre érvényes építési helyet figyelembe venni. A telken belüli övezethatároknál sem elő-, sem oldal-, sem hátsókerti telekhatárt nem kell feltételezni.

(4) A Kis-Duna sétány felé, a Gesztenye fasor mentén az előkert legkisebb mérete 8 méter, a Gőzhajó utca felé 0 méter.

(5) Az építési hely meghatározásánál a Gesztenye fasor felőli előkert méretén

túli terület egészét építési helynek kell tekinteni.

(6) A legkisebb kialakítandó zöldfelület mértéke: 20%.***

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 besorolását 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 vesztesette.*

(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 vesztesette.*

(10) Hatályát vesztesette.*

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

7. §

Legnagyobb beépíthetősége 35%

Legnagyobb építménymagasság 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 „gyógyzálló területe (KD/2)

8. §

Legnagyobb beépíthetőség 35%

Építménymagasság:

– hatályát vesztesette*

– 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 m².*

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 m².

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 m².**

A Nagy-Duna sétány, a Helischer József utca és a Gózhajó 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 hídfő, Helischer József utca, Táncsics Mihály utca közötti területek (K/1)

12. §

A területen húzódik a magaspart jellegű árvízi védmű. A rendezett terep alá pincetömb 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 m².**

**Nagy-Duna sétány, Táncsics Mihály utca,
Helischer József utca és Gózhajó 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
m², 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, szabadtéri
színpad, lelátók és az azokat kiszolgáló
létesítmények (világítási rendszerek,
téracsok, zsinórpádlás) telepíthetők.**

**A Gózhajó 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 m²

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)
hídhöz vezető útszakasz 18,00 m;
- b) a Gózhajó utca változó, ***.
- 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 vesztesette.**

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

(8) Hatályát vesztesette.*

(9) Hatályát vesztesette.**

(10) Hatályát vesztesette.**

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

(12) Hatályát vesztesette.*

(13) A parkolókat minden esetben fásítani kell.*

KÖu-P közlekedési terület

18. §

Az építményekhez saját telken belül biztosítandó parkolóhelyeken kívül közparkoló területek a Gözhajó utca egyik 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 szigetesúcs
- a Kolping csónakházzal szemben Jacht-kikötő és üzemanyag-töltő 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 – kerekesszéssel és gyermekkocsival is – meg lehet közelíteni. ***

A zöldterületen elhelyezhető funkciók: közpark, sportterület, mesepark.

A területen elhelyezhető építmények:

sport – és rendezvénycsarnok, pihenést és a testedzést szolgáló építmények (sétaút, tornapálya, öltöző, mosdó, lelátó, gyermekjátszótér), emlékmű és szobor.

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

Az övezetben a minimális teleknagyság 5000 m² .***

(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 mentén 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 védmőtől a Nagy-Duna felé eső sáv árvízjárta terület marad. Nem beépíthető.

(4) A magaspart jellegű védmőtől 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 m².

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 vízműkutak 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–kutatói 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, valamint - a lentiekben szereplő beépítési paraméterektől eltérő-, a Gőzhajó utcától északra fekvő sport- és rendezvénycsarnok elhelyezésével összefüggő, Z-Sp/2 jelű övezet területe.
Legnagyobb építménymagasság: 5,5 méter.

Szintterületi mutató terep felett maximum 0,05;

A legkisebb beépíthető telekméret: 5000 m².

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 m².***

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 vesztesette.**

(4) Hatályát vesztesette.**

(5) Egy-egy úszóház (fedett terasszal együtt) 8 m²-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 üzemanyagotöltő állomás (tartályok, kezelőépület) a Kis-Dunaparton nem helyezhető el.

(8) Hatályát vesztesette.**

(9) Az álló szálloda- és/vagy vendéglátó hajók és az úszóházak csak akkor telepíthetők, ha a szükséges parkolók, közművek, a szociális létesítményi háttér

(WC, szemétygyűjtés) 500 méteren belül a Sziget területén biztosított.

(10) Hatályát vesztesette.**

(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 vesztesette.*

(4) Hatályát vesztesette.*

(5) Hatályát vesztesette.*

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 vesztesette.**

(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 vesztesette.*

(3) Hatályát vesztesette.**

(4) Hatályát vesztesette.*

Rendelkezők a közterületi hirdető-berendezésekre, hirdetésekre, reklámokra vonatkozóan

29. §*

Hatályát vesztesette.*

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

30. §

(1) Hatályát vesztesette.*

(2) Hatályát vesztesette.*

(3) Hatályát vesztesette.*

(4) Hatályát vesztesette.**

(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 vesztesette.*

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 elhelyezhetőek, 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 engedélyezhetőek.

Új elektromos, távközlési légvezeték nem létesíthető.*

(2) Hatályát vesztesette.**

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

(4) Hatályát veszette.**

(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 mennyiséget 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 veszette.**

(12) Gázellátó rendszerek létesítése során az MSZ 7048-2/83 szabványban megfogalmazottakat be kell tartani. Középnomású 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 veszette.*

VII. FEJEZET

KÖRNYEZET- ÉS TERMÉSZETVÉDELMI SZABÁLYOK

Általános előírások

34. §

(1) A környezethasználatot úgy kell megszervezni és végezni, hogy a legkisebb mértékű környezetterhelést és igénybevett időzűze 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 veszette.**

(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 termőréteg 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, minőségellenőrzés 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 bármilyen 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 primáris-szigetet a HUDI 20034 kóddal „Duna és ártere” néven kijelölt, kiemelt jelentőségű különleges természeti-megőrzésű (psci) 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 veszítette.**

(3) Hatályát veszítette.**

(4) Hatályát veszítette.**

Hulladékgazdálkodás, ártalmatlanítás

39. §*

Hatályát veszttette.

Zaj és rezgés elleni védelem

40. §**

Hatályát veszttette.

VIII. FEJEZET

TELEPÜLÉSI ÉRTÉKVÉDELEM

A település védelem alatt álló építményei, természetvédelmi értékei

41. §

(1) Hatályát veszttette.*

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

Kis-Duna-parti gesztenyefasor.

A 2. számú függelék a régészeti lelőhelyek listáját tartalmazza.

Az épített környezet védelme és alakítása

42. §*

Hatályát veszttette.

IX. FEJEZET

KÜLÖNLEGES RENDELKEZÉSEK

Zöldfelületek kialakítása

43. §

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

(2) Hatályát veszttette.*

(3) Hatályát veszttette.*

(4) Az utak fasorainak telepítése egy-egy útszakaszon egy időben történjen. A parkolókat fásítani kell.*

(5) Hatályát veszttette.*

(6) Hatályát veszttette.*

(7) Hatályát veszttette.*

Kerítések létesítése

44. §*

Hatályát veszttette.*

X. FEJEZET

KÜLÖNLEGES RENDELKEZÉSEK A TELEPÜLÉSKÉP ALAKÍTÁSÁRA

Az épületek tetőhéjalására, homlokzatszínezésére vonatkozó rendelkezők

45. §*

Hatályát veszttette.*

Az épületek homlokzati kialakítására vonatkozó rendelkezések

46. §*

Hatályát veszttette.*

Az épületeken elhelyezhető reklámokra, hirdetésekre vonatkozó általános rendelkezők

47. §*

. Hatályát veszttette.*

A homlokzatokon elhelyezhető egyéb technikai berendezések

48. §*

Hatályát veszttette.*

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 4. 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 veszette.**

(4) Hatályát veszette.**

(5) Hatályát veszette.**

(6) Esztergom Város Önkormányzatát kisajátítási jog illeti meg a szabályozási terven kisajátítási jog, továbbá közpark, valamint közút által érintett terület határán belüli ingatlanok tekintetében.***

Út - és közművesítési hozzájárulás

51. §

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

(2) Hatályát veszette.**

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.) ör számú, a 35/2004.(VIII.30.) ör számú az 56/2004.(XII.16.) ör számú, 42/2005.(XII.25.) ör számú, 39/2006.(VI.29.) ör számú és az 5/2007.(I.25.) ör számú rendeletek hatályukat veszítik.

Esztergom, 2007. június 15.

Meggyes Tamás
polgármester

Dr. Marosi György
jegyző

A rendeletet 2007. június 28. napján kihirdettem:

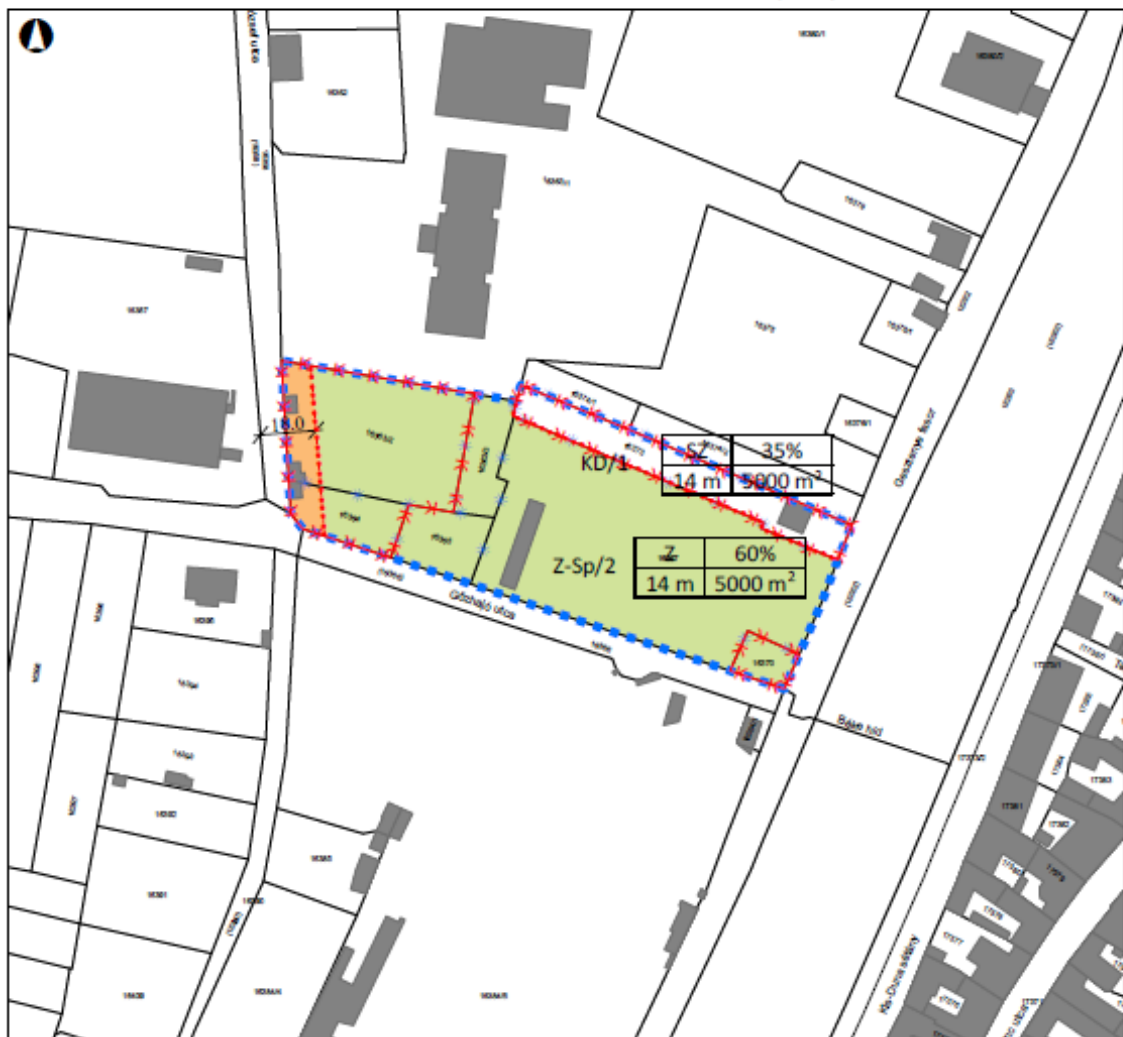
Dr. Marosi György
jegyző

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

1., 2. és 3. 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)
3. Esztergom város – sport- és rendezvénycsarnok elhelyezésével összefüggő – Szabályozási terve M=1:2000 (I.E. jelű rajz-melléklet)”

SZABÁLYOZÁSI TERVLAPOK



Jelmagyarázat

Készült az állami alapadatok alapján.

Kötelező szabályozási elemek

- 24p/2 Z 60% 5000 m² Építési övezet/övezet jele
- Kisajátítási joggal érintett terület határa
- Övezethatár
- I. rendű közlekedési terület
- Zöldterület (sportterület)

Irányadó szabályozási elem

- Javasolt megszüntető jel

- Tervezett telekhatár

Tájékoztató szabályozási elemek

- Földrészlet határ
- Épületek
- Tervezési terület határa

**ESZTERGOM VÁROS
– SPORT- ÉS RENDEZVÉNYCSARNOK ELHELYEZÉSÉVEL ÖSSZEFÜGGŐ –
SZABÁLYOZÁSI TERVE**

Dátum: 2018.06.	Rajz léptéke: M=1:2000		Rajz száma: I. E.	Készítette:
Településtervezés: Paksi Szilvia TT/1 01-2592	Környezetalkítás: Rigó István TK 01-5189	Közlekedés: Kliment Mihály Tkó 11-0238	Vízi közművek: Földesné T. Judit TV 01-2497	Energia, hírközlés: Csuvár Gábor TE, TH 03-0218

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

4. 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. 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