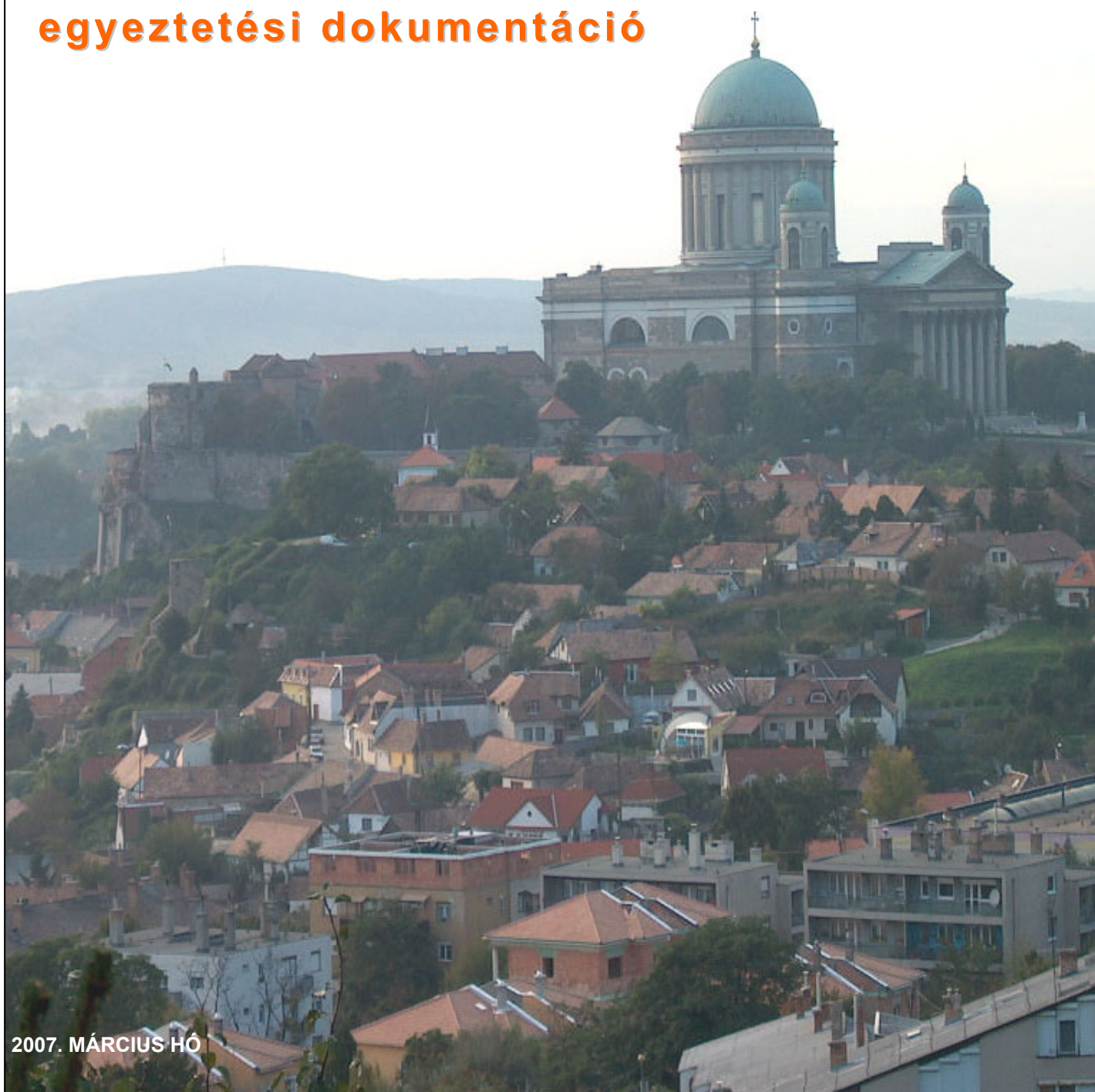


# ESZTERGOM 1

## DÉLI VÁROSRÉSZ

szabályozási terv és  
helyi építési szabályzat  
jóváhagyandó munkarészek  
**egyeztetési dokumentáció**



2007. MÁRCIUS HÓ

# VÁTERV95 Kft. \* MEZEY MÉRNÖKI IRODA

1126 Budapest, Szendrő köz 6.  
Telefon: 36-1 789 70 58

Postacím: 1013 Budapest, Attila út 41.  
Fax:(1) 789 69 38

---

Törzsszám: 25/2005-3.2.2

# ESZTERGOM

## Déli városrész

szabályozási terv  
jóváhagyandó munkarészek

Egyeztetési dokumentáció

2007. MÁRCIUS HÓ

Ez a dokumentáció a VÁTERV K Konzorcium szellemi terméke. A hozzá kötődő- szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. törvényben meghatározott- vagyoni jogok a szerzőket illetik.



Ez a dokumentáció a VÁTERV Konzorcium szellemi terméke. A hozzá kötődő- szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. törvényben meghatározott- vagyoni jogok a szerzőket illetik.

### Tervezők

Felelős tervező:	Nagy Ágnes TT1-01-1604 (VÁTERV95 Kft) .....
Környezetvédelem, tájéptész:	Velker Gyöngyi K1-01-5112/01 .....
Közlekedéstervező:	Mezey András K1-1/13-10815 (MEZEY MÉRNÖKIRODA) .....
	Saár Szabolcs K2-2/01-11218 .....
Közműtervező:	Földesné Thurn Judit MK 01-2497(Hír-Csatorna Bt) .....
	Thurn László (MK 05-0209) .....
	Dr. Lecső Gyuláné (MK 01-3436) .....
Régész szakértő:	Vágner Zsolt régész .....
Számítástechnika, térinformatika:	Biczó Dénes (VÁTERV95 Kft) .....
	Lombár István (VÁTERV95 Kft) .....
Munkatársak:	Papp Mihályné (VÁTERV95 Kft) .....
	M. Piller Kinga (VÁTERV95 Kft) .....
Minőségügyi vezető:	Győri István TT 01 1030 (VÁTERV95 Kft) .....
A Konzorcium vezetői:	Molnár Attila ügyvezető igazgató (VÁTERV95 Kft).....
	Mezey András ügyvezető (MEZEY MÉRNÖKIRODA).....

**Tartalom****I. kötet****Bevezetés**

1. Jóváhagyandó munkarészek
  - 1.1. A településszerkezeti terv pontosítása
  - 1.2/A A tervezett területfelhasználás övezetei
  - 1.2/B Övezetek módosulása a jóváhagyott településszerkezeti tervhez képest
  - 1.3. Helyi építési szabályzat tervezet
  - 1.4 Szabályozási tervek
    - 1.4.1 belterületre m:1:2000
    - 1.4.2 külterületre m:1:10 000

**II. kötet**

2. Alátámasztó munkarészek
  - 2.1. Városszerkezeti kapcsolatok és összefüggések
    - 2.1.1 A megyei tervvel való megegyezés
    - 2.1.2. A Déli városrész illeszkedése a településszerkezeti tervbe
    - 2.1.3 A terület saját – belső - szerkezete
  - 2.2. Területfelhasználás
  - 2.3. Összefoglaló értékelés és problémamegoldó javaslatok
    - 2.3.1. Probléma összefoglaló
    - 2.3.2. A fejlesztés területi korlátai
    - 2.3.3. Fejlesztési lehetőségek
    - 2.3.4. A településszerkezetet befolyásoló tervjavaslatok
  - 2.4. Környezetalakítás
    - 2.4.1 Vizsgálatok
      - 2.4.1.1. A telekstruktúra és beépítés jellemzői (telekosztás, beépítettség, beépítési mód)
      - 2.4.1.2. Épületállomány vizsgálata (épületmagasság, épületállag, építési karakter)
      - 2.4.1.3. Földszinti közfunkciók, ill. idegenforgalmi vonzerők
      - 2.4.1.4. Zöldfelületek vizsgálata
    - 2.4.2. Javaslatok ismertetése
      - 2.4.2.1. Beépítési javaslat
      - 2.4.2.2 Zöldfelületek rendezése
  - 2.5. Jogi vizsgálatok
    - 2.5.1. Tulajdonviszonyok, önkormányzati tulajdonok
    - 2.5.2. Építésjogi helyzet
  - 2.6. Örökségvédelem
    - 2.6.1 Vizsgálat
      - 2.6.1.1. Településtörténet
      - 2.6.1.2. Régészeti örökség
      - 2.6.1.3. Természeti, táji környezet, településszerkezeti értékek
      - 2.6.1.4. Településképző vizsgálata (fotódokumentációval)
      - 2.6.1.5. Épített környezeti elemek és értékek
    - 2.6.2 A tervezett változtatások várható hatásainak elemzése
      - 2.6.2.1. A régészeti területeket érintő tervezett változások és várható hatásai
      - 2.6.2.2. Településszerkezeti, táji, területhasználati változások és hatásai
      - 2.6.2.3. Az épített értékeket érintő tervezett változások és hatásai
    - 2.6.3. Örökségvédelmi összefoglaló
      - 2.6.3.1. Régészeti összefoglaló
      - 2.6.3.2. A védett ill. védelemre érdemes építészeti értékekkel kapcsolatos összefoglaló
    - 2.6.4. Örökségvédelmi nyilatkozatok
      - 2.6.4.1. Régészeti nyilatkozat
      - 2.6.4.2. Városrendezői nyilatkozat
  - 2.7. Közlekedés
    - 2.7.1 Vizsgálatok
    - 2.7.2 Javaslatok ismertetése
  - 2.8. Tájrendezés
    - 2.8.1 Vizsgálatok
      - 2.8.1.1. Morfológiai adottságok
      - 2.8.1.2. Táji elemek
      - 2.8.1.3. Természeti értékek
    - 2.8.2. Tájrendezési, természetvédelmi javaslat
      - 2.8.2.1. A tájszerkezet elemeinek változása
      - 2.8.2.2. A tájhasználat változás területi jellemzői
      - 2.8.2.3. A tervezési terület ökológiai potenciáljának tervezett változása
      - 2.8.2.4. Természetvédelmi területek

**2.9. Környezetvédelem****2.9.1 Vizsgálatok, a jelenlegi környezeti állapot**

- 2.9.1.1. Levegőtisztaság
- 2.9.1.2. Zajterhelés
- 2.9.1.3. Vízhőszigetesség
- 2.9.1.4. Talajállapot
- 2.9.1.5. Hulladékkezelés

**2.9.2 Javaslatok**

- 2.9.2.1. Levegőtisztaság-védelem
- 2.9.2.2. Zaj- és rezgésvédelem
- 2.9.2.3. Vízhőszigetesség
- 2.9.2.4. Talajvédelem
- 2.9.2.5. Hulladékgazdálkodás

**2.10. Közműellátás****2.10.1 Vízellátás**

- 2.10.1.1. Vizsgálatok
- 2.10.1.2. Javaslatok

**2.10.2 Szennyvízcsatornázás és tisztítás**

- 2.10.2.1. Vizsgálatok
- 2.10.2.2. Javaslatok

**2.10.3. Árvízvédelem**

- 2.10.3.1. Vizsgálatok
- 2.10.3.2. Javaslatok

**2.10.4. Csapadékvíz elvezetés**

- 2.10.4.1. Vizsgálatok
- 2.10.4.2. Javaslatok

**2.10.5. Villamosenergia ellátás**

- 2.10.5.1. Vizsgálatok
- 2.10.5.2. Javaslatok

**2.10.6. Vezetékes gázellátás és megújuló energiák**

- 2.10.6.1. Vizsgálatok
- 2.10.6.2. Javaslatok

**2.10.7. Távhő ellátás**

- 2.10.7.1. Vizsgálatok
- 2.10.7.2. Javaslatok

**2.10.8. Elektronikus hírközlés**

- 2.10.8.1. Vizsgálatok
- 2.10.8.2. Javaslatok

## BEVEZETÉS

Esztergom Város Önkormányzata 2005. szeptemberében lezajlott közbeszerzési pályázat alapján adta ki a tervezési megbízást öt városrész:

- a Kertváros,
- a Hegyvidék,
- a Déli városrész
- Szentgyörgymező és
- Pilisszentlélek,

szabályozási tervének elkészítésére.

Jelen dokumentáció a **Déli városrész** terveit tartalmazza hatósági egyeztetésre alkalmas formában.

### A tervezési folyamatban elkészítésre kerültek:

- a vizsgálatok, majd
- a vizsgálati összefoglaló, amely a vizsgálati eredmények szintetizálása után megfogalmazta a terv által megoldani szükséges feladatokat is
- az egyeztetési terv munkaközi anyaga, mely az önkormányzat Városfejlesztési Bizottságával megvitatásra került, majd ennek eredményeként
- az átdolgozott egyeztetési terv, mely a hatósági egyeztetéshez szükséges teljes tervi anyagot az ott megkívánt részletességgel tartalmazza.

Ebben a dokumentációban a fent felsorolt valamennyi munkarész megtalálható.

### A tervezés további menete:

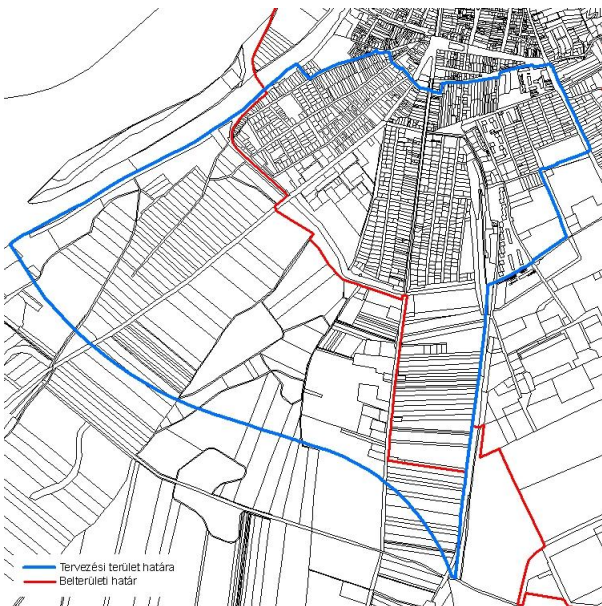
az egyeztetési folyamat és a hatósági vélemények alapján történik meg a terv véglegesítése és az önkormányzati jóváhagyásra előterjeszhető tervanyag dokumentálása.

Az önkormányzati elfogadás után a jóváhagyott – akkor már rendeletként kiadott és jogszabályi érvénnyel bíró tervanyag ismét dokumentálásra kerül – az esetleges jóváhagyási módosítások átvezetése után.

### Tervi előzmények:

Esztergom rendelkezik **településfejlesztési koncepcióval** és jóváhagyott **településszerkezeti tervvel**.

A szabályozási terv készítése az Esztergom város számára az elfogadott településszerkezeti tervre alapul, az ott elhatározott fejlesztési területeket ill. infrastruktúra-hálózati fejlesztéseket veszi figyelembe. Ezeket csak önkormányzati kérések ill. határozat alapján módosít, ezen változtatásokra azonban a tervanyag felhívja a figyelmet. A szabályozási terv kisebb korrekciókat, pontosításokat is tartalmaz a településszerkezeti tervhez képest, ezek a részletesebb léptékből adódnak.



A tervezési terület átnézeti ábrája



## 1. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

## 1.1. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV PONTOSÍTÁSA

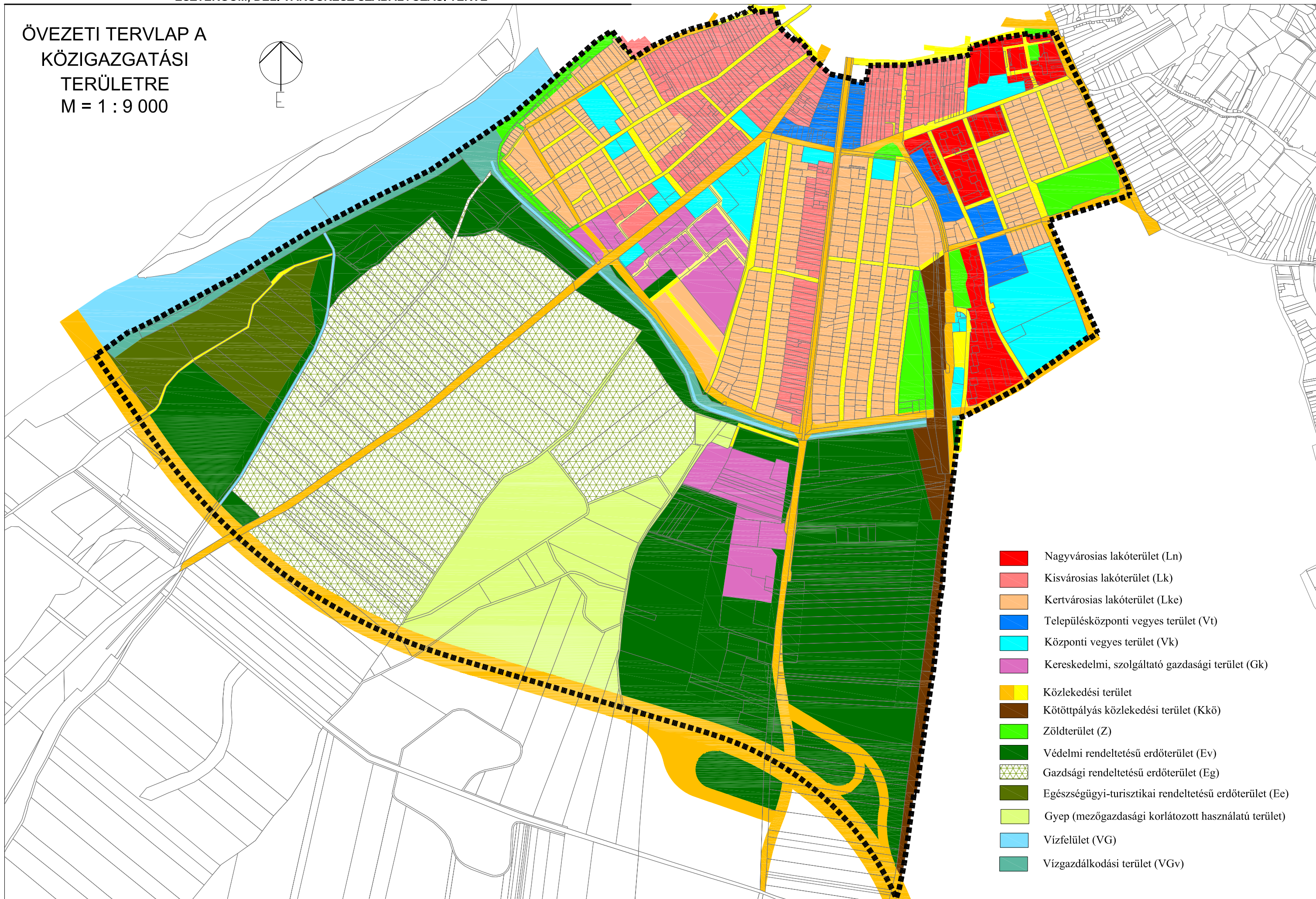
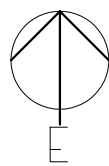
A településszerkezeti terv a jóváhagyotthoz képest az alábbi helyeken, a felsoroltak szerint változott ill. pontosodott:

- A Kincses patak É-i oldalára és a Kis-Duna menti töltésre tervezett gyűjtőút nyomvonala megváltozik: a Kis-Duna gátján vezetett gyűjtőút szakasz elmarad. A gyűjtőút elsődleges szerepe a Dobogókői út – Baross u. – 111. sz. út – Táti út összekapcsolása, ezért e szakaszon nagy szabályozási szélességgel (20-22 m) került megtervezésre. A Kis-Duna melletti lakóterületen a Pöltenberg u. és É-i folytatásában a Jókai utcai kapcsolat képez gyűjtőúti szerepet és javítja a déli városrész városközponttal való kapcsolatait. A Dobogókői út és a vasútvonal közötti szakaszon – helyhiány következtében - a patak a gyűjtőúttal lefedése szükséges, a vízfolyás út alatti csatornába kerül. Az út számára a helybiztosítás elengedhetetlen, mert csak így tehermentesíthetők a bevezető utak menti lakóterületek a környezeti túlterhelés alól
- a Baross utca déli folytatása gyűjtőútként a gazdasági területek (ipari park) felé (a Schweidel József utca gyűjtőúti szerepe helyett), hogy a lakóterület-gazdasági terület közötti forgalom ne a lakótelepet terhelje. A vasút alatt átvezetett gyűjtőút gyűrű a Schweidel József u. és déli folytatása által (kétszintes) csomópontot alkot a Baross utcával és déli folytatásával, így a K-Ny és É-D-i forgalmi kapcsolatok egyaránt biztosíthatók
- a Kincses patak É-i partján a volt gazdasági területtől (SZIM) D-re kialakítható új kertvárosias lakóterület területe kismértékben növekszik az útkapcsolatok és a feltárási úthálózat miatt,
- az Áchim András u. D-i oldalán a Mátyás király út és a bölcsőde közötti szakasz központi vegyes területfelhasználásból kertvárosias lakóterületbe sorolása a kialakult állapot fenntarthatósága érdekében,
- a Baross Gábor u. K-i oldalán a tűzoltóságtól az ABC áruházig terjedő szakasz nagyvárosi lakóterületből településközponti területfelhasználásba átsorolása a kialakult beépítés jellegéhez igazodva ill. a központi funkciók befogadásának elősegítésére,
- a Táti út városba érkezésénél a volt SZIM terület DNy-i sarkának városkapuvá alakításához a telekrész gazdasági területből központi vegyes területfelhasználásba átsorolása,
- a Táti út K-i oldalán a Verseyhy Ferenc utcával szembeni szakaszán a kialakult kiskereskedelmi üzletek gazdasági területből központi vegyes területfelhasználásba sorolása a városiasabb megjelenés és funkciók érdekében,
- a Kincses pataktól D-re a 111 út menti logisztikai központ nem kerül fejlesztésre, sőt a kialakult gazdasági területből is csak a benzinkút-gyepmesteri telep kerül gazdasági területként jelölésre. A településszerkezetben jóváhagyott gazdasági terület helyett véderdő kerül kialakításra
- a vasútállomástól délre a Baross u. déli folytatása és a Schweidel József u. között levő terület vasútterületből központi vegyes területfelhasználásba sorolása új elem, elsősorban a vasútállomás térségéhez kapcsolódó kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátási funkciók számára és az elővárosi vasúthoz kapcsolódó P+R nagykapacitású parkoló számára szükséges területbiztosítás a város belső „vasúti-kapujának” kialakításához és az érkezési pont megfelelő színvonalú rendezéséhez. Ezért a területben nagy kapacitású (P150) parkoló is elhelyezésre került,
- a vasútállomás északi részén az Áchim András u. – Virágos u. összekötő vonaltól északra kertvárosias lakóterület került kijelölésre, helyette a vasútterületi visszafordítást a Kincses pataktól délre jelöli a terv,
- a Kovácsi régészeti terület erdő besorolás helyett zöldterületi (közpark) besorolásba kerül a leletek bemutatása érdekében régészeti parkként, ehhez kapcsolandó a MÁV területből a 18159/11 hrsz. telek ugyancsak parkterületként veendő figyelembe
- a szerepét veszítő Kis-Duna menti gát vízgazdálkodási területből zöldterületbe sorolásra került és rajta sétány kialakítását jelöli a terv,
- a Kincses Patak É-i partját kísérő zöldterületi sáv kialakítása olyan szélességben, ahogy a gyűjtőút-gyűrű lehetővé teszi,
- a gyepmesteri teleptől É-ra levő telek erdőterületből korlátozott használatú mezőgazdasági (gyep) területbe sorolása a régészeti leletek védelme érdekében
- a Virágos utca és az Áchim András u. összekötésével az új utcától É-ra levő terület vasúti területből lakóterületbe átsorolása, a vasútterület Kincses-pataktól délre erdőterületből visszafordítása.

***1.2/A A tervezett területfelhasználás övezeti tervlapja***



ÖVEZETI TERVLAP A  
KÖZIGAZGATÁSI  
TERÜLETRE  
M = 1 : 9 000

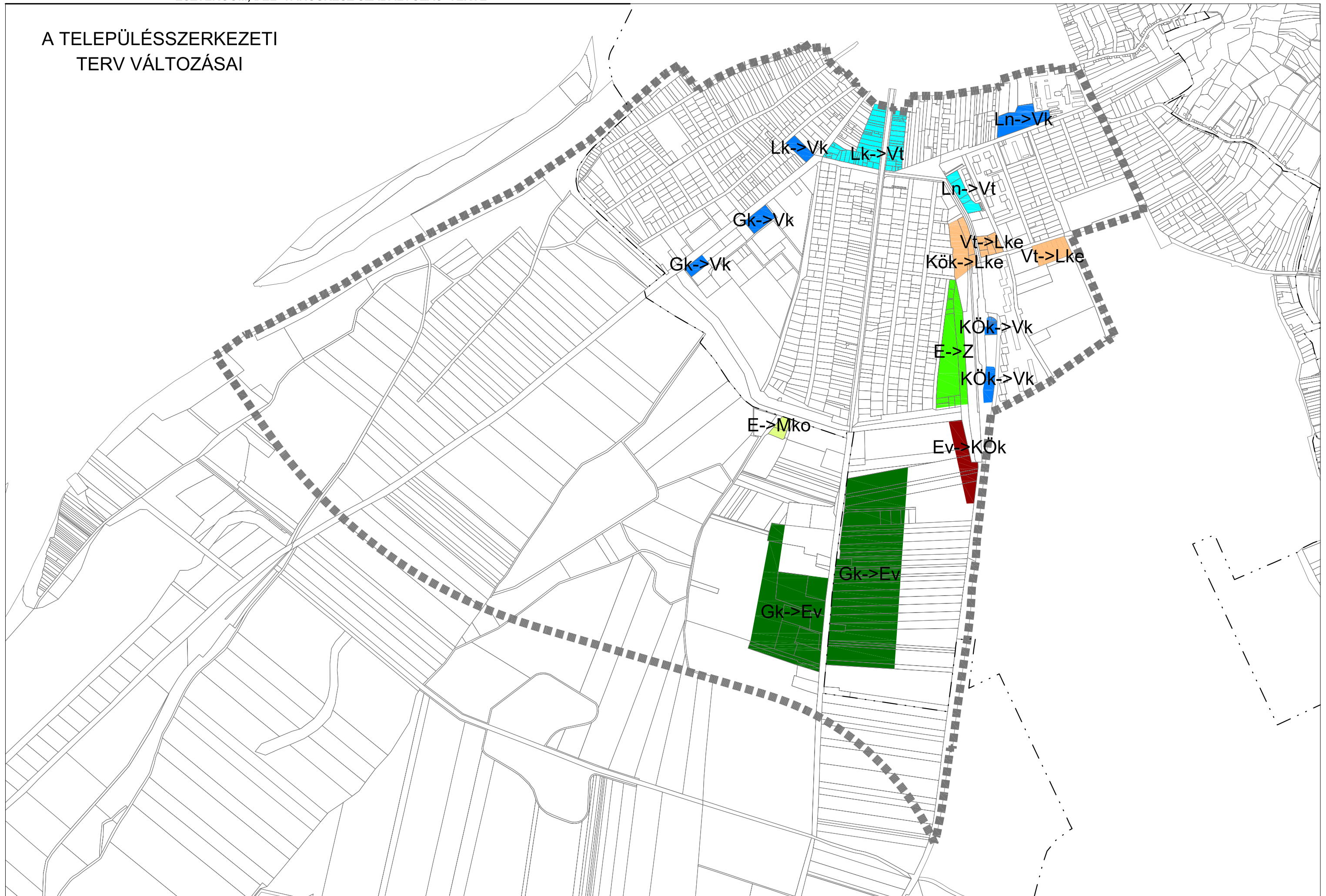


- Nagyvárosias lakóterület (Ln)
- Kisvárosias lakóterület (Lk)
- Kertvárosias lakóterület (Lke)
- Településközponti vegyes terület (Vt)
- Központi vegyes terület (Vk)
- Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gk)
- Közlekedési terület
- Kötőpályás közlekedési terület (Kkő)
- Zöldterület (Z)
- Védelmi rendeltetésű erdőterület (Ev)
- Gazdsági rendeltetésű erdőterület (Eg)
- Egészségügyi-turisztikai rendeltetésű erdőterület (Ee)
- Gyep (mezőgazdasági korlátozott használatú terület)
- Vízfelület (VG)
- Vízgazdálkodási terület (VGv)

***1.2/B Övezeti változások a településszerkezeti tervhez képest***



# A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV VÁLTOZÁSAI



**1.3. Helyi építési szabályzat tervezet**



**ESZTERGOM Város Közgyűlésének**  
**..... sz. rendelete**  
**Esztergom Déli városrész Építési Szabályzatának**  
**és Szabályozási Tervének megállapításáról.**

Esztergom Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. Törvény 16. § (1) bekezdésében, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. (továbbiakban: Étv.) 7. § (3) bekezdés c) pontjában kapott felhatalmazása alapján az Étv. 9. § (2)-(6) bekezdésében előírt véleményeztetési eljárás lefolytatását követően az Esztergomi Déli városrész Építési Szabályzat (továbbiakban: EDÉSZ) és az Esztergomi Déli Városrész Szabályozási Terv (továbbiakban: EDSZT) megállapításáról az alábbi rendeletet alkotja:

**I. fejezet**

**A RENDELET HATÁLYA ÉS ALKALMAZÁSA**

**1. §**

- (1) Az EDÉSZ és az EDSZT hatálya kiterjed Esztergom Város (a továbbiakban a város) közigazgatási területének a tervezett M100 gyorsforgalmi úttól É-ra: az M100 nyomvonala - a Duna – a Duna utca - Pöltenberg Ernő utca – Muskátli utca – Szegfű utca – a Szt. Anna templom mögötti terület – Erzsébet királyné utca – a Dobogókői út – az Áchim András u. – a Mátyás király u. - a Kincses patak – és a vasútvonal által határolt területére.
- (2) Az (1) bekezdésben lehatárolt területen területet felhasználni, továbbá telket alakítani, építményt, építményrészt, épületegyüttest építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni és lebontani, elmozdítani, a rendeltetést megváltoztatni (továbbiakban együtt: építési munkát folytatni) és ezekre hatósági engedélyt adni az országos előírások és a jelen rendelet előírásainak együttes alkalmazásával szabad.

**A RENDELET MELLÉKLETEI**

**2. §**

- (1) A rendelet a mellékleteivel együtt érvényes.  
A rendelet mellékletei:
  1. sz. melléklet: A beépítésre szánt települési terület szabályozási tervlapjai (belterület)  
m=1:2000
  2. sz. melléklet: A beépítésre nem szánt települési terület szabályozási tervlapjai (külterület)  
m=1: 10 000
  3. sz. melléklet: A zöldfelületi fedettség számításnál figyelembe vehető előírások
  - 4.sz. melléklet Az elővásárlási joggal érintett telkek
  5. sz. melléklet: Út-mintakeresztmetszelvények
  6. sz. melléklet: Helyi védelemre javasolt települési értékek

**A SZABÁLYOZÁSI ELEMEL TÍPUSAI**

**3. §**

- (1) A szabályozási terv felületként, határvonalként, vonalként, pontszerűen vagy jelképesen megjelenő szabályozási elemeket rögzít. A rajzi és szöveges kötelező szabályozási elemek egyrészt I. (első)-, másrészt II. (másod)rendűek.
- (2) I. rendű kötelező szabályozási elemek:
  - a zónahatárok és a zónaelőírások, kivéve az építési övezetek betűjelén és első két számjegyén túli előírásokat,
  - az I. rendű közterületek,
  - az I. rendű közlekedési célú közterületen belül a szabályozási tervlapon jelölt szabályozási elemek (úttengelyek, szabályozási szélességek stb.).

- (3) II. rendű kötelező szabályozási elemek:
- a (2) bekezdésben nem említett kötelező szabályozási elemek.
- (4) Az irányadó szabályozási elemek az irányadó szabályozási vonal, a tervezett telekhatárok, a tömbfeltáró ill. alternatív utak és a magánutak.
- (5) Településszerkezeti terv módosítása nélkül az építési övezetek határai egy telek mélységig szabályozási terv készítésével igazoltan, és az önkormányzati tervtanács pozitív véleménye alapján módosíthatók, ha a határmódosítással érintett szomszédos építési övezet legalább 2 telekre kiterjedő marad.
- (6) A szabályozási terven jelölt építési helyek határai csak akkor módosíthatók, ha a módosítások elvi építési engedélyezési eljárás keretében igazolhatók. Az elvi építési engedélyezési tervben elemezni kell az építési hely változtatásának építészeti, ökológiai, gazdasági következményeit.
- (7) a) Az I. rendű kötelező szabályozási elemek módosítására csak a településszerkezeti terv felülvizsgálata és módosítása keretében kerülhet sor.  
b) A II. rendű kötelező szabályozási elemek módosítása belterületen és külterületi beépítésre szánt területen legalább a tömb egészére, külterületen beépítésre nem szánt területen vagy a tömb egészére, vagy a terület felhasználási egységre kiterjedő szabályozási terv készítésével történhet meg.  
c) Az irányadó szabályozási elemek betartása ajánlott.

A MÁS JOGSZABÁLYOKBAN NEM EMLÍTETT, ENGEDÉLYHEZ KÖTÖTT ÉPÍTÉSI MUN-  
KÁK KÖRE  
4. §

- (1) Csak építési engedély alapján végezhető, az egyéb jogszabályban meghatározottakon túlmenően az alábbi építéssel járó tevékenység is:
- a) bármely meglévő építmény felületképzésének átalakítása, felújítása, színezése,
  - b) meglévő, közterület felől is látható nyílászáró cseréje, amennyiben annak osztása és jellege változik,
  - c) kerítés közterület felől látható felületének, anyagának, és szerkezetének megváltoztatása, beleértve annak átszínezését is,
  - d) bármely építmény homlokzatára szerelt vezeték, homlokzatán, záró födémén, tetőzetén antenna, antennatartó szerkezet vagy egyéb berendezés létesítése,
  - e) kerítéstámfal létesítése a telek oldal és hátsó telekhatárán,
  - f) a homlokzaton védőtető előtető, üzleti ernyőszerkezet létesítése,
  - g) 0,5 m<sup>2</sup>-t meghaladó cégtábla, cégér, címtábla létesítése,
- (2) Elvi engedélyt kell kérni az alábbi esetekben:
- a) támfalgarázs létesítési feltételeinek meghatározása érdekében,
  - b) zárt sorú beépítési mód esetén a közterületi homlokzati felület színezésének, városképi illeszkedésének tisztázása érdekében.
- (3) Az építési tervdokumentációhoz kertépítészeti tervet is csatolni kell, ha:
- a) az építési helyen a terep - az építési hely két legtávolabbi pontja között - több mint 20%-ot meghaladó lejtésű
  - b) 1000 m<sup>2</sup>-t meghaladó méretű telken új épület épül,
  - c) a telek közterület.
- (4) A (3) bekezdés szerinti kertépítészeti tervnek tartalmaznia kell:
- a) az építéssel érintett közterület egészét bemutató terven, legalább M=1:500-as léptékben a burkolatok, szegélyek, felhajtók és akadálymentesítésre szolgáló lejtők, burkolati jelek jelölését, az épületek kontúrjainak feltüntetésével együtt,
  - b) a burkolatfajtákat és anyagokat, a burkolatmintázatok javasolt módját,
  - c) a parkolóhelyek kialakítását,
  - d) a növényzet fajtáját, kiültetési módját és helyét,
  - e) közterület esetén a köztárgyak típus vagy egyedi terveit, valamint azok helyét és méreteit,

- f) szükség esetén az elbíráláshoz szükséges egyéb részleteket M=1:200, M=1:100-as méretarányban. Ütemezett megvalósítás esetén a tervben az ütemhatárokat is fel kell tüntetni.
- (5) Új épület építése, meglévő épület 20 m<sup>2</sup>-t meghaladó bővítése esetén az építési tervdokumentációhoz
- geodéziai felmérést kell csatolni, ha a telek lejtésviszonyai a telek két legtávolabbi pontja között a 10 %-ot meghaladják
  - talajmechanikai szakvéleményt kell csatolni, ha a telek lejtésviszonyai a telek két legtávolabbi pontja között a 20 %-ot meghaladják
- (6) A Városi Tervtanács, vagy a főépítész előzetes véleményét ki kell kérni a külön önkormányzati rendeletben meghatározott esetekben, valamint
- új épületek, építmények elhelyezéséhez,
  - meglévő épületek tömegének, tetőformájának megváltoztatásához,
  - közterületen bármely berendezés létesítéséhez,
  - helyi egyedi vagy területi védelem alatt álló épületet érintő bármely engedélyköteles építési munka esetén.

## A RENDELETBEN ALKALMAZOTT FOGALMAK

### 5. §

A rendelet alkalmazása tekintetében:

- *Adottságoktól függő beépítési mód:* A kialakult karakterű építési zónákban alkalmazott szabályozási fogalom, mely az építési zónára jellemző beépítési módra, módokra utal.
- *Áttört kerítés:* Olyan kerítés, amelynél a tömör felületek aránya a kerítés teljes felületének 50%-át nem haladja meg, és az egybefüggő tömör felületek külön-külön nem érik el a kerítés teljes hosszának 10%-át, valamint a kerítés lábazatának magassága nem haladja meg az 50 cm-t.
- *Építési övezet:* OTÉK fogalom, a beépítésre szánt területek területfelhasználási egységein belüli egyes területrészekben a felhasználás (rendeltetés) és az építés feltételeit és módját meghatározó besorolás. Jele tartalmazza a rendeltetési zóna betűjelét és az építési zóna számkódjelét egymásmellé írva.
- *Épülettömeg:* A beépítési % szerinti m<sup>2</sup> és az építménymagasság szorzatával kapott érték.
- *Építmény-szintterület:* nettó: valamennyi építményszint valamennyi helyiségének összes alapterülete, bruttó: valamennyi építményszint külső falsíkok által határolt területe.
- *Értékvédelmi zóna:* Az értékvédelemmel kapcsolatos előírások homogén területei. Típusai aszerint különböztethetők meg, hogy a települési értékvédelemre, vagy a táj- és természetvédelemre vonatkoznak.
- *Félig (hézagosan) zárt sorúan elhelyezett épület:* Az építési helyen belül az épület olyan elhelyezése, amelynél az épület az egyik oldalhatáron áll és az utcavonalon elhelyezkedő épületszárny magastetős gerincvonala az utca tengelyével párhuzamos. Az utcavonalon elhelyezkedő épületszárny és a nem beépített oldalkert közötti legkisebb távolság az előírt tűztávolság, de legalább 3,0m és a szabadon maradó oldalkert utcavonalán tömör kerítés létesül.
- *Főépület:* Az építmények azon csoportja, melyek a rendeltetési zóna előírásokban megnevezett funkciók befogadói. A főépületektől a jelen rendelet megkülönbözteti a melléképületeket (lásd a fogalom meghatározást).
- *Helyi jelentőségű természetvédelmi zóna:* A természeti értékek helyi védelméről szóló rendeletben használt helyi védelmi kategória.
- *Háromszintes növényállomány:* Olyan fásított terület, ill. területsáv, ahol legalább egy nagy vagy közepes lombtömegű fa és legalább 40 db lombhullató vagy örökzöld cserje telepített 15 méterenként, és a többi felület a talajszinten gyeppel vagy talajtakaró növényzettel borított.
- *Homlokzatok karaktere:* A homlokzatok legfontosabb jellegzetességét adó építészeti elemek összessége. Ilyenek a párkányok, nyílászárók, lábzatok, tagozatok, rusztikus vakolat, tetőformák, attika falak, ereszkiugrások.

- *Hulladékudvar*: a hulladékkezelés, elszállítás számára kialakított terület, ahová a lakosság a feleslegessé vált háztartási eszközeit, tárgyait szelektív módon elhelyezheti, és ahonnan rendszeres időközönként elszállítják azokat.
- *Ideiglenes kerítés*: olyan közterület felé eső kerítés, mely engedéllyel épült, de nem a tervezett szabályozási vonalra esik, és a közterület szabályozás végrehajtása során bontásáért kártalanítás nem jár.
- *Ikres beépítési mód*: Olyan beépítési mód, ahol újonnan építmény csak ikres építési helyen belül helyezhető el.  
Az ikres építési hely a telken belül úgy helyezkedik el, hogy az
  - vagy elő- és hátsókerttel, valamint egy oldalról oldalkerttel,
  - vagy hátsókerttel és egy oldalról oldalkerttelhatáros és szomszédos telkek építési helye az egyik oldalhatáron érintkezik egymással.
- *Kézműipari építmény*: Olyan építmény, ahol nem gépi technológiával állítanak elő termékeket, ahol a kézi munka a jellemző.
- *Kisgarázs*: Gépkocsi tárolására szolgáló épület vagy épületrész, melyben legfeljebb 2 gépkocsi állás alakítható ki.
- *Közhasználatú kert*: A szabályozási tervlapon lehatárolt szabadonálló-telepszerű beépítési módon vagy közhasználatú építményi telkeken belüli zöldfelület. E zöldfelület területe lehet önkormányzati, ill. nem önkormányzati tulajdonú.
- *Közlekedési célú közterület*: Az a közterület, amely általában gépkocsi-közlekedés célját szolgálja. De ilyen terület a gyalogos közlekedés célját szolgáló közterület is.
- *Különleges rendeltetésű építési övezetek*: Csak a településszerkezeti tervben jelölt különleges terület megnevezésű területfelhasználási egységen belül jelölhetők ki. Az ilyen építési övezetekben a szabályozási terv rögzíti a kizárólagos használat jellegét.
- *Kötelező erejű szabályozás (kötelező szabályozási elemek)*: A szabályozás tervben alkalmazott jogi eszköz, amely építéssel összefüggő jogokat, kötelezettségeket rögzít.
- *Közhasználatra szánt terület*: A közterület fogalmába nem tartozó, de a közhasználatban nem korlátozott területek tartoznak. Ilyen pl. az egészségügyi-szociális-turisztikai erdő, vagy a belterületi véderdő, ahol a tulajdoni állapotoktól függetlenül a közhasználat nagyjából nem korlátozható. A 12. § (2) bekezdés b) pontja a korlátozás mértékét az egészségügyi-szociális-turisztikai erdő esetében szabályozza.
- *Közhasználatra megnyitott telekrész*: A nem közterületi teleknek azon része, melynek használata a közterülethez kapcsolódik és – legalább időszakosan - nem korlátozott (pl. üzletek előtere, épületek alatti passzázs, vendéglők utcai terasza). Az időszakosan korlátozott megnyitású telekrészek 22-06 óráig zárva (lekerítve) tarthatók.
- *Közhasználatú építmény*: Az építmények olyan csoportja amelyek használata a köz számára nem korlátozott, és közösségi célokat szolgál. A szabályozási tervlap jelöli a különleges közhasználatú építményi zónákat, ahol a közhasználatú építmény funkciója kötött (pl. oktatás, sport stb.)
- *Közösségi cél*: A település közösségének közös érdekeit szolgáló célkitűzés. A közösségi célok érdekében lehet közcélú tilalmakat, korlátozásokat elrendelni. Ilyen közösségi célt szolgáló tilalom pl. a közutak, a zöldfelületek létesítése, vagy a közösségi intézmények építése érdekében elrendelt területbiztosítás. Az építési hatóság határozatban értesíti ki az érintett telektulajdonosokat.
- *Külterület*: Étv fogalom. A település közigazgatási területének belterületnek nem minősülő, elsősorban mezőgazdasági, erdőművelési, illetőleg különleges (pl. bányá, vízmeder, hulladéktelep) célra szolgáló része. Az OTÉK megengedi, hogy a településrendezési terv külterületen beépítésre szánt területet kijelöljön.
- *Lakótelepi telektömb területe*: A szabályozási tervlapon a meglévő lakótelepek szabályozási vonallal vagy övezethatárral lehatárolt területe. Az így lehatárolt területre kell értelmezni az építési övezet előírásait.

- **Melléképületek:** Az építmények azon csoportja, amelyek a rendeltetési zóna előírásaiban megnevezett építmények használatát kiegészítik, különállóan épülnek és nem minősülnek melléképítménynek. A melléképületeket csak építési helyen belül szabad elhelyezni.
- **Mezőgazdasági építmény:** A növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építménye.
- **Mezőgazdasági major:** Új birtokközpont nem létesíthető, ezért csak a korábban kialakult mezőgazdasági birtokközpontok tartoznak ide. E későbbi birtokközpontok, majorok mezőgazdasági funkciója megszűnt vagy megszűnőben van. Ezért ezeket a szabályozási terv gazdasági zónákba sorolja.
- **Nem központi települési terület:** A központi települési területen kívüli belterületek és külterületi beépítésre szánt területek együttevét.
- **Oldalhatáron álló beépítési mód:** Olyan beépítési mód, ahol újonnan építmény csak oldalhatáron álló építési helyen belül helyezhető el. Az oldalhatáron álló építési hely a telektömb utcavonalán jellemzően a jobb vagy baloldali telekhatárhoz csatlakoztatva úgy helyezkedik el, hogy
  - vagy elő- és hátsókerttel, valamint egy oldalról oldalkerttel
  - vagy hátsókerttel, és egy oldalról oldalkerttel
  - határos, és a szomszédos telek építési helyével nem érintkezik.
- **Összes nettó szintterület:** Az építmény-szintek összes nettó—falak nélküli—területe, kivéve a terepszint alatti helységek területe, ha azok rendeltetése az építmény jellemző rendeltetéséhez közvetlen kapcsolódik. (pl. előírások szerinti gépkocsi tárolók) Az építmény fő rendeltetéséhez közvetlen nem kapcsolódó helységek területét az összes nettó szint területbe be kell számítani.
- **Övezet:** OTÉK fogalom. A beépítésre szánt területek területfelhasználási egységein belüli egyes területrészekben a felhasználás és az építés feltételeit és módját meghatározó besorolás.
- **Pavilon:** Olyan építmény, amely huzamos tartózkodásra alkalmas helyiséget foglal magában, épületszerkezete könnyűszerkezetű, továbbá egy-egy rendeltetési egysége nem nagyobb, mint 20 m<sup>2</sup>, valamint építmény magassága legfeljebb 3,0 m.
- **Rendeltetési előírások:** az építési övezetek előírásainak egyik csoportja, mely a telkek használatát szabályozza.
- **Rekreáció:** A különleges közhasználatú építményi zónánál rögzített egyik különleges használati mód, mely alatt olyan tevékenységek értendők, melyek a mindennapi pihenéssel függnek össze. Ilyenek a sporttal, szabadidő eltöltésével kapcsolatos tevékenységek. Rekreációs célú különleges közhasználatú építményi zónában olyan építmények helyezhetőek el, melyek a sportolást, az aktív (azaz fizikai erőfeszítést is igénylő) szabadidő eltöltést szolgálják.
- **Saroktelek:** Az a telek, amely a közterülettel egynél több, egymással 120°-nál kisebb szöget bezáró határvonallal érintkezik.
- **Szabadon álló beépítési mód:** Olyan beépítési mód, ahol újonnan az építmény csak szabadon álló építési helyen belül helyezhető el. A szabadon álló építési hely vagy helyek a telken belül úgy helyezkednek el, hogy azok
  - vagy az elő- és hátsókerttel, valamint mindkét oldalról oldalkerttel,
  - vagy a hátsókerttel és mindkét oldalról oldalkerttel határosak.
- **Szabályozási elem:** A rendelet előírásainak egységei (elemei). A szabályozási elemek csoportosíthatók témakörönként, illetve aszerint, hogy szövegben, vagy csak rajzilag rögzíthetők. A szöveges szabályozási elemeket EKÉSZ (Esztergom Kertváros Építési Szabályzat), a rajzi szabályozási elemeket pedig a szabályozási terv részét képező szabályozási tervlap rögzíti.
- **Szabályozási szélesség:** Az utca két oldalán az egymással szemben lévő telkek között megengedett legkisebb távolság; a közút építési területének megengedett legkisebb szélessége, a közterület szélessége a nem közterületek között.
- **Szabályozási terv:** Étv. fogalom. A szabályozási tervbe tartoznak a zóna tervlapok és a szabályozási tervlapok.



- *Támfal-kerítés:* A szabályozási vonalon létesült, ill. létesítendő 1,0 m magasságot meghaladó kerítés, melynek terepet megtámasztó funkciója is van.
- *Telek homlokvonala:* Az utca vagy közterület felőli telekhatár.
- *Telektömb:* A telkek olyan csoportja, amelyet minden oldalról közterület vagy részben más beépítésre nem szánt terület határol.
- *Települési terület:* A belterület és a külterületi beépítésre szánt területek együttes területe.
- *Utcai épület, épületrész:* A telek homlokvonalától 15,0 m-en belül álló épület, ill. épületrész.
- *Úszótelek:* Az épület kontúrával vagy attól 1,0 m-re meghúzott határvonallal határolt terület, amely általában nem felel meg az építési telek kritériumainak (pl.: a közterülettel való közvetlen kapcsolat, a telekméretek, a beépítettség mértéke stb. alapján), és amelyet a tulajdoni lapra önálló helyrajzi számmal bejegyeztek.
- *Védőterület, védősáv:* A védelmet igénylő építmények védelmére és a környezeti károk mérséklésére szolgál. A védőterületet valamely építmény körül, míg a védősávot valamely építmény, objektum mentén kell kialakítani. Az előbbieket kiterjedését a védőtávolság határozza meg.
- *Zártsorú beépítési mód:* Olyan beépítési mód, ahol újonnan építmény csak zártsorú építési helyen belül helyezhető el. A zártsorú építési hely a telken belül úgy helyezkedik el, hogy a telek oldalhatáraival érintkezik és a hátsó kerttel vagy a hátsó telekhatárral határos.  
A jelen rendelet a zártsorú beépítési mód két típusát különbözteti meg:

- zártsorú-általános
- zártsorú-keretes.

A zártsorú-általános beépítési módnál hátsókert alakítandó ki.

A zártsorú-keretes beépítési módnál az építési hely megegyezik a telek területével.

## II. fejezet

### ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

#### TERÜLETFELHASZNÁLÁS

##### 6.§

(1) Esztergom Déli városrész területén az alábbi területfelhasználások fordulnak elő:

a) beépítésre szánt területen:

- lakóterület, ezen belül:
  - nagyvárosias lakóterület
  - kisvárosias lakóterület
  - kertvárosias lakóterület
- vegyes terület, ezen belül:
  - településközponti vegyes terület
  - központi vegyes terület
- gazdasági terület, ezen belül:
  - kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület
- különleges terület, ezen belül:
  - határőrségi terület
  - sportterület
  - kegyeleti park

b) beépítésre nem szánt területen:

- zöldterület,
- erdőterület, ezen belül:
  - véderdő
  - turisztikai és egészségügyi erdő
  - gazdasági erdő
- mezőgazdasági terület, ezen belül:
  - korlátozott használatú mezőgazdasági terület
- közlekedési terület, ezen belül:
  - általános (közúti) közlekedési terület
  - vasútterület
- vízgazdálkodási terület, ezen belül:
  - vízfelületek és árvízvédelmi létesítmények területe
  - vízbeszerzési területek (vízmű)

**7. §**

- (1) Ha a tervezett szabályozási vonal meglévő épületen keresztül halad:
- és az épület nem lakóépület, akkor az új épület ill. a tervezett szabályozási vonallal nem érintett épület 25 m<sup>2</sup> beépített területet meghaladó bővítése használatba vételi engedélyének feltétele a telek tervezett szabályozási vonal szerinti rendezése, és a tervezett szabályozási vonallal kettévágott épület bontása.
  - és az épület lakóépület, akkor az új épület ill. a tervezett szabályozási vonallal nem érintett épület 25 m<sup>2</sup> beépített területet meghaladó bővítése használatba vételi engedélyének feltétele a telek tervezett szabályozási vonal szerinti rendezése, azzal a kivétellel, hogy a meglévő lakóépület közterületi kontúrját kell szabályozási vonalnak tekinteni. A szabályozási vonallal érintett meglévő lakóépületet nem kell elbontani, az felújítható. Amennyiben a meglévő lakóépületet elbontják, úgy a szabályozási tervlap szerinti szabályozási vonalat kell telekhatárként kialakítani és ettől a vonaltól mért előkertben belül épület nem helyezhető el.
  - és a meglévő épület bővítésre kerül, akkor a bővített épületrész a tervezett szabályozási vonaltól mért előkertekbe nem eshet.
- (2) Ha a tervezett szabályozási vonal nem érint meglévő épületet, akkor új épület, illetve 40,0 m<sup>2</sup> bővítés használatbavételi engedélyének feltétele a telek tervezett szabályozási vonal szerinti rendezése.
- (3) A tervezett szabályozási vonallal érintett telkeken, ha az ingatlan tulajdonos ingatlanának tervezett közterületi részét ellenérték nélkül Esztergom Város Önkormányzatának tulajdonába adja, és felajánlását az önkormányzat elfogadja,
- akkor az építési telkek beépítettsége az alábbi képlet szerint számítható.  
$$\text{A telek megengedett beépítettsége} = \% \frac{T_c}{T_k}$$

Ahol  
%= az övezetre érvényes, szabályozási tervlapon szereplő beépítési százalék  
 $T_c$  = eredeti, telekmegosztás előtti telekméret m<sup>2</sup>-ben  
 $T_k$  = kialakult, telekmegosztás utáni telekméret m<sup>2</sup>-ben
  - akkor az építési telek megosztásánál a figyelembe vehető legkisebb telekméret az alábbi képlet szerint számítható  
$$\text{A telekmegosztásánál figyelembe vehető legkisebb telekméret} = tm \frac{T_k}{T_c}$$

Ahol  
 $tm$  = a szabályozási tervlapon az építési övezet szerinti legkisebb telekterület m<sup>2</sup>-ben  
 $T_c$  = eredeti, telekmegosztás előtti telekméret m<sup>2</sup>-ben  
 $T_k$  = kialakított, telekmegosztás utáni telekméret m<sup>2</sup>-ben
- (4) A szabályozási terven jelölt, az általános előírásoktól eltérő hátsókert terület 50%-át a beépítettség számításánál figyelmen kívül kell hagyni.
- (5) A szabályozási terven általános előírásoktól eltérő hátsókertként jelölt közúttal vagy magánúttal megközelíthető meglévő nyúlványos telkek beépíthetők, de a telekterület beépítési %-ának számításánál csak a telek 50%-a vehető figyelembe.
- (6) Újonnan nyúlványos telkek nem alakítható ki.
- (7) A lakó, gazdasági, különleges építési övezetekbe tartozó építési telkeken terepszint alatti építmények csak az építési helyen belül engedélyezhetők.
- (8) A terepszint alatti építmények feletti zöldfelületek a zöldfelületi fedettség számításánál a 3. sz. melléklet szerint vehetők figyelembe.
- (9) Az egyes építési övezetekben előírt legnagyobb építménymagasság az épület utcai homlokzatánál nem léphető túl.
- (10) Ha védelemre vonatkozó jogszabályok másként nem rendelkeznek:

- a) az építési telken elhelyezendő építmény bármely része, ill. hirdető berendezése az épület járdaszintjétől mért 3,0 m magasság felett, közterületi járda, vagy zöldfelület fölé legfeljebb 1,5 m mélységben, és a közterület szabályozási szélességének legfeljebb 1/20 mértékéig nyúlhat be;
- b) épületrész kinyúlása közterületi járda vagy zöldfelület fölé – kivéve az ereszt, az előtetőt és az áttört korlátú erkélyt – 12 m-nél keskenyebb utcákon nem engedélyezhető. A közterület fölé kinyúló épületrész homlokzati hossza nem haladhatja meg az épület utcai homlokzati hosszának 1/3-át;
- c) reklámok, hirdetések csak akkor és úgy helyezhetők el, ha azok az épület(ek) homlokzatának építészeti karakterét nem változtatják meg.
- (11) Zártsorú beépítés esetén
- a) az épület utcai beépítési vonalra merőlegesen mért vetületi hossza 30,0 méternél nagyobb nem lehet, és nem lépheti túl az építési helyet. Ha az épület telekhatárra épül, a telekhatáron tűzfalat kell kialakítani.
- b) a második önálló nem melléképület építése mindaddig nem engedélyezhető, míg az utcavonalon elhelyezett épület magassága az építési zónára előírt alsó értéket nem éri el.
- (12) Nem zártsorú beépítési mód szerint elhelyezett épület utcai építési vonalra merőlegesen mért vetületi hossza lakóépület esetén legfeljebb 30 m lehet. Saroktelek esetén a vetületi hosszra vonatkozó előírást mindkét közterület felől be kell tartani.
- (13) Az egyes építési zónákban a beépítettség mértéke új lakóépület elhelyezése, ill. 25 m<sup>2</sup> beépített területet meghaladó lakóépület-bővítés esetén
- vegyes karakterű építési övezetben 80%-nál
  - és szabályos-kertes karakterű építési övezetekben 40%-nál több nem lehet.
- E rendelkezés szempontjából az számít lakóépületnek, melyben legalább egy lakás kialakításra kerül.
- (14) A zártsorú beépítési móddal beépíthető telkeknél épületek a hátsó telekhatáron is elhelyezhetők ott, ahol a szabályozási terv erre a lehetőséget jelöli .
- (15) Kisvárosias lakóterületen az építési hely közterület felőli határát, ha a szabályozási terv másként nem intézkedik – a vegyes építési zónákba sorolt telkek közterület felőli határának kivételével – kötelező beépítési vonalnak kell tekinteni az alábbiak figyelembevételével:
- a) az építési vonal az építési hely közterületi határvonalának 1/3 hosszán a telekirányban visszaléphet,
- b) az a) pontban szabályozott módon kialakítható építési vonal és a szabályozási vonal közötti területet a közhasználat előtt nem szabad elzárni, és a területre a közterületi építési szabályokat kell alkalmazni.
- (16) Melléképületek építménymagassága legfeljebb 3,0 m, gerincmagasság legfeljebb 5,0 m lehet.
- (17) Tetőtérben kettőnél több szintes lakás, továbbá tetőtér második szintjén önálló lakás nem alakítható ki.
- (18) Az építési hatóság az építési zóna kódjai szerinti teleknagyság előírástól telekmegosztás ill. telekhatár rendezés engedélyezése esetén a -3% mértékéig eltérhet, ha az adottságok azt szükségessé teszik. Abban az esetben, ha az új telek korábbi kisebb telkek összevonásával jön létre és az övezet szerint előírt telekméret kialakítása irányában hat, a telekösszevonás akkor is engedélyezhető, ha az így kialakuló telek az övezeti előírás szerinti méret 97 %-át nem éri el.
- (19) Kertvárosias lakóterületen csak áttört és max. 1,8 m magas kerítés létesíthető a beépítésre szánt telkek határán. Áttört kerítésnek számít az, mely felületének legalább 50 %-a nem zárt. A kerítés növényzettel takarása (befuttatása) vagy a kerítés kert felőli oldalán takarónövényzet ültetése megengedett. A beépítésre nem szánt telkek határán épített kerítés nem, csak határoló növényzet létesíthető.
- (20) Kisvárosias lakóterületen zártsorú beépítési módban csak tömör falazott kerítés létesíthető.



- (21) A terepszint alatti beépítés az építési övezet szerinti maximális beépítettséget max. 10 %-kal haladhatja meg abban az esetben, ha a terepszint alatti épületrész főépületen kívül eső része tetőkertként kerül kialakításra. A terepszint alatti beépített területbe az épületek alatti bruttó szintterületek beszámítandók.

### III. fejezet

#### AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ELŐÍRÁSAI

##### A) AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE, SZERKEZETE

###### 8. §

- (1) Az építési övezeti előírások
- a) rendeltetési
  - b) építési
- előírásokból állnak.
- (2) Az építési övezet jelében elől álló betűk a rendeltetést jelzik.
- (3) Az építési övezet jelében a rendeltetést jelző betűjel mögött álló szám az építési karakter kódja:
- |       |                              |
|-------|------------------------------|
| 1 kód | polgárvárosi karakter        |
| 2 kód | szabályos kertes karakter    |
| 3 kód | hegyoldali kertes karakter   |
| 4 kód | présházás átalakuló karakter |
| 5 kód | vegyes karakter              |
| 6 kód | egyedi karakter              |
- (4) Az építési övezet jelében a számlálóban szereplő betű a beépítési mód jele:
- |    |                          |
|----|--------------------------|
| SZ | szabadonálló             |
| O  | oldalhatáron álló        |
| I  | ikres                    |
| Z  | zárt sorú                |
| K  | kialakult beépítési mód. |
- (5) Az építési övezet jelében a számlálóban szereplő szám a kialakítható legkisebb teleknagyság (m<sup>2</sup>). A lehetséges értékek:
- |                     |
|---------------------|
| 180 m <sup>2</sup>  |
| 300 m <sup>2</sup>  |
| 450 m <sup>2</sup>  |
| 600 m <sup>2</sup>  |
| 720 m <sup>2</sup>  |
| 900 m <sup>2</sup>  |
| 1100 m <sup>2</sup> |
| 2500 m <sup>2</sup> |
| 5000 m <sup>2</sup> |
- K kialakult telekterület.
- (6) Az építési övezet jelében a nevezőben elől álló szám a megengedhető legnagyobb beépítettség (%). Az egyes beépítési %-okhoz tartozó zöldfelületi fedettség értékét a 2/b táblázat tartalmazza. A beépítési % értékei:
- |       |
|-------|
| 5 %   |
| 15 %  |
| 20 %  |
| 25 %  |
| 30 %  |
| 40 %  |
| 50 %  |
| 60 %  |
| 80 %  |
| 100 % |
- K kialakult

(7) Az építési övezet jelében a nevezőben második helyen álló szám a megengedhető legnagyobb építménymagasság (m). Ahol két számjegy található, ott az első a legkisebb kötelezően kialakítandó építménymagasság, a második a lehetséges legnagyobb építménymagasság értéke. Az építési övezeti jelben szereplő építménymagassági értékek:

- 3,5 m
- 4,5 m
- 6,5 m
- 7,5 m
- 7,5-9,0 m
- 9,0-10,5 m
- 10,5-12,5 m
- 12,5-16,0 m
- 16,0-22,0 m
- K kialakult

## B) AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK CSOPORTOSÍTÁSA

### 9. §

(1) Az építési övezetek csoportosítását egyrészt a rendeltetési előírások, másrészt az építési karakter előírások jellegzetes típusai adják. A szabályozási terv a (2) bekezdés szerinti táblázat szerint jelöli ki a területhez kötött konkrét építési övezeteket.

(2) Az építési övezetek csoportosítása a rendeltetési és az építési karakterek szerint

Rendeltetési előírások szerinti csoportosítás	Építési karakter szerinti csoportosítás					
	1. kód Polgárvárosi	2. kód Szabályos kertes	3. kód Hegyoldali	4. kód Présházás átalakuló	5. kód Vegyes	6. kód Egyedi
Nagyvárosias lakó					X	X
Kisvárosias lakó	X	X		X		X
Kertvárosias lakó		X	X			X
Településközponti vegyes	X	X			X	X
Központi vegyes	X	X			X	X
Kereskedelmi, szolg. gazdasági	x	X			X	X
Egyéb ipari gazdasági					X	X
Különleges közhasználatú építményi					X	X

## C) RENDELTETÉSI ELŐÍRÁSOK

### *Lakó építési övezetek*

### 10. §

(1) *Nagyvárosias építési övezetek (Ln)*

- a) Az övezetbe jellemzően nagy laksűrűségű telkek tartoznak, ahol több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, jellemzően lakóépületek helyezhetők el.
- b) A területen
  1. lakóépület, a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, (kivéve többszintes parkolóház) vendéglátó épület, egyházi, oktatási, egészségügyi szociális épület, sportlétesítmény,
  2. kivételesen szálláshely szolgáltató épület, igazgatási épület, a terület rendeltésszerű használatát nem zavaró hatású gazdasági építmény, többszintes parkolóház és a parkolóházhoz kapcsolódó üzemenyagtöltő helyezhető el.
- c) A 2. pontban felsorolt épületek, építmények az OTÉK 31. § (2) bekezdésében előírtak betartása mellett csak akkor helyezhetők el, ha a szomszédos telekhatár mellett 10 m széles sávban háromszintes növénytelepítés megtörtént.

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

**(2) Kisvárosias építési övezetek (Lk)**

- a) Az övezetbe jellemzően közepes laksűrűségű de sűrű (magas beépítési %) beépítésű telkek tartoznak, ahol több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, jellemzően lakóépületek helyezhetők el.
- b) A területen
1. lakóépület, a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, (kivéve többszintes parkolóház) vendéglátó épület, egyházi, oktatási, egészségügyi szociális épület, sportlétesítmény,
  2. kivételesen a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari (gazdasági) építmény és szálláshely szolgáltató épület helyezhető el.
- c) Gazdasági építmények az OTÉK 31. § (2) bekezdésében előírtak betartása mellett csak akkor helyezhetők el, ha a szomszédos telekhatár mellett 10 m széles sávban háromszintes növénytelepítés megtörtént.
- d) A területen nem helyezhető el önálló parkolóterület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.

**(3) Kertvárosias építési övezetek (Lke)**

- a) Az övezetbe jellemzően alacsony laksűrűségű telkek tartoznak, ahol legfeljebb négy önálló rendeltetési egységet magába foglaló, jellemzően lakóépületek helyezhetők el.
- b) A területen
1. 1100 m<sup>2</sup> teleknagyságig legfeljebb kétlakásos, 1100 m<sup>2</sup> teleknagyság felett legfeljebb négylakásos lakóépület(ek),
  2. a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
  3. a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari épületek helyezhető(k) el.
- c) Egy épület összes nettó szintterülete nem haladhatja meg a 300 m<sup>2</sup>-t
- d) A területen nem helyezhető el szálláshely szolgáltató épület – kivéve a lakóépületben megengedhető lakásszámot túl nem lépő szobaszámú panziót –, egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület, önálló parkolóterület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.

**Vegyes építési övezetek****11. §****(1) Településközponti vegyes építési övezetek (Vt)**

- a) A terület jellemzően több rendeltetési egységet magába foglaló lakó- és olyan igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek, valamint sportlétesítmények elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra.
- b) A területen
1. lakóépület, igazgatási épület, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület; egyéb közösségi szórakoztató épület, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület, sportépítmény,
  2. kivételesen nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény helyezhető el.
- c) A 2. pontban felsorolt épületek, építmények az OTÉK 31. § (2) bekezdésében előírtak betartása mellett csak akkor helyezhetők el, ha a szomszédos telekhatár mellett 10 m széles sávban háromszintes növénytelepítés megtörtént.
- d) A területen nem helyezhető el önálló parkolóterület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb tehergépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.

**(2) Központi vegyes építési övezetek (Vk)**

- a) A terület jellemzően több rendeltetési egységet magába foglaló igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató gazdasági épületek elhelyezésére szolgál.

- b) A területen elhelyezhető
- igazgatási épület, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület, egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület; egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület, sportépítmény, többszintes parkolóházhoz kapcsolódó üzemanyagtöltő, nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény, a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások, más lakások, de csak az I. emelet feletti szinteken, és csak akkor, ha az épületben elhelyezett összes lakószint-terület nem lépi túl az épület összes szintterületének 50%-át,
  - kivételesen olyan üzemanyagtöltő is, mely nem többszintes parkolóházhoz kapcsolódik.
- c) A 2. pontban felsorolt épületek, építmények az OTÉK 31. § (2) bekezdésében előírtak betartása mellett csak akkor helyezhetők el, ha a szomszédos telekhatár mellett 10 m széles sávban háromszintes növénytelepítés megtörtént.
- d) A területen nem helyezhető el önálló parkolóterület és garázs 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.

### *Gazdasági építési övezetek*

#### 12. §

(1) *Kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági építési övezetek (Gksz)*

- a) A terület a nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célokat szolgáló építmények befogadására kijelölt terület.
- b) A területen
- mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági célú épület, gazdasági célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások; igazgatási épület, parkolóház, üzemanyagtöltő, sportépítmény,
  - kivételesen egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület, egyéb közösségi szórakoztató épület, helyezhető el.
- c) A 2. pont alatti funkciók az OTÉK 31. § (2) bekezdésében előírtak betartása mellett csak meglévő épületek felhasználásával, funkcióváltással telepíthetők. Ilyen funkciójú meglévő épületek bővíthetők.

### D) ÉPÍTÉSI ELŐÍRÁSOK

#### *Építési karakterek szerinti előírások*

#### 13. §

(1) A Déli városrész szabályozási tervében alkalmazott építési karakterek:

- polgárvárosi
- szabályos kertes
- vegyes
- egyedi

(2) A polgárvárosi karakterű építési övezetek

- a) Az építési hely utcai határvonalán általában utcával párhuzamos gerincű, magastetős épületek helyezhetők el, zárt sorú-általános beépítési módhoz tartozó építési helyen belül. Az építmény akkor helyezkedik el az építési hely utcai határán, ha az utcai homlokvonallal legalább 2/3 hosszban érintkezik az utca felőli építési hely határával. Udvari szárny a telekhatáron az utcavonalától mért 30 m mélységig és a telekhatáron csak tűzfalal alakítható ki. Ahol a szabályozási terv jelöli a hátsó telekhatáron épület létesíthető.
- b) Újonnan előkert nem alakítható ki, ha a szabályozási terv ettől eltérően nem intézkedik.
- c) Az egyes építési övezetekben a beépítési módra, a telekméretekre, a beépítettségre, a zöldfelületi fedettségre, építménymagasságra vonatkozó előírásokat az 1-3. táblázatok határozzák meg.

- d) A zónába eső
  - 1. beépített telkeken, új rendeltetési egység létrehozásának
  - 2. beépítetlen telkeken az építési engedély kiadásának feltétele a teljes közművesítettség.
- e) Új építés, bővítés és építményrendeltetés megváltoztatása esetén a mindenkori helyi önkormányzati parkolási rendeletben előírt gépjármű-elhelyezési kötelezettséget kell kielégíteni. A helyi önkormányzati parkolási rendelet hiányában az országos előírásokat kell betartani.
- f) Az elhelyezhető melléképületeket és melléképítményeket a 4. táblázat határozza meg
- g) A szabályozási vonalon legfeljebb 2,0 m magas tömör kerítés létesíthető.

**(3) A szabályos kertes karakterű építési övezetek**

- a) Építményeket újonnan szabadonálló, vagy oldalhatáron álló, vagy ikres, csak kivételesen zárt sorú beépítési módhoz tartozó építési helyen belül kell elhelyezni az építési övezeti előírások szerint;
- b) Újonnan 5,0 m előkertet kell kialakítani, kivéve, ha a szabályozási terv ettől eltérően intézkedik, vagy ha az utcában kialakult egységes előkertméret ettől eltér. Amelyik utcában a beépítés jellemzően az utcai telekhatáron áll, az egységes utcakép érdekében újonnan épülő háznál sem engedélyezhető előkert.
- c) Az egyes építési övezetekben a beépítési módra, a telekméretekre, a beépítettségre, a zöldfelületi fedettségre, építménymagasságra vonatkozó előírásokat az 1-3. táblázatok határozzák meg.
- d) A zónába eső
  - a) beépített telkeken, új rendeltetési egység létrehozásának,
  - b) beépítetlen telkeken az építési engedély kiadásának feltétele a teljes közművesítettség.
- e) Új építés, bővítés és építményrendeltetés megváltoztatása esetén a mindenkori helyi önkormányzati parkolási rendeletben előírt gépjármű-elhelyezési kötelezettséget kell kielégíteni. A helyi önkormányzati parkolási rendelet hiányában az országos előírásokat kell betartani.
- f) Az elhelyezhető melléképületeket és melléképítményeket a 4. táblázat határozza meg.
- g) A szabályozási vonalon legfeljebb 1,8 m magas áttört kerítés vagy sövény létesíthető.

**(4) Vegyes karakterű építési övezetben**

- a) A karakterbe jellemzően a telepszerűen kialakított – általában szabadon álló, kivételesen zárt sorú, beépítési móddal beépített, ill. beépíthető területek tartoznak.
- b) Újonnan, ha a szabályozási tervlap másként nem rendelkezik legalább 5,0 m előkert létesítése kötelező.
- c) Az egyes építési övezetekben a beépítési módra, a telekméretekre, a beépítettségre, a zöldfelületi fedettségre, építménymagasságra vonatkozó előírásokat az 1-3. táblázatok határozzák meg.
- d) A területre eső
  - 1) beépített telkeken, új rendeltetési egység létrehozásának,
  - 2) beépítetlen telkeken az építési engedély kiadásának feltétele a teljes közművesítettség.
- e) Új építés, bővítés és építményrendeltetés megváltoztatása esetén a mindenkori helyi önkormányzati parkolási rendeletben előírt gépjármű-elhelyezési kötelezettséget kell kielégíteni. A helyi önkormányzati parkolási rendelet hiányában az országos előírásokat kell betartani.
- f) Az elhelyezhető melléképületeket és melléképítményeket a 4. táblázat határozza meg
- g) A területre eső meglévő lakótelepeken a szabályozási terven jelölt szabályozási vonalakkal ill. építési övezethatárral határolt területre kell értelmezni az építési előírásokat. Az így lehatárolt területen
  - 1. építési telket alakítani csak telekalakítási terv alapján lehet. Az úszótelek nem tekinthető építési teleknek;



2. további építési telek csak akkor alakítható ki, ha az építési zóna zöldfelületi fedettségére vonatkozó előírások teljesíthetők, mind az újonnan kialakuló, mind a visszamaradó telkeken;
3. úszótelek határait túllépő vagy azon kívüli építés, ill. a szintterület növelés szabályainak tisztázására a szabályozási tervlapon szabályozási vonalakkal körülhatárolt lakótelepi tömbterületre kiterjedő elvi építési engedélyezési tervet kell készíteni;
- h) melléképületek csak a térszín alatt, valamint az úszótelkeken kívül helyezhetők el, és csak az esetben, ha az előírt zöldfelületi fedettség biztosítható.
- i) Az elhelyezhető melléképítményeket a 4. táblázat határozza meg.
- j) A területen a 2500 m<sup>2</sup>-t meghaladó telkeken (meglévő lakótelepi telektömböket kivéve), az egységes építészeti megjelenés biztosítása és az ésszerű telekhasználat érdekében építést engedélyezni csak az építési helyeket rögzítő, elvi építési engedély alapján szabad.
- (5) *Egyedi karakterű építési övezetben*
- a) Az előzőekbe nem sorolható, nem tipizálható jellegzetességeket hordozó már beépített, kialakult területek tartoznak (pl. templom).
- b) Az egyes építési övezetekben a beépítettség, a zöldfelületi fedettség, vonatkozó előírásokat az 1-3. táblázatok határozzák meg. A beépítési módot, a teleknagyságot és az építménymagasságot a kialakult adottságok határozzák meg.
- (6) *Az egyes karakterekben alkalmazható építési paraméterek*
- a) Az egyes építési karakterekben alkalmazható beépítési módokat és az egyes beépítési módokhoz kapcsolódó teleknagyságokat az 1/a táblázat tartalmazza. A telekméretek részletezését (telekterület, telekmélység és szélesség) az 1/b táblázat tartalmazza.
- b) Az egyes karakterekben választható beépítettségi mértéket a 2/a táblázat tartalmazza, az értékek részletezését a 2/b táblázat tartalmazza.
- c) Az egyes karakterekben alkalmazható építménymagasságok értékeit a 3/a táblázat, a kódok értékének részletezését a 3/b táblázat tartalmazza.
- d) Az egyes beépítési karakterekben elhelyezkedő melléképületek ill. melléképítmények felsorolását a 4. táblázat tartalmazza.

**ESZTERGOM, DÉLI VÁROSRÉSZ SZABÁLYOZÁSI TERVE**

**A választható a beépítési módok és telekméretek karakterek szerint (Esztergom)**

**1/a táblázat**

Beépítési mód	Teleknagyság-m <sup>2</sup>	1.Polgár városi	2.Szabályos kertes	3.Hegyoldali kertes	4.Présház-átalakuló	5.Vegyes	6.Egyedi
1. Szabadonálló	450		X				
	600		X	X		X	
	720		X	X		X	
	900		X	X		X	
	1100		X	X		X	
	2500		X	X		X	
	5000		X	X		X	
K		X	X		X	X	
2. Oldalhatáron álló	450	X	X	X		X	
	600	X	X	X		X	
	720	X	X	X		X	
	900	X	X	X		X	
	1100	X	X	X		X	
	2500			X		X	
	K	X		X		X	X
3. Ikres	450		X			X	
	600		X			X	
	720		X			X	
	900		X			X	
	K		X			X	
4. Zárt sorú - általános	180		X			X	
	300	X	X			X	
	450	X	X			X	
	600	X	X			X	
	720	X				X	
	900	X				X	
	1100	X				X	
K	X				X	X	
5. Zárt sorú - keretes	450	X					
	600	X					
	720	X					
	900	X					
	1100	X					
	2500	X					
	5000	X					
K	X				X	X	

**1/a táblázat értelmezése:**

**1/b táblázat**

Legkisebb telekmélység (m)	Legkisebb teleknagyság (m <sup>2</sup> )	Szabadon álló	Oldalhatáron álló	Ikres	Zárt sorú	Kialakult
15	180 m <sup>2</sup>				6	X
25	300 m <sup>2</sup>				8	X
25	450 m <sup>2</sup>	16	12	9	10	X
30	600 m <sup>2</sup>	18	14	10	12	X
30	720 m <sup>2</sup>	18	14	12	14	X
35	900 m <sup>2</sup>	20	16	12	16	X
35	1100 m <sup>2</sup>	20	16		16	X
50	2500 m <sup>2</sup>	35	16			X
50	5000 m <sup>2</sup>	40				X
Kialakult		X	X	X	X	

A saroktelek legkisebb mérete: • 20 m alatti telekszélesség esetén a közbenső telekméret + 2,0 m  
 • 20 m, ill. 20 m feletti telekszélesség esetén nincs különbség a közbenső és saroktelek között.

**2/a táblázat: a választható beépítettség karakterek szerint**

Beépítési %	Karakterek kódjai					
	1. Polgárvárosi	2. Szabályos kertes	3. Hegyoldali kertes	4. Présházás-átalakuló	5. Vegyes	6. Egyedi
5%					X	X
15%		X	X		X	X
20%		X	X	X	X	X
25%	X	X	X	X	X	X
30%	X	X		X	X	X
40%	X	X		X	X	X
50%	X			X	X	X
60%	X			X	X	X
80%	X			X	X	X
100%	X	X	X	X	X	X

**2/b táblázat: az egyes beépítési %okhoz tartozó zöldfelületi arány**

Beépítési %	Előírt zöldfelületi fedettség %
≤ 5	80 ≤
≤ 15	70 ≤
≤ 20	65 ≤
≤ 25	60 ≤
≤ 30	55 ≤
≤ 40	45 ≤
≤ 50	35 ≤
≤ 60	25 ≤
≤ 80	10 ≤
100	--

-ha a telek saroktelek és beépítési módja zárt sorú (általános és keretes) a

táblázat szerinti beépítettség további 20%-kal növelhető. Az így megnövelt beépítettség azonban nem haladhatja meg lakózóna esetén a 80%-ot.

- ha az építési övezet gazdasági vagy különleges kereskedelmi területbe tartozik a zöldfelület 5%-kal csökkenthető

- a táblázatban előírt zöldfelületi fedettség betartása mellett telken belül a lakásonkénti legalább 20 m<sup>2</sup> zöldfelületi normát is biztosítani kell

**3/a táblázat: a választható építménymagasság karakterek szerint**

	1. Polgárvárosi	2. Szabályos kertes	3. Hegyoldali kertes	4. Présházás-átalakuló	5. Vegyes	6. Egyedi
3,5			X		X	
4,5	X	X	X	X	X	
6,5	X	X	X	X	X	
7,5	X	X		X	X	
7,5-9,0		X			X	
9,0-10,5					X	
10,5-12,5					X	
12,5-16,0					X	
16,0-22,0					X	
Kialakult	X	X	X	X	X	X

A 2-es építési karakter esetén csak a felső értékre vonatkozó előírásokat kell betartani

*Megjegyzés: a táblázatokban az „X” jelzés és az alászínezés a választható kategóriát jelzi*

**4. sz. táblázat: Melléképületek, melléképítmények elhelyezhetősége**

Elhelyezhető melléképületek, melléképítmények		1. Polgár-városi	2. Szabá-lyos kertes	3. Hegyol-dali kertes	4. Préshá-zas átala-kuló	5. Vegyes	6. Egyedi
Melléképületek	Járműtároló			X	X		X
	Kiskereskedelmi üzlet			X	X		X
	Árusító pavilon			X	X		X
	Barkácműhely				X		X
	Kisipari műhely				X		X
	Műterem			X	X		X
	Háztartási tároló				X		X
	Üvegház				X		X
	Állattartó épület				X*		X*
Melléképítmény	Terepszint alatti építmény	X	X	X	X		X
	Közmű csatlakozási műtárgy	X	X	X	X		X
	Közműpótló műtárgy						X
	Hulladékártály-tároló legfel-jebb 2,0 m belmagassággal	X	X	X	X		X
	Kirakatszekrény legfeljebb 0,4 m-es mélységgel	X	X	X	X		X
	Kerti építmény	X	X	X	X		X
	Kerti víz- és fürdőmedence		X	X	X		X
	Napkollektor	X	X	X	X	X	
	Kerti épített tűzrakóhely		X	X	X		X
	Kerti lugas, kerti tető 20 m <sup>2</sup> -ig	X	X	X	X		X
	Háztartási célú kemence, húsfüstölő, jégverem, zöld-ségverem						X
	Állatkifutó				X*		X*
	Trágyatároló, komposztáló				X*		X*
	Siló, ömlesztett anyag, folya-dék- és gáztartály						X
	Kerti szabadlépcső és lejtő	X	X	X	X		X
	Szabadon álló, legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antenna		X		X		X
Zászlótartó	X	X	X	X		X	

\*Ha az állattartásról szóló önkormányzati rendelet megengedi

**IV. fejezet**

**BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT ÖVEZETEK ELŐÍRÁSAI**

**14. §**

(1) A szabályozási terv az alábbi övezeteket határolja le:

- a) közlekedési
- b) közpark
- c) erdő
- d) mezőgazdasági
- e) vízgazdálkodási övezeteket.

**KÖZLEKEDÉSI ÖVEZETEK**

**15. §**

(1) *Közúti közlekedési övezet (KÖu)*

- a) A közúti közlekedés céljára kijelölt terület.
- b) A területen a vasutak, a légi közlekedés építményeit kivéve
  - az országos és a helyi közutak, a kerékpárutak, a gépjármű-várakozóhelyek (parkolók), járdák és gyalogutak, mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, a közművek és a hírközlés építményei, továbbá

- a közlekedést kiszolgáló közlekedési építmények, terepszint alatti garázsok, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, pavilonok, szálláshely szolgáltató épület, igazgatási épület, gazdasági célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás, valamint
  - hirdető berendezések, szobrok, díszkutak, távbeszélő fülkék, parkolóóra, jegykiadó helyezhetők el.
- c) Az elhelyezhető építmények által elfoglalt terület a közlekedési terület 2%-át, az újonnan elhelyezendő építmények magassága a pavilonokat kivéve a 7,5 m-t nem haladhatja meg. A pavilonok építménymagassága legfeljebb 3,0 m lehet.

(2) *Kötőtpályás közlekedési övezet (KÖK)*

- a) A területen a vasutak és azok működéséhez kapcsolódó közlekedési építmény(ek), kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület, igazgatási épület, a gazdasági célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás helyezhetők el.
- b) Az elhelyezhető építmények által elfoglalt vasúti közlekedési terület legfeljebb a telekterület 2%-a lehet, kivéve a vasútállomás területét, ahol a beépítettség elérheti, de nem haladhatja meg a 10 %-ot.

**KÖZPARK ÖVEZET (Z)**

16. §

- (1) Közparkok céljára kijelölt övezet. Az övezet területének legalább 80 %-a biológiailag aktív felület kell legyen. A zöldfelületek legalább 50 %-át az OTÉK 25. §-a szerinti háromszintes növényállománnyal kell betelepíteni.
- (2) A területen az OTÉK 27. § (4) bekezdésében felsorolt épületek helyezhetők el.
- (3) A területen az OTÉK 27. § (1)-(3) valamint (5) bekezdés előírásait alkalmazni kell.
- (4) II. rendű közparkban, ha annak területe 1500 m<sup>2</sup>-t nem éri el építmény nem helyezhető el.
- (5) Az újonnan elhelyezhető épület építménymagassága legfeljebb 4,5 m lehet és az általa elfoglalt terület nem haladhatja meg a telekterület 2%-át.
- (6) A területnek közútról, köztérről közvetlenül megközelíthetőnek kell lennie.
- (7) Az I. rendű közpark területen terepszint alatti garázsok elhelyezhetők a közpark területének legfeljebb 50%-án, ha a meglévő értékes fák fennmaradását az építés nem veszélyezteti és a földtakarás mértéke eléri az 1,5 m-t.
- (8) A területnek közútról, köztérről közvetlenül megközelíthetőnek kell lennie.
- (9) Közpark övezet területeit felújítani, átépíteni csak kertépítész által készített parkrendezési terv alapján lehet.

**ERDŐ ÖVEZETEK**

17. §

(1) *Védelmi rendeltetésű erdőövezet (Ev)*

- a) A terület elsődlegesen védelmi (környezetvédelmi, ill. természetvédelmi) rendeltetésű célokat szolgál.
- b) A területen épület nem helyezhető el.
- c) A környezetvédelmi rendeltetésű erdő területén hulladékudvar kialakítható.
- d) A területen bányászati tevékenység (agyag, sóder) rekultiválási kötelezettséggel végezhető.

(2) *Egészségügyi- szociális- turisztikai rendeltetésű erdőövezet (Ee)*

- a) A terület elsődlegesen a közcélú egészségügyi- szociális- turisztikai rendeltetésű erdőhasználat céljára szolgál.
- b) A 100 000 m<sup>2</sup>-t meghaladó terület nagyságú telken legfeljebb 1%-os beépítettséggel az erdő rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el.



- c) Az épületek magassága nem haladhatja meg a 4,5 m-t. Amennyiben a telken elhelyezendő épület(ek) beépített alapterülete meghaladja a 300 m<sup>2</sup>-t, azok csak szabályozási terv alapján helyezhetők el.
- (3) *Gazdasági rendeltetésű erdőövezet (Eg)*
- a) Az övezetbe az Ev és Ee jelű erdőterületbe nem sorolható erdők tartoznak.
- b) A 100 000 m<sup>2</sup>-t meghaladó területnagyságú telken legfeljebb 0,5%-os beépítettséggel az erdő rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el.
- c) Az épületek magassága nem haladhatja meg a 3,5 m-t.
- d) 300 m<sup>2</sup>-nél nagyobb beépített területű épület csak szabályozási terv alapján helyezhetők el.

## MEZŐGAZDASÁGI ÖVEZETEK

### 18. §

#### *Mezőgazdasági korlátozott használatú zóna (Mko)*

- a) A zónába jellemzően a természetes és természetközeli állapotú, a felszíni és felszín alatt vizek védelmét, valamint a tájképvédelmet is szolgáló, ökológiai hálózati elemként is funkcionáló és részben természeti, vagy természetvédelmi területként is védettség alá eső mezőgazdasági művelési ágú területek tartoznak.
- b) A zónában a gyepek (rét, legelő), nádas, mocsár, vízállásos földhivatali besorolású telkek művelési ága nem, illetve csak természetes beerdősülés után (erdőre) változtatható meg.
- c) Elhelyezhető épületek (funkció alapján):
1. lakóépület nem építhető
  2. gazdasági épületként gyepeken csak a gyepterületek művelésével (pl. szénatároló), a legeltetéses állattartással (istálló, karám) kapcsolatos építmény építhető
  3. kivételesen elhelyezhető a természetvédelmi bemutatást és kezelést szolgáló épület és a sportolási célú állattartást szolgáló istállóépület is.
  4. 20 fh-nél nagyobb létszámú állattartó telep nem létesíthető, hígtrágyás rendszerű állattartás nem folytatható.
- d) Beépítés és telekalakítás, felosztás részletes előírásai:
1. A gazdasági ill. természetvédelmi célokat szolgáló épülettel beépíthető telek nagysága min. 5 ha
  2. Beépítettség: telkenként max. 200 m<sup>2</sup> /5 ha összalterületű épület(ek) építhető(k) a helyi építési hagyományoknak megfelelő, tájbailló, magastetős, földszintes kialakítással.
  3. Építménymagasság: max. 3,5 m
  4. Beépítési mód: szabadonálló
  5. Előkert: min. 10 m, oldalkert min. 3 m.
  6. Természetvédelmi és természeti területen és ökológiai hálózati területen elvi építési engedélykérelem benyújtása kötelező.
  7. Az épületnek forrástól, vízfolyástól, vízfelülettől min. 50 m távolságra kell lennie, kivéve a természeti területeken, ahol a természet védelméről szóló törvényben<sup>1</sup> foglaltak szerint helyezhetők el új épületek.
- e) Az övezetben az OTÉK 29. § (5)-(8) szerint, ill. az OTÉK 1. sz. melléklet 55/A pontja szerinti *birtokközpontok* és kiegészítő központok nem alakíthatók ki.

## MEZŐGAZDASÁGI ÉS ERDŐÖVEZETEK KÖZÖS ELŐÍRÁSAI

### 19. §

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

<sup>1</sup> az 1996. évi LIII. tv. 18. § (3) bekezdésében

**20. §**

- (1) A Vg<sub>1</sub> övezetbe
- az állandó és időszakos vízfolyások medre és parti sávja,
  - az állóvizek medre és parti sávja,
  - a közcélú nyílt csatornák medre és parti sávja,
  - árvízvédelmi létesítmények telkei
- tartoznak.
- (2) A Vg<sub>2</sub> övezetbe
- a vízbeszerzési és vízmű-területek tartoznak.
- (3) Építményt elhelyezni csak a külön jogszabályokban foglaltak szerint és az alábbi feltételek teljesülése esetén szabad:
- a) egyéni horgásztanyák nem építhetők,
  - b) Az építmény által elfoglalt terület – a vízműtelek és gátórház kivételével - a telekterület 0,1%-át, és az új építmény építménymagassága a 3,5 m-t nem haladhatja meg.

**V. fejezet****A KÖZTERÜLETEK ÉS KÖZHASZNÁLATÚ TERÜLETEK ELŐÍRÁSAI****21. §****A KÖZHASZNÁLAT CÉLJÁRA ÁTADOTT TERÜLETEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK**

- (1) A gyalogos forgalom számára megnyitott vagy közhasználat céljára átadott telekrészként kialakított területekről az önkormányzat és a tulajdonos külön szerződést köt, amely szabályozza a megnyitás időszakos vagy állandó időtartamát, a kialakítással és fenntartással kapcsolatos szabályokat. A közhasználat céljára átadott ill. megnyitott területeket az ingatlannyilvántartásba be kell jegyezni.
- (2) A közhasználatra megnyitott ill. átadott telekterület a beépíthetőség számításánál a telekterületbe beszámítható.
- (3) A közhasználatra átadott (gyalogosforgalmi) területek kialakítási minőségénél (pl. burkolatok, közvilágítás) a közterületekre vonatkozó rendelkezéseket kell alkalmazni.
- (4) A közhasználat számára átadott területekkel határos épületeknek a közhasználatra átadott terület felé néző homlokzati kialakítását és tűztávolságait a közterületekre vonatkozó szabályok szerint kell megállapítani.

**22.§****A KÖZTERÜLETEKEN ELHELYEZHETŐ LÉTESÍTMÉNYEKSEL KAPCSOLATOS SZABÁLYOK**

- (1) Köztéri szobrok, emlékművek csak építési engedélyezési eljárás keretében helyezhetők el. Az építési engedélyezési tervet környezeti illeszkedést igazoló vizsgálatokkal, látványtervvel kell megalapozni.
- (2) Az utcabútorokat egy közterületi egységen (park, köztér) belül azonos forma-családból és közterületrendezési/kertészeti terv alapján kell elhelyezni. Az utcabútorok stílusának, anyagának a környező építészeti karakterhez, stílushoz illeszkednie kell, csakúgy, mint a közvilágítási ill. díszvilágítási lámpatesteknek, lámpaoszlopoknak.
- (3) Közterületen – újságárúst kivéve - új árusítópavilon nem létesíthető.
- (4) Közterületi járdán, gyalogos felületen vendéglátó terasz csak úgy alakítható ki, hogy a gyalogos közlekedésre fennmaradó terület legalább 3,0 m széles legyen.
- (5) A közterületen egyéb létesítmények (pl. telefonfülke, postaláda, hirdetőtábla stb.) csak úgy helyezhetők el, hogy a gyalogos közlekedésre fennmaradó sáv szélessége elérje a 2,0 m-t.
- (6) Reklámokat, hirdetéseket elhelyezni a közterületen ill. közterületről látható homlokzatokon vagy az utcaképből érvényesülően csak a Városi Tervtanács által elfogadott módon ill. az

által engedélyezett reklámhordozókon vagy az e célra kijelölt helyeken (pl. hirdetőtáblákon, városi információs táblák hátoldalán) szabad.

- (7) Üzletek előterében csak a nyitvatartás idején és csak mobil árubemutató szerkezetek helyezhetők el úgy, hogy a (gyalogos)forgalmat ne akadályozzák. Az árubemutatóra igénybe vett területre közterülethasználati megállapodást kell kötni az önkormányzattal.

## VI. fejezet

### VII. INFRASTRUKTÚRA, KÖZMŰELLÁTÁS- ÉS HÁLÓZATOK ELŐÍRÁSAI

#### KÖZLEKEDÉSI ELŐÍRÁSOK

##### 23. §

- (1) A közutak és közterek számára a szabályozási terven meghatározott építési területet kell biztosítani.
- (2) A szabályozási szélességen belül a nem közúti közlekedésre kialakított sávokon helyezhetők el létesítmények, építmények függetlenül attól, hogy a közlekedési célú közterület I. vagy II. rendű kategóriába tartozik. Az építmények kialakításának és elhelyezésének olyannak kell lennie, hogy a gyalogos forgalmat ne akadályozza, tehát az építmények mellett min. 2,0 m széles gyalogos terület még rendelkezésre álljon.
- (3) Az építési övezetben a telkeken belül, ill. kívül elhelyezendő parkolóhelyek számáról és a telkeken kívül elhelyezhető parkolóhelyek megváltási díjáról Esztergom Város Önkormányzata helyi parkolási rendelete intézkedik.
- (4) Gépkocsi tároló használatváltozása akkor engedélyezhető, ha az előírt gépkocsi-elhelyezési igény saját építési telken belül kielégíthető.
- (5) Gépjárműforgalomra igénybevett magánutak legkisebb telekszélessége teljes közművesítettség esetén 6,0 m. A kettőnél több telek megközelítésére szolgáló magánutak a közforgalom előtt nem zárhatók el.
- (6) Gépjármű parkolóhely, ha a szabályozási terv nem jelöli – vegyes használatú utat kivéve – csak a forgalmi sávok zavarása nélkül alakítható ki. Legalább egy lombos fát kell telepíteni öt parkolóhelyenként.

#### KÖZMŰ ELŐÍRÁSOK

##### 24. §

###### (1) Általános előírások

- a) A közművek előírások szerinti védőtávolságán belül mindennemű tevékenység csak az illetékes üzemeltető hozzájárulásával engedélyezhető.
- b) A városrész területén bármilyen közműfejlesztés a szabályozási tervben meghatározott fejlesztések figyelembe vételével történhet.
- c) Középtávon történő közműfejlesztéseket (tervezett csapadékvíz-átemelő) mindig előrelátóan a közterületrendezés hosszú távú igényeit figyelembe véve kell megvalósítani.
- d) Utak és egyéb közterületek (tervezett körforgalmak) építéskor, valamint a felújításakor a közművek egyidejű megépítéséről vagy egyidejű rekonstrukciójáról gondoskodni kell.
- e) A kiváltandó, feleslegessé vált közművezetéseket el kell bontani, indokoltan a földben maradó vezetéknek a lezárását, az eltömedékelését szakszerűen el kell végezni.
- f) Utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezési lehetőséget figyelembe kell venni. A szabályozási tervlapon jelölt fásított, ill. fásítandó utcaszakaszokon a közművek elrendezésénél az utcák fásítási igényét is figyelembe kell venni, ill. a meglévő fák védelmét biztosítani kell.
- g) Közművezetékek, járulékos közműlétesítmények elhelyezésénél az illeszkedés szabályait az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény<sup>2</sup> szerint városképi megjelenésre, a környezetvédelmi (zaj, rezgés, szag) és az esztétikai követelmények betartására is figyelemmel kell lenni.

<sup>2</sup> az 1997. évi LXXVIII. törvény

- h) Mindennemű építési tevékenységnél a meglévő és megmaradó közművezetékek vagy közműépítmények védelméről gondoskodni kell.
- i) A közműhálózatok és építményeik, valamint azok ágazati előírások szerinti védőterületei számára közterületen kell helyet biztosítani. Ettől eltérő esetben a közmű és védőterületének a helyigényét szolgálmi jogi bejegyzéssel kell fenntartani. Közművek számára új szolgálmi jog bejegyzést csak olyan telekrészre szabad bejegyezni, ahol az építési korlátozást nem okoz. Már szolgálmi joggal terhelt telekrészen mindennemű építési tevékenység csak a szolgálmi joggal rendelkező érintett hozzájárulásával engedélyezhető. A szolgálmi jogot az illetékes földhivatalnál be kell jegyeztetni.
- j) Az ingatlanok közműellátásának biztosítására a közterületi hálózathoz közvetlen önálló bekötésekkel és mérési helyekkel kell csatlakozni. Közterületen történő vezetés megoldásának a hiányában más telkén átvezető bekötővezetékek számára szolgálmi jogot kell igénybe venni.
- k) Közműkiváltások csak a szabályozási tervlapon jelölt közterületekre engedélyezhetők.
- l) Az építés engedélyezésének a feltétele a fejlesztési területeken a terep rendezésének a megtervezése és a felszíni vizek zavarmentes levezetésének a megoldása, az egységes közmű, közlekedési és kertészeti tervekkel összehangoltan.
- m) A tervezett lakóépületek és intézmények homlokzatára szerelt kapcsolószelektények és a dobozok helyét és a színét, az épület stílusához, a homlokzat színéhez igazodva kell kiválasztani. A berendezéseket az épületek alárendelt (közterületről nem látható) homlokzatára kell szerelni.

## (2) Vízellátás

- a) A Prímás szigeti vízbázisnak a Déli városrész területére átnyúló, sérülékeny környezetben levő hidrogeológiai védőterületén a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási építmények védelméről szóló kormányrendelet<sup>3</sup> előírásai szerint kell eljárni. A területfelhasználás tervezésénél, a kijelölt felszíni 50 éves elérési idejű hidrogeológiai védőterületen belül az előírt korlátozásokat figyelembe kell venni.
- b) Déli városrész külterületén Esztergom-Kertváros irányába vezető NA 300 és 250 mm átmérőjű regionális ivóvíz gerincvezetékek cső széltől mért 3-3 m, továbbá Esztergom központi belterülete felé vezető NA 275 és NA 300mm átmérőjű ivóvíz gerincvezetékek cső széltől mért 3-3 m és az NA 400 mm átmérőjű távvezetékeknek a csőszéltől mért 5-5 m védőtávolságát biztosítani kell, a védőtávolságokon belül bármilyen építési tevékenység végzéséhez a szolgáltató hozzájárulása szükséges.
- c) Új vízellátó hálózatok kiépítését a tervezett beépítésre szánt területen csak akkor szabad engedélyezni, ha a szennyvíz-elvezető hálózat már kiépült, ill. a vízvezeték kivitelezésével egyidejűleg a szennyvízcsatorna is megépül.
- d) A tervezett és a rekonstrukcióra kerülő vízvezeték hálózatra csak föld feletti tűzcsapok szerelhetők fel.
- e) Azokban a létesítményekben, ahol az oltóvíz szükséglet mennyisége meghaladja a hálózathoz kivethető vízmennyiséget, az építmények oltóvíz ellátását a meglévő vezeték keresztmetszetének a bővítésével, illetve helyi megoldással kiegészítve, oltóvíztároló építésével kell megoldani a vonatkozó jogszabály (OTSZ) alapján.
- f) Külterületen lakás, kereskedelem, vendéglátás, szállásférőhelyet nyújtó új épület elhelyezése és meglévő épület felsorolt célra történő funkcióváltása csak akkor engedélyezhető, ha az ÁNTSZ által is elfogadott egészséges ivóvízellátás biztosítható.

Háztartási célú talajvízkút létesítéséhez, 500 m<sup>3</sup>/év vízfelhasználásig a jegyző engedélye szükséges. Egyéb kutak csak vízjogi engedélyezési terv alapján létesíthetők.

## (3) Szennyvíz elvezetés és tisztítás

- a) A szennyvizekkel a környezetet szennyezni nem szabad, ezért nyílt árkokba, egyéb időszakos vagy állandó vízfolyásba és a csapadékvíz elvezető hálózatba, valamint felhagyott kutakba szennyvizek bevezetése tilos.
- b) A városrész külterületén, a Dorogi szennyvíztisztító és a Richter Gedeon Gyógyszergyár tisztított szennyvizeit szállító DN 500 mm átmérőjű szennyvíznyomócső csőszéltől mért 5-5 m és Esztergom-Kertváros szennyvizeit Esztergom csatornahálózatába továbbító NA

<sup>3</sup> /123/1997. (VII. 18.) Korm. rend./

250 mm átmérőjű szennyvíznyomócső csőszéltől mért 3-3 m védőtávolságát biztosítani kell. A védőtávolságon belül bárminemű építési tevékenység végzéséhez a szolgáltató hozzájárulása szükséges.

- c) A területen a szennyvizek szikkasztása nem engedhető meg.
- d) A városrészben csak elválasztott rendszerű (külön szennyvíz és külön csapadékvíz) csatornahálózat építése engedélyezhető.
- e) Az egyesített rendszerű hálózattal rendelkező területeken is új építmény építése csak külön szennyvíz- és külön csapadékvíz bekötővezeték építésével létesíthető, hogy a szétválasztás megvalósításakor az építmény bekötő csatornáit a közterületi szennyvíz és a csapadékvíz-csatorna hálózatba át lehessen kötni.
- f) A szennyvízcsatornázásra kerülő fejlesztési területeken a telek tulajdonosokat kötelezni kell a közcsatorna kiépítését követő egy éven belül a közcsatornába való bekötésre.
- g) A közcsatornába vezethetőség kritériumainak a megfeleléséhez a hatályban levő jogszabályok<sup>4</sup> előírásai szerint kell eljárni. Az ingatlanokról kibocsátott szennyvíz minőségének meg kell felelnie a közcsatornára rákötés vízminőségi feltételeinek, az attól eltérő szennyezettségű vizet, telken belül létesítendő szennyvízkezeléssel – a megengedett szennyezettség mértékéig – elő kell tisztítani.
- h) A vízjogi engedélyeztetés a tárgykörrel intézkedő rendeletek<sup>5</sup> vízügyi hatóságok hatáskörébe tartozik, az építésügyi hatóságnak csak szakhatóságként kell eljárni.

#### (4) Felszíni vízvezetés

- a) A csapadékvíz elvezetését biztosító rendszer kiépítésére építési engedély csak akkor adható, ha a többlet felszíni víz megfelelő biztonsággal továbbvezethető az útkezelői hozzájárulás figyelembe vételével a befogadóig.
- b) A csapadékvíz elvezető hálózattal szállított esővíz élővízbe történő bevezetése előtt hordalék- és olajfogó műtárgyat kell elhelyezni.
- c) A már beépített telkeken belüli bővítési területekről és az új fejlesztési területek telkeiről a közterületi csapadékvíz elvezető rendszer kiépítéséig a csapadékvizek csak csillapítottan vezethetők ki a közterületre.
- d) Csapadékvízgyűjtő ciszterna hidraulikai méretezés alapján, mint vízbefogadó elfogadható. A csapadékvizek biztonságos elvezetését az építési engedélyezési tervdokumentációban közműnyilatkozattal megerősített módon igazolni kell.
- e) A vizek természetes lefolyását, ill. áramlását csak a vízügyi hatóság engedélyével, az általa meghatározott előírások megtartása mellett szabad megváltoztatni.
- f) Kisebb erek, vízvezető árkok partélétől mért 3-3 m szélességű területsávot karbantartás számára szabadon kell hagyni. Utakat víztelenítő nyílt árkok karbantartására az egyik oldalon legalább 3 m, a másik oldalon legalább 1 m széles sávot kell biztosítani. Ettől eltérni csak a kezelő egyedi hozzájárulása esetén szabad.
- g) A 20 személygépkocsit és 5 tehergépjárművet, illetve annál több gépkocsit befogadó, kiemelt szegéllyel építendő parkoló felületekről az összegyűlő csapadékvíz csak olajfogó műtárgyon keresztül vezethető a befogadó csatornába.

#### (5) Folyószabályozás, árvízvédelem

21/2006. (I. 31.) Korm. Rendelet

A nagyvízi medrek, a parti sávok, a vízjárta, valamint a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról és hasznosításáról...

4/1981. (IV. 4.)OVH rendelet

Országos Vízgazdálkodási Szabályzatról

- a) A Duna folyó, a Kis-Duna partélétől számított 10 m, a Kincses és a Szentlélek patak partélétől mért 6-6 m szélességű sávot szabadon kell hagyni a meder megközelítésére és az elvégzendő vízgazdálkodási, árvízvédelmi és karbantartási szakfeladatok ellátására.
- b) A Kis-Duna jobbparti I. rendű árvízvédelmi töltésének és a Kincses patak ártéri és mentett oldali töltéslábától számított 10 m szélességű sávot mindaddig sza-

<sup>4</sup> 25/2003. (XII.24.) Korm rendelet, 28/2004.(XII. 25.)KvVM rendelet,38/1995. (IV. 5.) Korm. rendelet és 30/2004.(II.28.) Korm. Rend. szerinti módosítása,

<sup>5</sup> a 46/1997. KTM rendelet 1. § h), 18/ 1996.(VI. 13.) KHVM rendelet, 72/1996.(V.22.) Kormányrendelet és 10/2000. (II.2.)Korm. rend. szerinti módosítása.



- badon kell hagyni az árvízvédelmi és a karbantartási szakfeladatok ellátására, amíg a létesítmény árvízvédelmi fővonalként funkcionál.
- c) A Kis-Duna jobbparti árvízvédelmi töltés mentett oldali területsávja (védtöltés mögötti terület) változó szélességben fakadóvízes területnek minősül, melyet az építési engedélyezés eljárás során figyelembe kell venni.
  - d) A Kis-Duna jobbparti I. rendű árvízvédelmi töltés biztonsága érdekében a mentett oldal töltés lábvonaltól mért 110,0 m-en belül anyagödör nem nyitható, továbbá az épületek alá pince és térszín alatti garázs nem építhető, építése esetén a keletkező károk teljes mértékben a tulajdonost terhelik.
  - e) A vízdali töltéslábtól mért 60,0 m-en belül anyagödört nyitni tilos.
  - f) A Kis-Duna jobbparti I. rendű árvízvédelmi töltésének szerepét átvevő, tervezett Primás szigeti I. rendű fővédvonal (árvízvédelmi domb és művi árvízvédelmi töltés) és a Kis-dunai árvízkapuk megvalósítása után, a Kis-Duna jobbparti I. rendű árvízvédelmi töltés funkciója megszűnik, a töltés visszabontható, a földtömeg a hullámtér felé szétteríthető, így a Kis-Duna ág szervezesebben beilleszthető a környezetbe.
  - g) A nyílt ártéren belül történő bármilyen fejlesztést az ÉDU-KÖVIZIG Árvízvédelmi és Folyamszabályozási Osztályával egyeztetni szükséges, valamint az építési engedélyezési eljárás során a szakhatóság hozzájárulását meg kell szerezni.
  - h) Nyílt ártéren levonuló árhullámok által esetlegesen okozott károkért az ÉDU-KÖVIZIG kártérítésre nem kötelezhető, az ingatlanon keletkező károk teljes mértékben a tulajdonost terhelik.
  - i) A nyílt ártéri részeken az épületek alsó síkját a MÁSZ+1,0 m-es szint fölé kell helyezni.
  - j) A nyílt ártéri részeken a szennyvizet -elvezető rendszer hiányában- zárt árvízi nyomásra méretezett tartályban kell gyűjteni, és rendszeres ürítéséről gondoskodni kell.
  - k) Az M 100 - as gyorsforgalmi út nyílt ártéren átvezető szakaszát árvízvédelmi töltéssel kell vezetni. A főút árvízvédelmét az ex-lege és a Natura 2000 felett átvezető szakaszon úgy kell megoldani, hogy változatlanul biztosítani lehessen a területek vízháztartását és vízutánpótlását.

## (6) Villamosenergia-ellátás

### (6) Villamosenergia-ellátás

A villamos művek biztonsági övezetét a 122/2004.(X.15) GKM számú rendelet, az MSZ 151 és az MSZ 172 számú szabvány előírásai szerint kell biztosítani.

120 kV-os nagyfeszültségű föld feletti vezeték esetén a védőtávolság a szélső száltól mérten: 13-13 m,  
20 és 35 kV-os közepfeszültségű föld feletti vezeték esetén külterületen 5,0-5,0 m és belterületen 2,5-2,5 m,  
kisfeszültségű föld feletti vezeték esetén 1,0-1,0 m.

Villamosenergia földkábel biztonsági övezete a vezeték mindkét oldalán 35 kV-ig 1,0 m.

- a) A Déli városrész közigazgatási területén áthaladó Esztergom-Dorog 120 kV-os nagyfeszültségű vezeték tengelyétől mérten 17-17 m, a közepfeszültségű 20 és 35 kV-os vezetékek esetén a vezeték tengelyétől mérten külterületen 6-6 m, belterületen 4-4 m, a kisfeszültségű vezetékek mentén 2-2 m. A biztonsági övezeteken belül, mindennemű tevékenység – a mezőgazdasági művelés kivételével – csak a szolgáltató hozzájárulásával engedélyezhető.
- b) Városképvédelmi szempontból az újonnan kiépítendő villamosenergia – közép-, kisfeszültségű és közvilágítási – hálózatokat a központi belterületen földkábelbe kell fektetni, kivéve, ha műszaki és gazdaságossági tényezők a földfeletti építést indokoltá teszik. Ez esetben az építetőknek gazdaságossági számításokkal, vagy műszaki szakvéleménnyel igazolnia kell a földfeletti elhelyezés indokoltságát.
- c) A meglévő föld feletti hálózatok rekonstrukciója, vezeték áthelyezéssel járó felújítása és bővítése során földkábeles elhelyezésre kell áttérni, kivéve, ha a föld feletti építési mód megtartásának indokoltságát az építetők gazdaságossági számításokkal, vagy műszaki szakvéleménnyel igazolni tudja.
- d) A tervezett transzformátorok helyét a beépítéssel összehangoltan kell kijelölni. Az ingatlanokon belül elhelyezett állomások megközelítését és a hozzáférhetőséget a szolgáltató számára biztosítani kell.



- e) Új közvilágítási hálózat létesítésekor és a meglévő közvilágítási hálózat rekonstrukciója során csak energiatakarékos fényforrású lámpatestek elhelyezése engedélyezhető.

### (7) Földgázellátás

A „Körzeti gázellátó rendszerek” védőtávolságát az MSZ 7048/1. 2. és 3. – 83. illetve az azt módosító Szabványügyi Közlöny 8. száma (2002. augusztus ) tartalmazza. A nagyközépnomású gázvezetékek biztonsági övezete 5-5 m (ettől eltérően kezelendő az Esztergomi célvezeték), a középnomású és a növelt kisnyomású vezetékéké 4-4 m.

- a) A Kincses patak bal partján üzemelő Esztergomi gázfogadónak és a Déli városrészt ellátó 1. számú gáz-nyomásszabályozónak a biztonsági övezetét, a berendezések hozzáférhetőségét és megközelítésüket továbbra is biztosítani kell.
- b) A várost ellátó 6 bar-os Esztergom nagyközépnomású gázvezeték két oldalán, a csőszéltől mérten, az építés idején meghatározott 9-9 m biztonsági övezetet kell figyelembe venni. A védőtávolságon belüli bárminemű építési tevékenység végzéséhez a szolgáltató hozzájárulása szükséges.

- c).....  
A középnomású és a növelt kisnyomású földgázellátású területeken, az ingatlanokon kell az egyedi nyomásszabályozókat elhelyezni. A tervezett gáznyomás-szabályozók az épületek utcai homlokzatára nem helyezhetők el. A berendezések a telkek előkertjében vagy az épület alárendeltebb homlokzatára szerelhetők.

### (8) Táv hőellátás

- a) A meglévő föld feletti távhővezetéseket a szükséges rekonstrukció során föld alá kell áthelyezni.
- b) Új távhővezetéseket csak földalatti vezetéssel szabad elhelyezni.

### (9) Hírközlés

- a) Városkép-védelmi szempontból az újonnan építendő hírközlési és a kábel TV hálózatokat csak földkábelbe vagy alépítménybe helyezve szabad létesíteni.
- b) A meglévő föld feletti hálózatok rekonstrukciója, vezeték áthelyezéssel járó bővítése során földkábeles elhelyezésre kell áttérni, kivéve, ha a föld feletti építési mód megtartásának indokoltságát az építető gazdaságossági számításokkal, vagy műszaki szakvéleménnyel igazolni tudja.
- c) A mobil rádiótelefon szolgáltatás fejlesztéséhez szükséges további antennatornyok létesítése csak városképi hatásvizsgálat és az önkormányzati településrendezési és építési tervtanács állásfoglalása alapján engedélyezhető.

## VII. fejezet

### KÖRNYEZET- ÉS TERMÉSZETVÉDELMI SZABÁLYOK

#### ZÖLDFELÜLETI ELŐÍRÁSOK

##### 25. §

- (1) A lakótelepi közhasználatú kertek területe nem csökkenthető.
- (2) A tervezett épületek alaprajzi kialakításánál alkalmazkodni kell a meglévő utcai sorfákhoz. Hiányos fasor esetén a pótlást – azonos fafajból - biztosítani kell.
- (3) A telkek gondozásáról, gyomtalanításáról a tulajdonos köteles gondoskodni.
- (4) A 16,0 m vagy annál nagyobb szabályozási szélességű közlekedési célú közterületeken kétoldali, a 12,0 m szabályozási szélességű közlekedési célú közterületeken legalább egyoldali fasort kell telepíteni, ill. a meglévők védelméről gondoskodni kell.
- (5) A közművek létesítése nem károsíthatja a meglévő és tervezett zöldfelületeket.
- (6) A jelentős zöldfelületekkel rendelkező intézmények kertjeit felújítani vagy újat létesíteni csak táj- és kertépítész által készített kertrendezési terv alapján szabad.
- (7) Minden 5 gépkocsi parkolóhelyhez 1 db környezettűrő lombos fát kell telepíteni.

- (8) A szabályozási terven jelölt beültetési (fásítási) kötelezettséget a rendelet jóváhagyásától számított két éven belül meg kell valósítani. Ahol a szabályozási terv térfalpótló fásítást jelöl, ott a fajaj megválasztásakor a térfalalkotó képesség a fajtakiválasztás alapkritériuma.
- (9) Fakivágás esetén – a lakótelken belüli gyümölcsfák kivételével – egy éven belül a fapótlásról gondoskodni kell. A pótlás mennyisége a kivágott fa törzskeresztmetszeti felületével azonos kell legyen.

### ÁLTALÁNOS KÖRNYEZETVÉDELMI ELŐÍRÁSOK

#### 26. §

- (1) A területen csak olyan tevékenységek folytathatók, olyan létesítmények üzemeltethetők, építhetők, amelyek által kibocsátott
- a) zajterhelés mértéke nem haladja meg az előírások szerinti<sup>6</sup> határértéket
- b) levegőterhelés nem haladja meg a rendeletekben<sup>7</sup> meghatározott határértékeket.
- (2) A tervezési területen állattartás céljára szolgáló építmény elhelyezése csak az állatok tartásáról szóló helyi önkormányzati és a jelen rendelet előírásai és a vonatkozó egyéb jogszabályok, hatósági előírások együttes figyelembevételével engedélyezhető.
- (3) A tervezési területen csak olyan állattartó telepet szabad üzemeltetni, ahol a keletkező trágya kezelése, ártalmatlanítása a szakhatóságok által elfogadott módon megoldott.
- (4) Kommunális szilárd és folyékony hulladék elhelyezése csak a települési szilárd, valamint a települési folyékony hulladék elszállításáról és kezeléséről szóló helyi önkormányzati rendelet, a vonatkozó jogszabályok, hatósági előírások figyelembevételével engedélyezhető.
- (5) Veszélyes hulladék az üzemek, intézmények területén csak átmeneti jelleggel, a vonatkozó jogszabályok és hatósági előírások betartásával tárolható.
- (6) Az építési törmelék, valamint a kikerülő földfelesleget a kommunális hulladéktól elkülönítve kell deponálni, mind az építkezések során az építési telken, mind a hulladék elhelyezésére szolgáló zónán belül.
- (7) A csapadékvíz elvezetéséről a telek (telkek) tulajdonosának, használójának gondoskodnia kell. A vízfolyásba csak az első fokon eljáró vízügyi hatóság hozzájárulásával és feltételeinek betartásával szabad csapadékvizet bevezetni.
- (8) Az élővizek partjától számított külterületen – nem beépítésre szánt területen – 50 m, belterületen és külterületi beépítésre szánt területen 25 m védőtávolságon belül gazdasági építmény és lakóépület nem építhető.
- (9) Esztergom a területek szennyeződés érzékenységi besorolása szerint fokozottan érzékeny, érzékeny és kevésbé érzékeny területen helyezkedik el. A felszín alatti vizek minőségének védelme érdekében az „A” érzékenységgű területen a kockázatos anyagok elhelyezése, továbbá a felszín alatti vizekbe történő közvetlen és közvetett bevezetése tilos, illetve kizárólag engedély alapján történhet.
- (10) A területen védőtávolságot igénylő gazdasági létesítmény nem helyezhető el.
- (11) A lakóterületi határértéket meghaladó zajhatással és/vagy rezgéssel járó technológiai berendezések telepítése csak az egészségügyi és környezetvédelmi szakhatóságok állásfoglalása ill. engedélye alapján lehetséges. Elhelyezésük csak akkor engedélyezhető, ha a gazdasági területtel határos lakóterület határán a zajterhelés nem haladja meg a lakóterületi határértéket. A gazdasági telek lakóterület felé eső részén a védőfásítás kötelező.
- (12) A talaj és a felszín alatti vizek védelme érdekében veszélyes hulladékot, növényvédő szert, műtrágyát, útszóróanyagot csak fedett, szivárgásmentes, vízzáró szigetelésű, zárt tárolóban szabad elhelyezni.
- (13) Külterületen a telek tulajdonosa köteles gondoskodni a keletkező szennyvíz, trágya, kommunális hulladék ártalommentes átmeneti tárolásáról és a kijelölt telepekre szállításáról.

<sup>6</sup> 8/2002. (III.22.) KöM-EüM együttes rendelet

<sup>7</sup> 21/2001. (II.14.) Korm. rendeletben, ill. a 14/2001. (V.9.) KöM-EüM-FVM együttes rendeletek

- (14) Élővízfolyásokba, csapadécsatornába, felhagyott kutakba bármely hulladékot, szennyvizet vezetni tilos, a meglévő szennyvízbekötéseket a jelen rendelet hatálya lépését követő egy éven belül meg kell szüntetni.
- (15) A talaj és talajvíz védelme érdekében kommunális szennyvíz belterületen csak közcsatornába vezethető. Külterületen, ha a szennyvíz közcsatornába nem vezethető, csak zárt szennyvíztároló vagy egyedi szennyvíztisztító (kis)berendezés létesíthető. Ez utóbbihoz a KöFe hozzájárulását be kell szerezni. A közcsatornába vezetett szennyvizek minőségének meg kell felelnie a vonatkozó országos előírásoknak.

## **VIII. fejezet**

### **TELEPÜLÉSI ÉRTÉKVÉDELEM**

#### **27. §**

#### **A TELEPÜLÉSI MŰVI- ÉS ÉPÍTETT ÉRTÉKEK VÉDELMI ZÓNÁI <sup>8</sup>**

A fokozottan és kiemelten védett régészeti lelőhelyen, a nyilvántartott régészeti lelőhelyen, valamint a régészeti érdekű területen a 2001. évi LXIV. Tv. (21-23.§ (4) és a kapcsolódó rendeletek 18/2001. (X.18.) NKÖM rendelet) előírásait kell betartani.

A műemléki jelentőségű területen, a műemléki környezet területén a 2001. évi LXIV. Törvény és kapcsolódó rendeletek előírásait kell betartani. A Kulturális Örökségvédelmi Törvény 63. § szerint kell a KÖH-t eljáró vagy közreműködő hatóságként bevonni az engedélyezési eljárásokba.

- (1) A helyi települési értékvédelem területei:
- a) városkép és tájképvédelem szempontjából fontos rálátási és kilátási pontokról fel-tároló védett látvány-területek
  - b) helyi jelentőségű régészeti területek
  - c) városszerkezeti jelentőségű területek
  - d) védett utcaképekkel érintett telkek
  - e) a helyileg védett egyedi védelem alatt álló épületek
  - f) helyi védelemre javasolt épületek.
- (2) A helyi települési értékvédelmi területeken építés, felújítás, átalakítás csak Esztergom Város Képviselő Testületének a helyi építészeti örökség védelméről szóló rendeletének előírásai alapján végezhető.
- (3) Az országos ill. helyi védelem alatt álló ill. helyi védelemre javasolt épített értékeket és régé-szeti területeket a szabályozási tervlapok feltűntetik. A védett régészeti területeket jelen ren-delet 3. sz. függeléke, a helyi védelem alatt álló, az (1) a), b), c), d), e) szerinti értékeket a rendelet 2. sz. függeléke, a védelemre javasolt települési értékeket a rendelet 6. sz. mellékle-te tartalmazza.
- (4) Helyi védelem alatt álló vagy arra javasolt épületek esetében felújításkor az eredeti állapotot kell helyreállítani. A nyílászárók aránya, ritmusa, a homlokzat jellegének, díszítésének meg-változtatása, a homlokzat részleges átszínezése és rikító színek használata nem engedé-lyezhető.
- (5) A helyi védelemre javasolt objektumokra a védettséget előkészítő anyagot a szabályozási terv elfogadásától számított egy éven belül el kell készíteni és jóváhagyásra az önkormány-zat képviselő testületének be kell nyújtani. A helyi védelmi rendeletet a szabályozási terv el-fogadásától számított másfél éven belül módosítani kell a kiegészített védelmi listának meg-felelően.

#### **VÁROSKÉPVÉDELEM, A VÁROSKÉPI ÉS TÁJKÉPI ILLESZKEDÉS ELŐÍRÁSAI**

#### **28. §**

- (1) A városképi követelmények a meglévő környezethez, az adottságokhoz történő illeszkedés szabályának meghatározásánál a városi főépítész által vezetett Városi Tervtanács, ill. a terüle-ti főépítész által vezetett Területi Tervtanács szakvéleményét érvényre kell juttatni. Ennek ér-dekében I. rendű közterületekkel – gyűjtő utakat kivéve - érintkező építési telkeken, ill. korláto-

<sup>8</sup> Az apróbetűs részek nem tartoznak az Önkormányzati Testület jóváhagyási kompetenciájába.

zott használatú mezőgazdasági területeken 300 m<sup>2</sup>-nél nagyobb terepszint feletti új építést és épületbővítést, továbbá köztéri szobrok, emlékművek elhelyezését a városképi, városépítészeti igényesség biztosítása, ill. a tájbaillesztés érdekében, az építési hatóság csak a Városi Tervtanács állásfoglalásának ismeretében engedélyezhet.

- (2) 4 m<sup>2</sup>-t meghaladó reklámtáblák, cégtáblák a belterületi beépítésre szánt területeken, ill. azokkal határos közterületeken nem helyezhetők el. Homlokzat felújításhoz közvetlen kapcsolódó ideiglenes reklámfelületek kialakíthatók.
- (3) A cégéreknek, cégtábláknak illeszkedniük kell az épület stílusához, léptékéhez és a homlokzati tagozatokhoz.
- (4) Közterületről látható homlokzaton utólagosan gépészeti berendezések (pl. légkondicionáló, parabolaantenna, napkollektor) nem helyezhetők el. Ezek csak az épület szerves részeként az építészeti tervekben megtervezett módon, a homlokzati megjelenést nem zavarva létesíthetők.

## A TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELLEM ZÓNÁI

### 29. §

Országos jelentőségű táj és természetvédelem területek:<sup>9</sup>

- *A Duna-Ipoly Nemzeti Park*
- *Pilis Bioszféra Rezervátum*
- *Ex-lege területek*
- *Természeti területek*
- *Natura 2000 területek*

Országos jelentőségű védett természeti terület állapotának, jellegének megváltoztatása csak a természetvédelmi célokkal összhangban történhet az 1996. évi LIII. törvény (a természet védelméről) előírásainak, a védetté nyilvánítási rendeleteknek és a természetvédelmi kezelési terveknek megfelelően.

Országos jelentőségű védett természeti területekre közvetlen kihatással lévő, vagy azt közvetlenül érintő hatósági eljárás során az első fokú természetvédelmi hatóság (Dél–Dunántúli Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség) szakhatóságként működik közre.

Természeti területeken az első fokú természetvédelmi hatóság az 1996. évi LIII. törvény (a természet védelméről) előírásai szerint ad engedélyt vagy hozzájárulást a terület állapotát befolyásoló tevékenységekhez.

- (1) Az országos és helyi védelem alatt álló természetvédelmi területek, az országos és helyi ökológiai hálózat valamint a Natura 2000 területek lehatárolását a szabályozási tervlapok feltüntetik.
- (2) Jelen rendelet 1.sz. függeléke tartalmazza az országosan védett, 2.sz. függeléke a helyileg védett természeti értékeket.
- (3) Helyi jelentőségű táj- és természetvédelmi területek:  
Helyi jelentőségű táj- és természetvédelmi területen a természet védelméről szóló törvényben előírtak<sup>10</sup> előírásai szerint és a védett területekre vonatkozó helyi rendeletekben és természetvédelmi kezelési tervekben foglaltak alapján lehet tevékenységeket végezni. A területeket érintő ügyekben az első fokú természetvédelmi hatóság az eljáró szerv (a település jegyzője).

## IX. FEJEZET

### A TERÜLETRE VONATKOZÓ SAJÁTOS ELŐÍRÁSOK

#### 30. §

- (1) A területen az egységesebb utcakép kialakítása érdekében a polgárvárosi karakterben kötelező az utcával párhuzamos gerincirány. A szabályos kertes karakterű területeken az utcában általánosan kialakult gerincirányt kell követni. Ahol az utcában az utcavonalra merőleges és azzal párhuzamos gerincirányok váltakoznak és nem alakult ki domináns irány, ott utcával párhuzamos gerincet kell létesíteni.
- (2) Épület díszkivilágítását csak a forgalmat nem zavaró és az építészeti értékeket (tagozatokat) kiemelő módon szabad engedélyezni. A megvilágítást szolgáló elektromos vezetékek csak rejtetten (falon belül és nem homlokzati kábelcsatornában, nem szabadon) vezethetők.

<sup>9</sup> Az apróbetűs részek nem tartoznak az Önkormányzati Testület jóváhagyási kompetenciájába.

<sup>10</sup> az 1993. évi XCVI. törvény

- (3) Reklám célú falfestmények a homlokzatra nem helyezhetők.
- (4) A falsíkra merőlegesen elhelyezett cégérek alsó síkjának magassága a járdaszinttől min. 3,0 m kell legyen.
- (5) Az utcai telekhatáron garázs csak a főépületen belül létesíthető, önálló garázs az utcavonalon nem építhető. A homlokzatra csak egy - max. 2,5 m széles – garázskapu nyitható akkor is, ha a garázs több férőhelyes.
- (6) Támfalgarázs vagy sorgarázs építése esetén az egymás melletti garázsajtók száma a 3-at nem haladhatja meg és az ajtóknak azonos típusúaknak kell lenniük. A garázst növényzettel (örökzöld kúszó-csüngő növényzet, befuttatás) takarni kell.
- (7) Kerti vagy épületen belüli vízmedence csak ott alakítható ki, ahol a medencevizet a szennyvízhálózat fogadni tudja.

**X. fejezet****KORLÁTOZÁSI TERÜLETEK ELŐÍRÁSAI****31. §**

- (1) *A vasút védőterületének korlátozási területén* a szabályozási terven jelölt telkeken, ill. telekrészeken - a vasút védőterülete miatt építmény csak az OTÉK 36. § (7) bekezdésében, valamint a vasútról szóló törvény<sup>11</sup> előírásainak figyelembevételével helyezhető el.
- (2) *A közmű védőterületének korlátozási területén* a telkek szabályozási terven jelölt részén - közmű védőtávolsága miatt - építmény csak hatásvizsgálat-alapján és az üzemeltető egyetértésével helyezhető el.
- (3) *Országos közút védőterületének korlátozási területén* a szabályozási tervlapon jelölt telkeken, ill. telekrészeken - országos közút védőtávolsága miatt - építmény csak az OTÉK 36. § (7) bekezdésében valamint a közúti közlekedésről szóló törvényben<sup>12</sup> előírt feltételek szerint helyezhető el.
- (4) *Az OTÉK-tól eltérő hátsókert területén* a hátsókertben építési hely nem jelölhető ki, épület nem helyezhető el.
- (5) *Az elővásárlási korlátozás területére* eső telkeket a 4. sz. melléklet tünteti fel. Az érintett a telkeken közcélú létesítmények, véderdők ill. közterületek kialakításának biztosítása érdekében az önkormányzat elővásárlási jogot tart fenn.
- (6) *Beültetési kötelezettség áll fenn az OTÉK-tól eltérő hátsókertek területén.*
  - a) A szabályozási terven jelölt OTÉK-tól eltérő hátsókertek beültetése érdekében
    - amennyiben a telek nem beépített, a használatba vételi engedély kiadásáig a telepítést be kell fejezni;
    - ha a jelölt telek jelenleg beépített, a hátsókert beültetését jelen rendelet érvénybe lépését követő két éven belül el kell végezni.
    - a hátsókerti telekrészre eső meglévő épületek nem bővíthetők, abban új lakás nem létesíthető, a lakásszám megosztással sem növelhető. Emeletráépítés vagy tetőtérbeépítés nem engedélyezhető. A hátsókerti telekrészre eső épületek bontását követő egy éven belül a beültetési kötelezettség szerinti fásítás telepítését be kell fejezni.
  - b) A fásítás mértéke legalább 1 nagy lombkoronát növelő (gyümölcs- vagy dísz)fa 100 m<sup>2</sup> telekterületenként.
- (7) *Hidrogeológiai védőidomot a szabályozási terv ábrázolja.* Az érintett telkeken újonnan építést engedélyezni, ill. meglévő épületet bővíteni csak szennyvíz elvezető közcsatorna kiépítését követően a hatályos jogszabályokban foglalt korlátozások szerint szabad. Közcsatorna kiépítettsége esetén az építési engedélyezési eljárás során a környezetvédelmi és vízügyi hatóság hozzájárulását be kell szerezni.

<sup>11</sup> az 1993. évi XCVI. törvény 10., 13. §

<sup>12</sup> az 1988. évi I. törvény

(8) *Forrás, kút védőterületén* csak vízellátást szolgáló létesítmények, ill. a vonatkozó rendelet<sup>13</sup> szerinti létesítmények helyezhetők el a környezetvédelmi és vízügyi hatóság hozzájárulásával.

**XI. fejezet**

**Vegyes és záró rendelkezések**

**ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK**

**32. §**

- (1) E rendelet -.....-én lép hatályba, rendelkezéseit a hatálybalépést követően indult ügyekben kell alkalmazni. A rendelet az alábbi mellékletekkel együtt lép hatályba:
1. sz. melléklet: szabályozási terv a belterületre (m=1:2000)
  2. sz. melléklet: szabályozási terv a külterületre (m=1:10 000)
  3. sz. melléklet: a zöldfelületi fedettség számításánál figyelembe vehető előírások
  4. sz. melléklet: az önkormányzati elővásárlási joggal érintett telkek
  5. sz. melléklet: út-mintakeresztelvények
  6. sz. melléklet: helyi védelemre javasolt települési értékek
- (2) E rendelet – az építető kérésére – a hatálybalépése napján folyamatban lévő ügyekben is alkalmazható.
- (3) Ha az ügyben jogerős és végrehajtható építésügyi határozat van, és az építető a határozat módosítását kéri, vagy fennmaradási engedély iránti kérelmet nyújt be, a kérelem akkor engedélyezhető, ha a módosított épülettömeg nem nagyobb a korábban engedélyezetté. A kérelem elbírálása során e rendelet rendelkezéseit kell alkalmazni.

.....  
Meggyes Tamás s.k. polgármester

.....  
jegyző

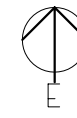
<b>C3-23</b>	<b>C3-24</b>	<b>D3-13</b>
<b>C3-41</b>	<b>C3-42</b>	<b>D3-31</b>
	<b>C3-44</b>	<b>D3-33</b>

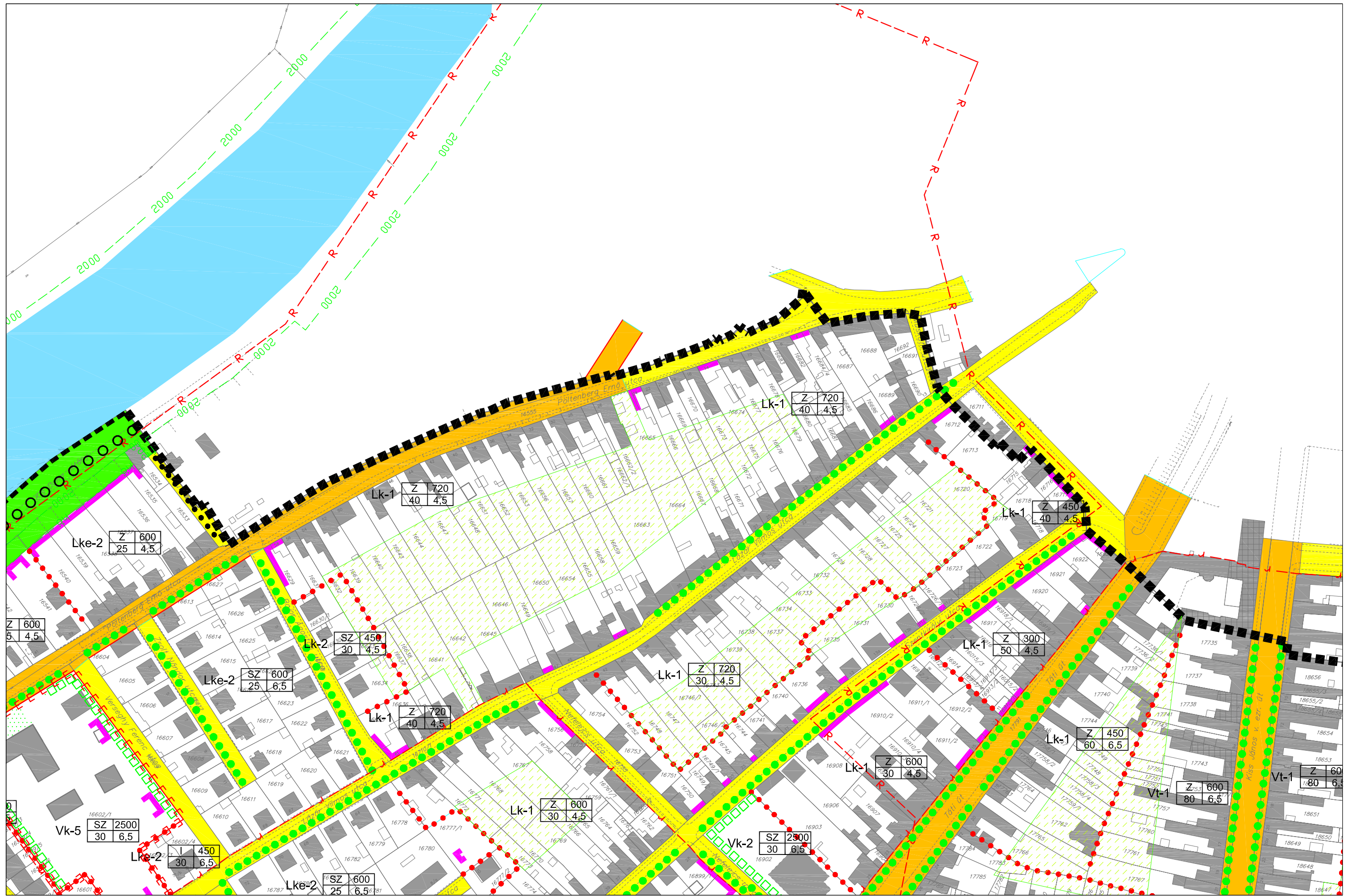
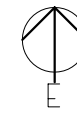
*Belterületi szabályozás szelvénybeosztása*

**1. SZ. MELLÉKLET: SZABÁLYOZÁSI TERVLAP BELTERÜLET M=1:2 000**

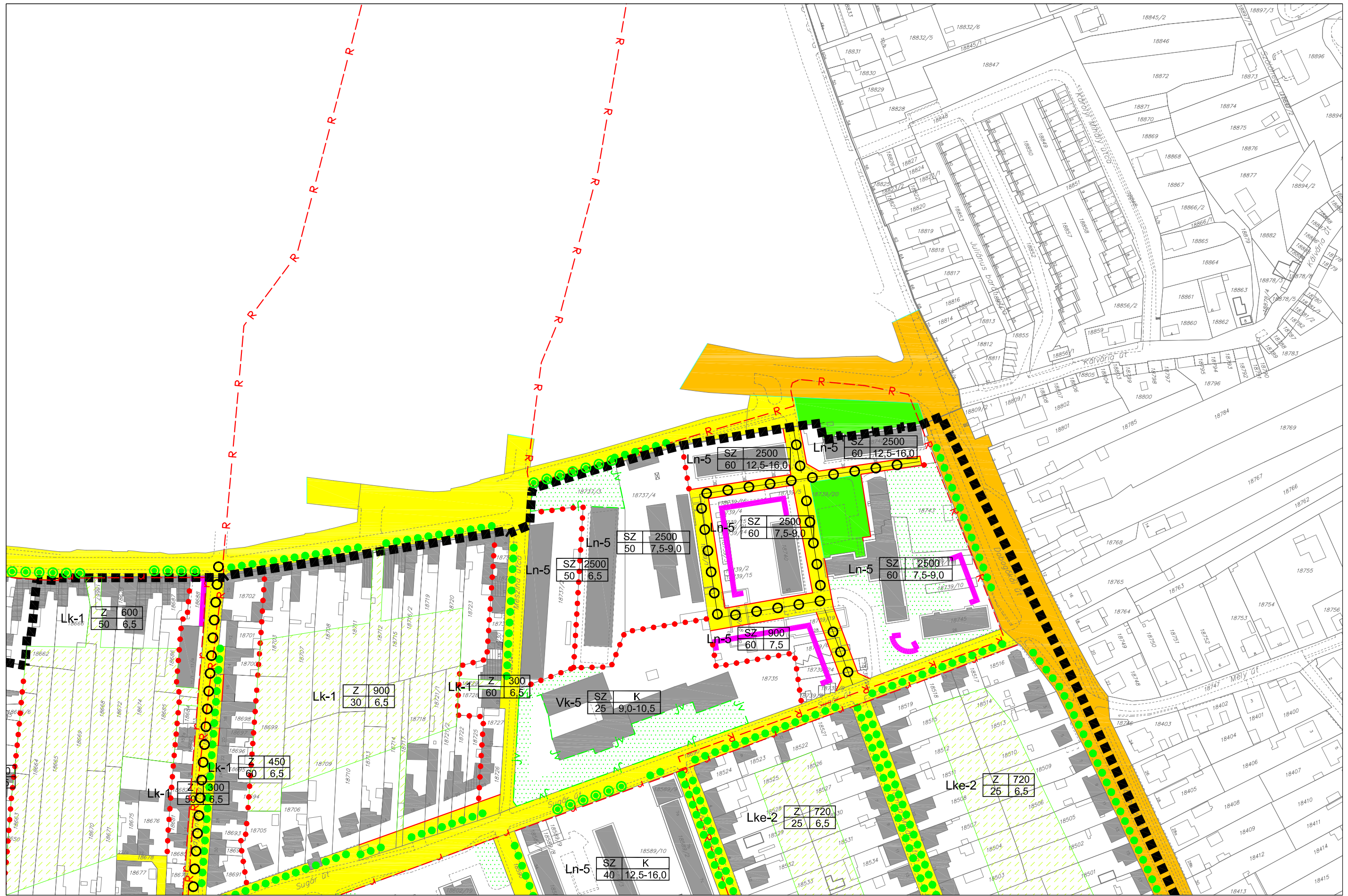
<sup>13</sup> a 123/1997. (VI. 18.) Korm. rendelet



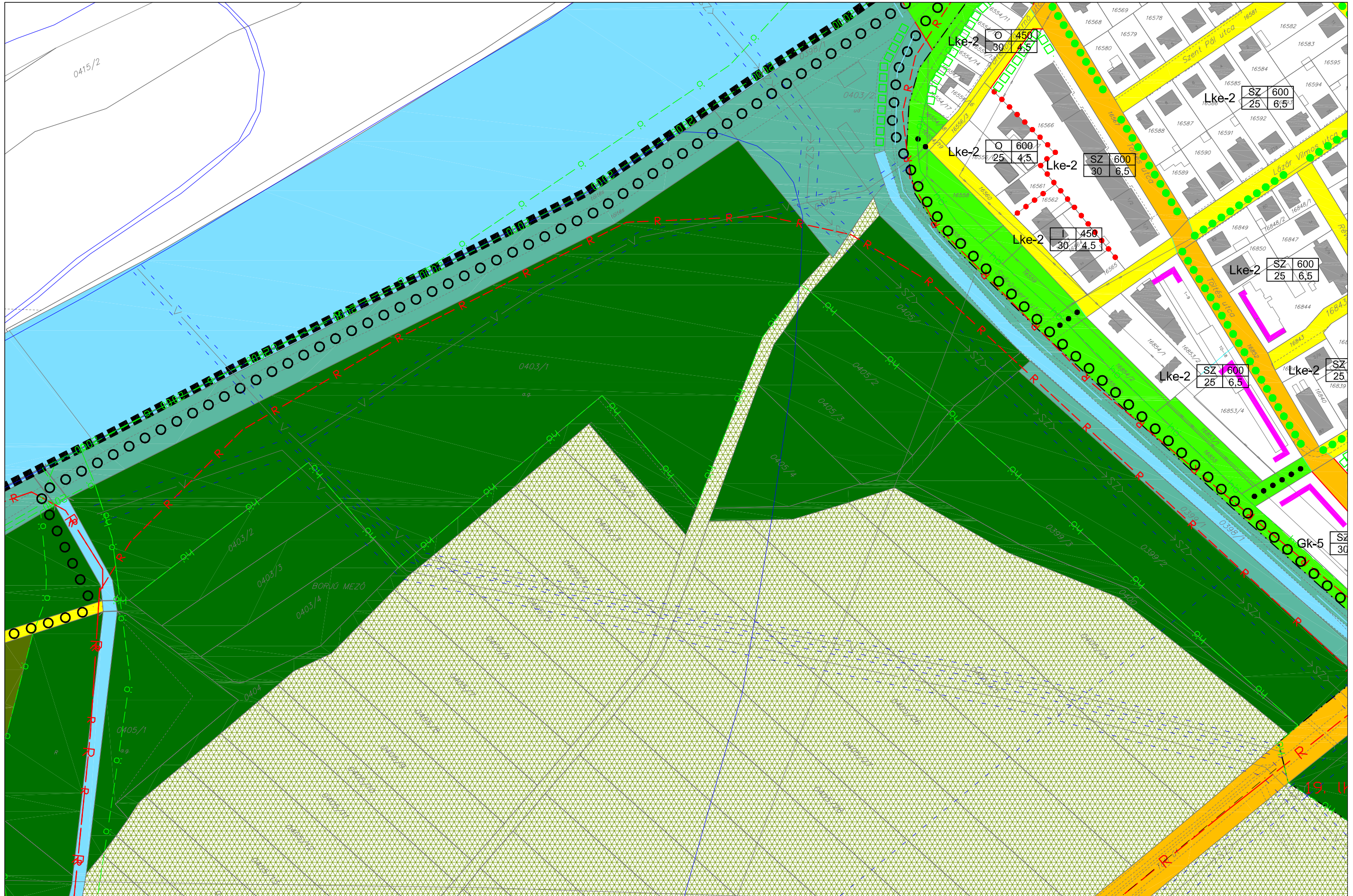
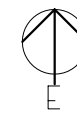








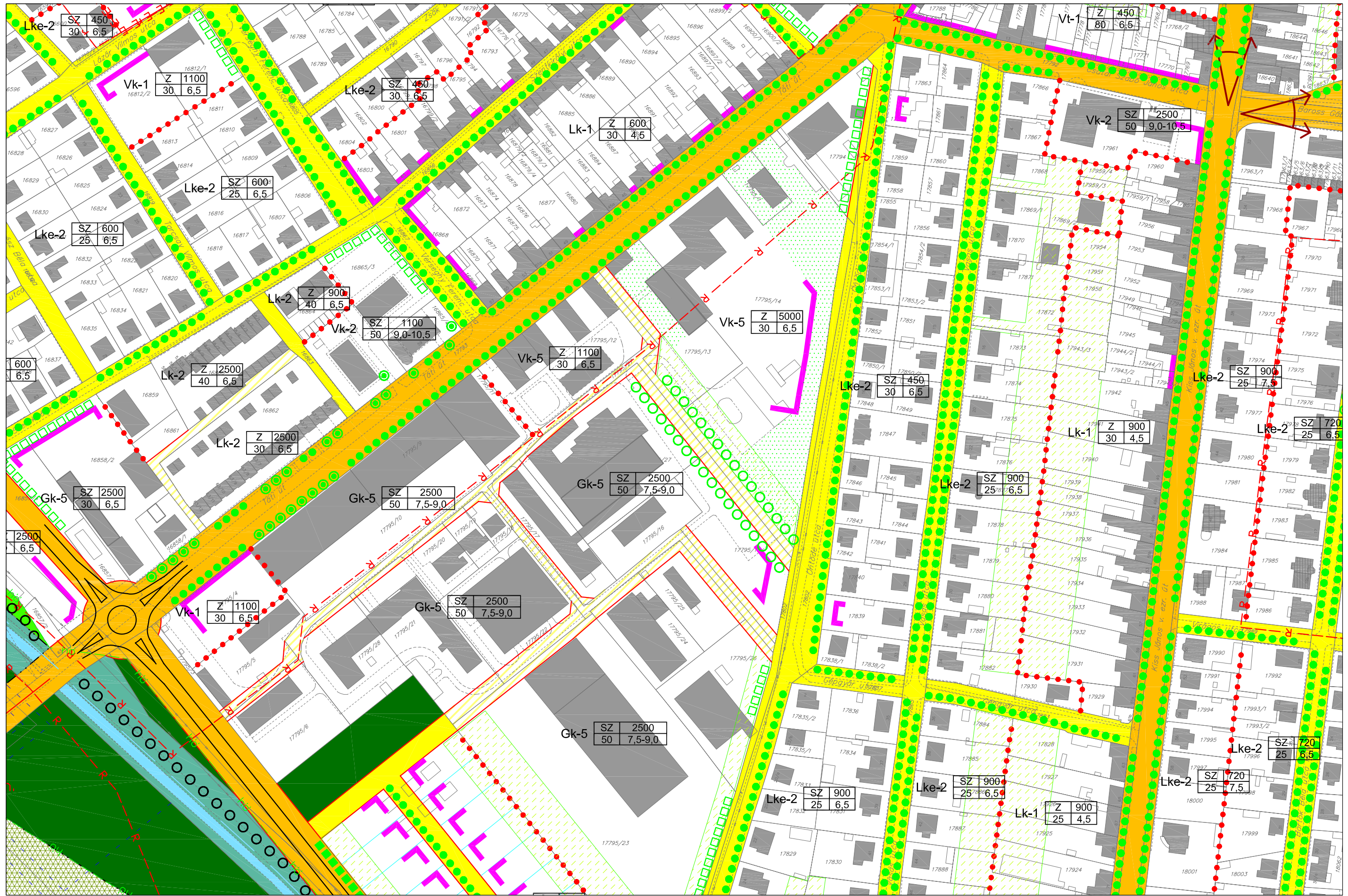




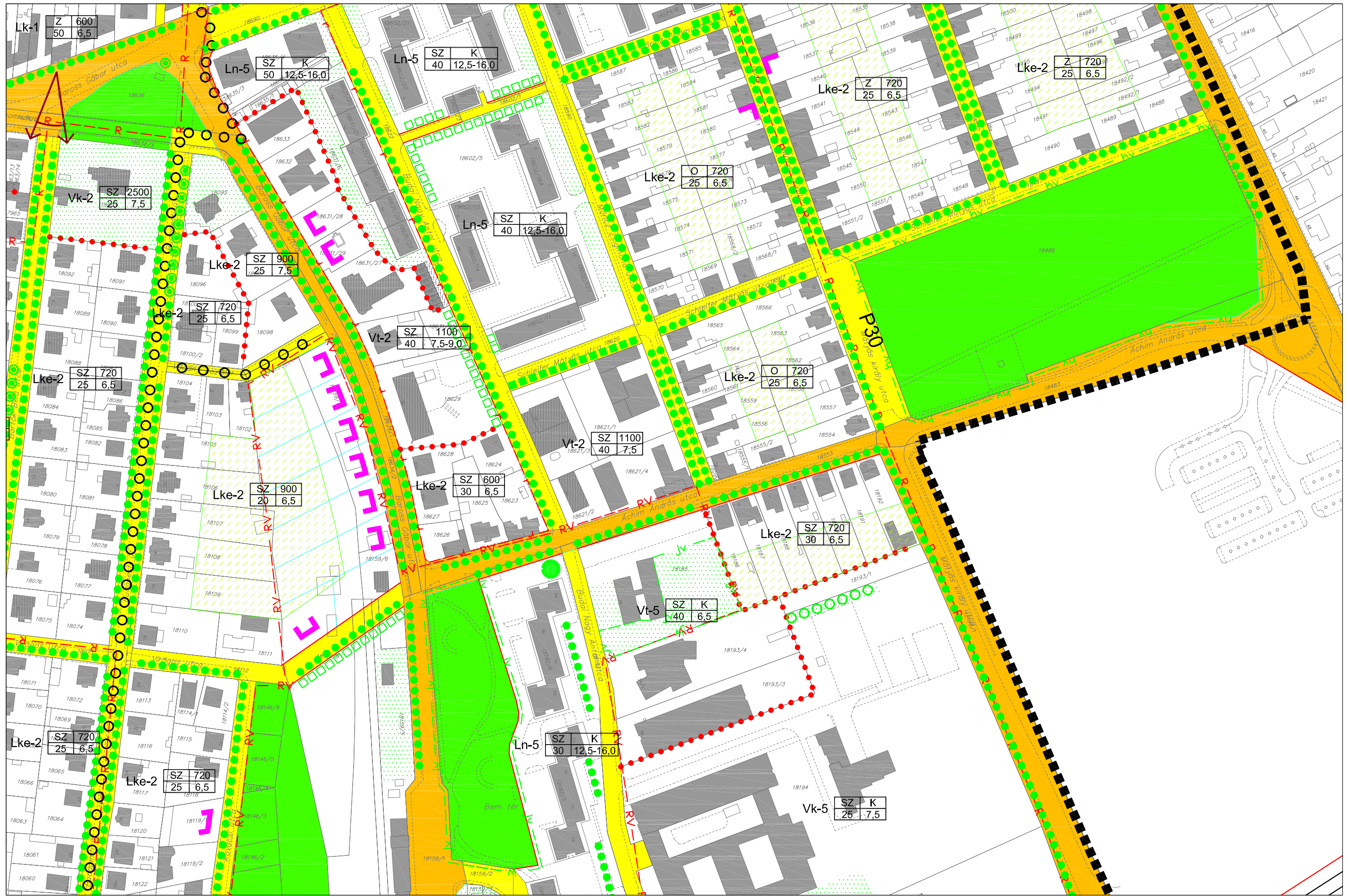
C3-23  
C3-41  
C3-42







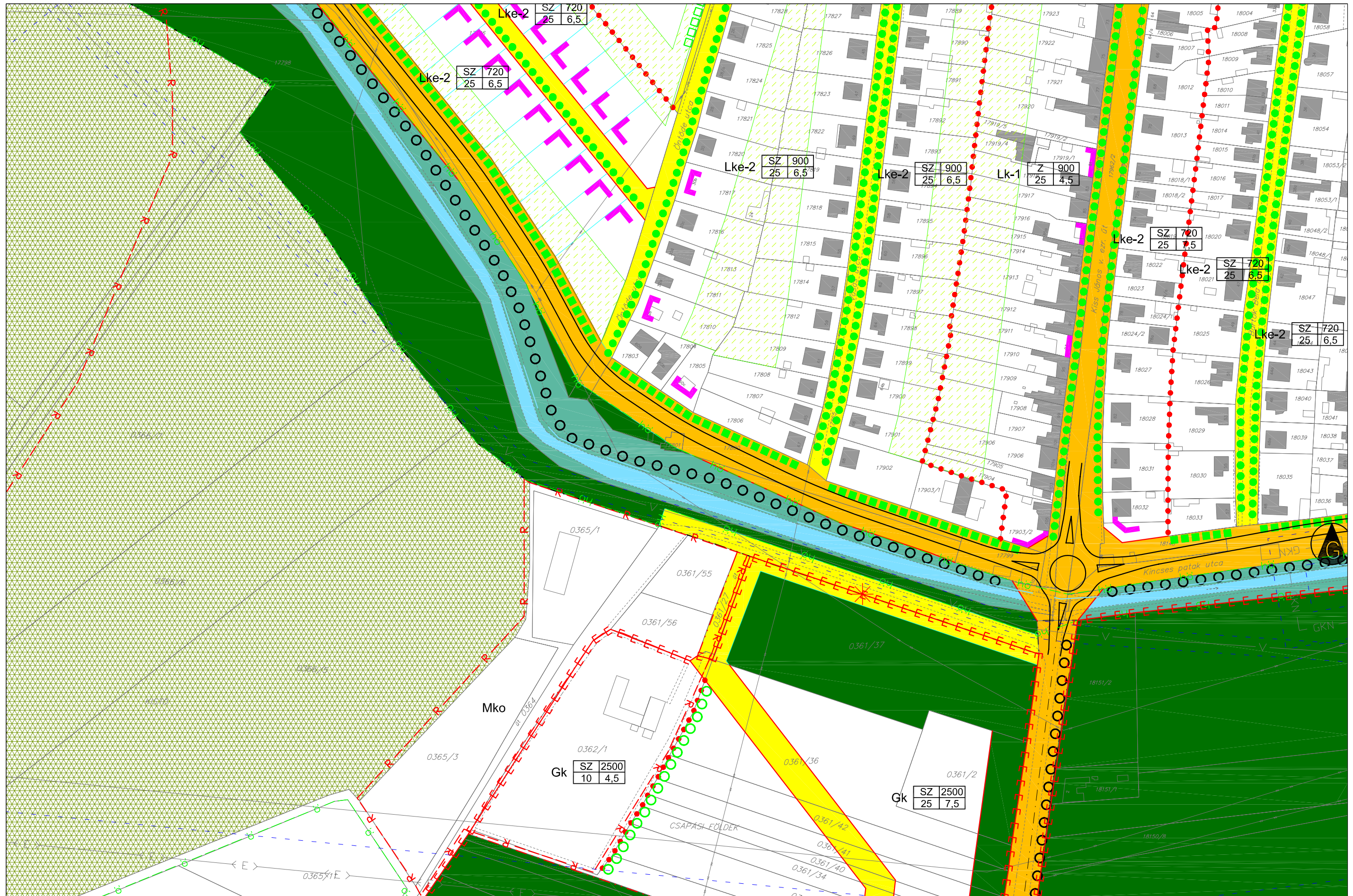




C3-42  
D3-13  
D3-31  
D3-33





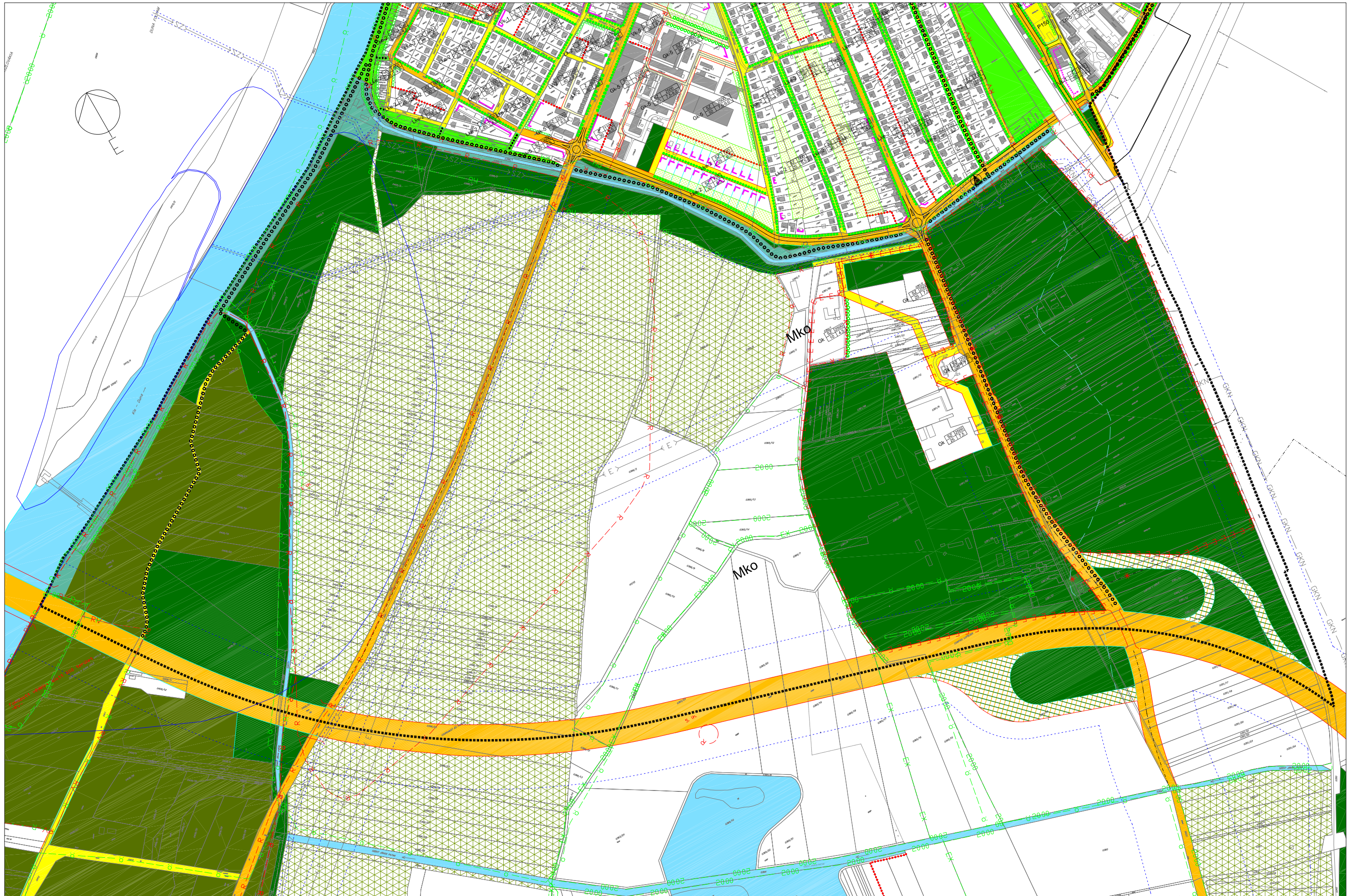






2. SZ. MELLÉKLET: SZABÁLYOZÁSI TERVLAP KÜLTERÜLET m=1:10 000







**3. SZ. MELLÉKLET A ZÖLDFELÜLETI FEDETTSÉG SZÁMÍTÁSÁNÁL FIGYELEMBE VEHETŐ ELŐÍRÁSOK**

Többszintes növényállomány létesítése esetén a szintszámnak megfelelően az építési zónában előírt legkisebb zöldfelület mértéke szintenként legfeljebb a mértékszám 10%-ával csökkenthető.

A többszintes növényállomány elfogadható zöldfelületi minimumértékei (OTÉK, ÉTK-jegyzet):

A területre előírt zöldfelület minden 150 m<sup>2</sup>-ére számítva három szintesnek minősül, ha

-legalább 1 db nagy vagy közepes lombtömeget nevelő lombos fa

-legalább 40 db lombhullató vagy örökzöld cserje

a többi, nem burkolt felületen gyeppel, vagy talajtakaró telepítése történik.

Tetőkert, ill. zöldfelület alatti építmények létesítése esetén az építési övezetekben előírt legkisebb zöldfelület mértékébe a tetőkert, ill. a zöldfelületek alatti építmények összterületéből zöldfelületként számítható értékek:

Az épített szerkezet feletti termőföldterítés vastagsága	A telepítendő növényállomány szerkezete	A tetőkert, ill. zöldfelület alatti építmény összterületéből zöldfelületként számításba vehető
20-40 cm	egyszintes, gypszinten borított	25%
41-60 cm	kétszintes: gypszinten zárt, cserjeszinten legalább 60%-ban zárt	35%
61-100 cm	kétszintes: gypszinten és cserjeszinten zárt	45%
100 cm felett	háromszintes telepítés, 100 m <sup>2</sup> -enként min. 1 db fa telepítésével	75%

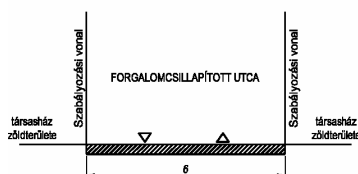
Zöldfelülettel befuttatott homlokzat 6,0 m magasságig, felületének 25%-ával beszámítható az előírt minimális zöldfelületi fedettségbe, ha a kúszó kapaszkodó növények telepítési távolsága legalább 4,0 m

**4.SZ. MELLÉKLET AZ ÖNKORMÁNYZATI ELŐVÁSÁRLÁSI JOGGAL ÉRINTETT TELKEK**

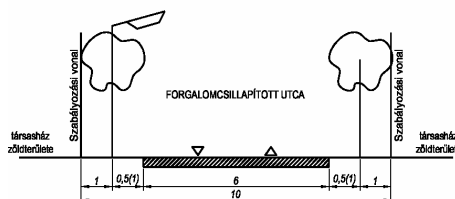
16602/1 hrsz. Pöltenberg u. 60., külterületen: 0361/2, 0361/4, 0361/6-0361/9, 0361/12, 0361/17, 0361/19, 0361/20, 0361/21, 0361/25, 0361/28-0361/34, 0361/36-0361/52, 0361/57, 0361/74-0361/75, 0362/1, 0363/2, 16602/1, 18150/4, 18150/6, 18150/7-18150/9, 18150/10-18150/34, 18151/1, 18151/2, 18152/1-18151/6, 18153/1, 18154-18157, 0351/9, 0351/10, 0361/53

**5. SZ. MELLÉKLET: ÚT-MINTAKERESZTSZELVÉNYEK**

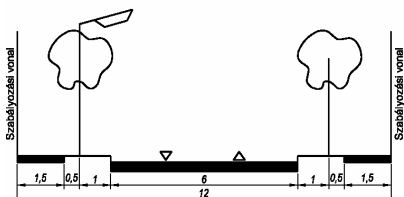
Kiszolgáló út 1. (6m)



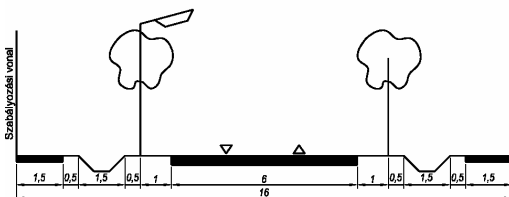
Kiszolgáló út 2. (10m - 11m)



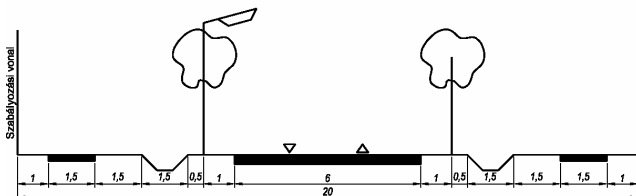
Kiszolgáló út 3. (12m)



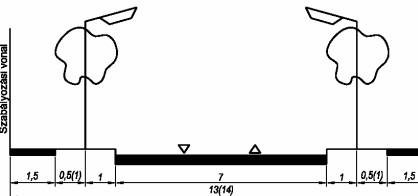
Kiszolgáló út 4. (16m)



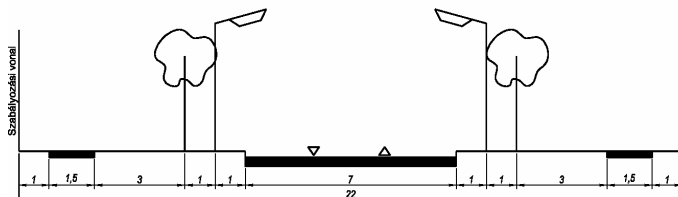
Kiszolgáló út 5. (20m)

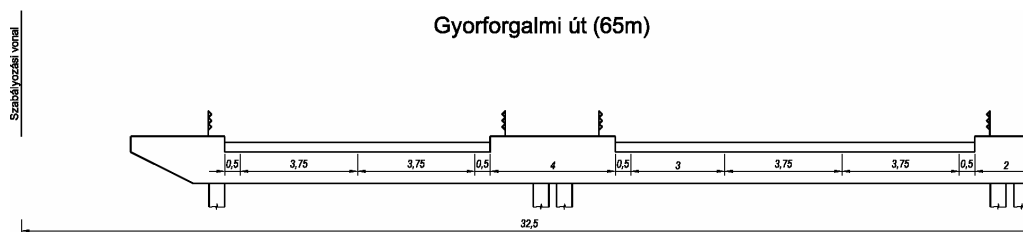


Gyűjtőút 1. (13-14m)



Gyűjtőút 2. (22m)





**6. SZ. MELLÉKLET: HELYI VÉDELEMRE JAVASOLT TELEPÜLÉSI ÉRTÉKEK**

- Bartók Béla út 4.(hrsz.18088), lakóépület
- Bartók Béla út 5.(hrsz.179771), lakóépület
- Bartók Béla út 8.(hrsz.18084), lakóépület
- Bartók Béla út 5.(hrsz.17982), lakóépület
- Bartók Béla út 18.(hrsz.18075), lakóépület
- Bartók Béla út 19.(hrsz.17985), lakóépület
- Budapesti út 1.(hrsz.18091), lakóépület
- Budapesti út 2.(hrsz.18096), lakóépület
- Budapesti út 3.(hrsz.18090), lakóépület
- Budapesti út 4.(hrsz.18100/1, /2), lakóépület
- Budapesti út 10.(hrsz.18106), lakóépület
- Budapesti út 13.(hrsz.18077), lakóépület
- Baross Gábor u. 3. (hrsz.18093), iskolaépület
- Baross Gábor u. 5. (hrsz.18095), lakóház
- Baross Gábor u. (hrsz. 18629), a Tűzoltóság épületegyüttese
- Baross Gábor u. (hrsz. 18631/27), lakóház
- Baross Gábor u. (Áchim András u. torkolatával szemben, hrsz. 18159) MÁV épület
- Erzsébet királyné utca 23.(hrsz.18711), lakóépület
- Erzsébet királyné utca 25.(hrsz.18712), lakóépület
- Erzsébet királyné utca 27.(hrsz. 18716/1) lakóépület
- Meszéna u. 11. (hrsz.18732), lakóépület
- Meszéna u. 15-17. (hrsz.18729 és 18730), lakóépület
- Meszéna u. 15725 hrsz. telken álló lakóépület helyreállítás után
- Schleifer Mátyás u. – Budai Nagy Antal u. sarkon álló ikercsarnok (hrsz. 18621/3)
- Budai Nagy Antal u. – Áchim András u. sarkon álló volt ELMŰ épület (hrsz. 18621/2)

**1. SZ.: FÜGGELÉK: ORSZÁGOS VÉDETTSÉG ALATT ÁLLÓ TERMÉSZETI ÉRTÉKEK**

*NATURA 2000 területtel érintett telkek*

0398/2, 0418, 0361/53(r), 0365/13, 0366/2(r), 0365/6, 0365/23, 0365/20, 0365/19, 0365/18, 0365/17, 0365/16, 0365/15 hrsz

*EX LEGE védelemmel érintett telkek*

0365/6, 0365/23, 0365/20, 0365/19, 0365/18, 0365/17, 0365/7 hrsz

**2. SZ. FÜGGELÉK: VÉDETT RÉGÉSZETI TERÜLETEK**

**1. lelőhely: Kovácsi**

MRT szám: 8/11, 15, 17

Lelőhely helyrajzi számai: 18146/1-12, 18145, 18701-18745, 18482, 18689, 18590, 18690, 18568/1-18589/10, 18602/1-21, 18622. 18621/1-18636, 18185, 18183, 18182/1-18, 18159, 18074-18093, 17970-17986, 17989, 18112, 18095-18100/2, 18101-18144, 18590, 18554, 18565, 18186-18192, 18193/1-4, 18194, 18195/2

Lelőhely típusa: Település, külváros, falu, műhely, templom, temető

Lelőhely kora: X-XVI. század

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

**2. lelőhely: Szentpál**

MRT szám: 8/16

Lelőhely helyrajzi számai: 17045/1, 3, 4, 8, 16995-16999, 17001-17043, 17044, 16445/1-20 - 16699, 16952, 16711-16908, 17795/4,5,9,11; 17795/12, 25, 27, 17797

Lelőhely típusa: Település, városrész, falu, templom, temető, ház

Lelőhely kora: XI-XVI. század

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

**3. lelőhely: Gyepmester-ház (Lázár-domb)**

MRT szám: 8/18

Lelőhely helyrajzi száma: 0362/1, 0365/1, 3, 0364út, 0361/55-56, 0361/27út, 0366/5

Lelőhely típusa: Település, konvent, ispotály, templom, temető

Lelőhely kora: Középkor, Óskor, bronzkor

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



**4. lelőhely: Szentistván**

MRT szám: 8/19

Lelőhely helyrajzi száma: 03961/1-26, 0405/2-57, 400, 401/1-4, 403/1, 0367, 0366/3,7, 0397

Lelőhely típusa: Település, falu, temető

Lelőhely kora: XI-XV. század

Lelőhely védeltsége: KÖH által **regisztrált lelőhely**, mely általános védelem alatt áll.**5. lelőhely: Szentkirály**

MRT szám: 8/20-22.

Lelőhely helyrajzi számai: 0407, 0409/13-21, 0409/22, 0406, 0398/2, 0416/1-2

Lelőhely típusa: konvent, templom, település, temető

Lelőhely kora: XI-XVII. század

Lelőhely védeltsége: A lelőhely érintett részének többsége ex lege általános régészeti védelem alatt áll. A déli fele a 17/2004. (VIII.27.) NKÖM rendelet által **fokozottan védett régészeti lelőhely**.**3. SZ. FÜGGELÉK: HELYI ÉRTÉKVÉDELMI RENDELETTEL VÉDETT ÉRTÉKEK**

A VÁROSKÉP ÉS A TÁJ VÉDELME SZEMPONTJÁBÓL FONTOS RÁLÁTÁSI ÉS KILÁTÁSI PONTOK, A VÉDETT LÁTVÁNYOK:

- a Eötvös József utca, Táti út sarka; kilátás szöge 90° (a Hősök tere irányába)
- a Táti út, Kiss János altábornagy utca sarka; kilátás 45° (a Szent Anna templom irányába)
- a Jókai Mór utca, Eötvös József utca sarka; kilátás szöge 30°
- a Kiss János altábornagy utca, Csatai Szabó János utca sarka; kilátás szöge 30°
- a Sugár út, Baross Gábor út sarka; kilátás szöge 30° (a Dobogókői út irányába)
- a Sugár út, Baross Gábor út sarka; kilátás szöge 45° (a Bartók Béla utca irányába).

## A RÉGÉSZETI HELYI JELENTŐSÉGŰ TERÜLETEK

A 16546, 16602/1, 16601-es hrsz-ú ingatlanok Dny-i telekhatára mentén a Lázár Vilmos utcáig, azon ÉK-i irányban a 16756-os hrsz-ú telek EK-i határáig majd annak folytatásában a 16761, 16762, 16890, 16900/2 ingatlanok ÉK-i telekhatárai mentén a Táti útig, azon EK-i irányban tovább a Szegfű utcáig, innét K-re fordulva a Szent Anna templom mögött elhaladva az Erzsébet királyné utcán végig az Ady Endre utcáig azon D-re tovább a Baross Gábor utcáig, itt a 18095 hrsz-ú telek Ny-i oldalán tovább, majd a 18096, 18100/1, 18099 hrsz-ú telkeket DK-i irányban átszelve a Vágány közíig, azon EK-i irányban ki a Baross Gábor útig, itt D-re fordulva a Baross G. úton végig az Áchim András utcáig, azon tovább a Budai Nagy Antal utcáig, a Budai Nagy Antal utcán ÉNy-ra a Sugár útíig, majd azon K felé a Dobogókői útíig.

## A VÁROSSZERKEZETI JELENTŐSÉGŰ TERÜLETEK

Erzsébet királyné u. Mészéna u. - Sugár út - Csatai Szabó János u. és D-re fordulva a Nefelejcs u-ig, - Nefelejcs u. a Lázár Vilmos utcáig, É-ra a Pöltenberg E. u. tengelye a 13. sz.-ig - 13. sz. telekhatára az Eötvös J. u. 44. telekhatáráig - Eötvös J. u. tengelye a 39. sz.-ig - törve É-ra az üzemi terület határa.

## VÉDETT BEÉPÍTÉSI VONALAK

A Csatai Szabó J. utca - Kiss János altábornagy utca csomóponttól a Kiss János altábornagy utca mindkét oldala az Erzsébet királyné utcáig, majd a Szent Anna körtemplom mögött nyugatra fordulva a Táti út DK-i oldalán végig a Csatai Szabó J. utcáig.

## VÉDETT EGYEDI ÉPÜLETEK

Eötvös József utca 32.

Erzsébet királyné utca 1., 3., 5., 11., 13., 21.

Kiss János altábornagy utca 1., 3., 7., 11., 23.

Mészéna utca 4.

Szentkirályi utca 9.

Kiss János altb. u. 46., 48.

**4. SZ. FÜGGELÉK: A KÖZMŰVESÍTÉS ÉS A KÖZMŰELRENDEZÉS MEGVALÓSÍTÁSÁRA VONATKOZÓ KORMÁNYRENDELETEK ÉS SZABVÁNYOK****Vízgazdálkodás – vízellátás – csatornázás**

- 4/1981. (IV. 4.) OVH rendelet Országos Vízgazdálkodási Szabályzatról
- 1995. évi LVII. Törvény A vízgazdálkodásról
- 38/1995. (IV. 5.) Korm. rendelet\* A közműves ivóvízellátásról és a közműves szennyvízelvezetésről
- 72/1996. (V. 22.) Korm. rendelet\* A vízgazdálkodási hatósági jogkör gyakorlásáról
- 18/1996. (VI. 13.) KHVM rendelet\* A vízjogi engedélyezési eljáráshoz szükséges kérelemről és mellékleteiről
- 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet A vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási létesítmények védelméről
- 10/2000. (II. 2.) Korm. rendelet A vízgazdálkodásról szóló 72/1996. (V. 22.) Korm. rendelet módosításáról
- 50/2001. (IV. 3.) Korm. rendelet A szennyvizek és szennyvíziszapok mezőgazdasági felhasználásának és kezelésének szabályairól
- 201/2001. (X. 15.) Korm. rendelet\* Az ivóvíz minőségi követelményeiről és az ellenőrzés rendjéről
- 213/2001. (XI. 14.) Korm. rendelet A folyékony hulladék elhelyezéséről
- 23/2003. (VII. 29.) KvVM rendelet A biohulladék kezeléséről és a komposztálás műszaki követelményeiről
- 174/2003. (X. 28.) Korm. rendelet A közműves szennyvízelvezető és –tisztító művel gazdaságosan el nem látott területekre vonatkozó Egyedi Szennyvízkezelés Nemzeti Megvalósítási Programjáról

- 30/2004. (II. 28.) Korm. rendelet A közműves ivóvízellátásról és a közműves szennyvízelvezetéséről szóló 38/1995. (IV. 5.) Korm. rendelet módosításáról
- 26/2005. (V.28.) BM rendelet az Országos Tűzvédelmi Szabályzat (OTSz) a 35/1966. (XII. 29.) BM rendelet módosításáról
- 47/ 2005.(V. 28.) Kormányrendelet Az ivóvíz minőségi követelményeiről és az ellenőrzés rendjéről szóló 2001/2001. (X. 25) Korm. Rendelet módosításáról

**Folyószabályozás, ár- és belvízvédelem**

- 21/2006. (I. 31.) Korm. rendelet a 46/1999. (III. 18.) Korm. rendelet módosításáról A nagyvízi medrek, a parti sávok, a vízjárta, valamint a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról és a hasznosításáról, valamint a nyári gátak által védett területek értékének csökkentésével kapcsolatos eljárásról .
- 221/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet A vízgyűjtő-gazdálkodás egyes szabályairól
- 232/1996.(XII. 26.) Korm. rendelet A vizek kártételei ellenőrzés szabályairól

**Vízvédelem**

- 132/1997. (VII. 24.) Korm. rendelet A vízminőségi kárelhárítással összefüggő feladatokról
- 21/1999. (VII. 24.) KHVM-KöM együttes rendelet A vízminőségi kárelhárítással összefüggő üzemi tervek készítésének, karbantartásának és korszerűsítésének szabályairól
- 10/2000. (VI. 2.) KöM-EÜM-FVM-KHVM együttes rendelet A felszín alatti víz és a földtani közeg minőségi védelméhez szükséges határértékekről
- 49/2001. (IV. 3.) Korm. rendelet A vizek mezőgazdasági eredetű nitrát szennyezéssel szembeni védelméről
- 7/2002. (III. 1.) KöM rendelet a használt- és szennyvizek kibocsátásának méréséről, ellenőrzéséről, adatszolgáltatásáról, valamint a vízszennyezési bírság sajátos szabályairól
- 271/2003. (XII. 24.) Korm. rendelet A felszíni vizek minősége védelmének egyes szabályairól szóló 203/2001(X. 26.) Korm. rendelet módosításáról
- 25/2003. (XII. 30.) KvVM rendelet A használt és szennyvizek kibocsátási határértékeiről és alkalmazásuk szabályairól szóló 9/2002. (III. 22.) KöM-KöViM együttes rendelet módosításáról
- 2003. LXXXIX. törvény A környezetterhelési díjról
- 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet A felszín alatti vizek védelméről (33/2000. (III. 17.) Korm. rendeletet 2004. XII. 31-től hatályon kívül helyezte)
- 220/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet A felszíni vizek minősége védelmének szabályairól
- 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet A felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területek besorolásáról (A település szennyeződés érzékenységi besorolása a melléklet szerint)
- 28/ 2004. (XII. 25.) KvVM rendelet A vízszennyező anyagok kibocsátásaira vonatkozó határértékekről és alkalmazásának egyes szabályairól (A 9/2002. (III. 22.) KöM-KöViM együttes rendeletet 2004. XII. 30-tól hatályon kívül helyezte.)
- 7/ 2005. (III.1.) KvVM rendelet A települések felszín alatti vizek állapota szempontjából történő besorolásáról

**Villamosenergia-ellátás**

- 122/2004. (X.15.) IpM rendelet A villamosmű biztonsági övezetéről
- 128/1999. (VIII. 13.) Korm. rendelet A fák védelméről szóló 21/1970. sz. rendelet módosítása
- 2001. évi CX. Törvény Villamosenergia törvény

**Gázellátás**

- 6/1982. (V. 6.) IpM számú rendelet A gáz- és kőolajüzemű létesítmények biztonsági övezetéről
- 2003. évi XLII. törvény A földgázellátásról

**Hírközlés**

- 29/1999. (X. 6.) KHVM rendelet A távközlési építmények engedélyezéséről és ellenőrzéséről
- 63/2004. (VII. 26.) ESzGM rendelet a 0 Hz – 300 GHz közötti frekvencia tartományú elektromos, mágneses és elektromágneses terek lakosságra vonatkozó egészségügyi határértékeiről

**Közműelrendezést meghatározó, befolyásoló szabványok**

- *MSZ 7487/2-80 szabvány Közmű- és egyéb vezetékek elrendezése közterületen. Elhelyezés a térszín alatt*
- *MSZ 7487/3-80 szabvány Közmű- és egyéb vezetékek elrendezése közterületen. Elhelyezés a térszín felett*
- *MSZ 15 287/2000. szabvány Településekről származó szennyvizek tisztítótelepei, szennyvíztisztító kisműtárgyak és kisberendezések*
- *MSZ 7048/1. 2. és 3. – 83 szabvány illetve az ezt módosító Szabványügyi Közlöny 8. száma (2002. VIII. 1.) (Sz. K. 8.) A körzeti gázellátó rendszerek védőtávolsága*
- *MSZ 151. Erősáramú szabadvezetékek, az 1,0 kV-nál nagyobb névleges feszültségű szabadvezetékek létesítési előírásai*

# ESZTERGOM 2

## DÉLI VÁROSRESZ

szabályozási terv és  
helyi építési szabályzat  
alátámasztó munkarészek  
**egyeztetési dokumentáció**



2007. MÁRCIUS HÓ

# VÁTERV95 Kft. \* MEZEY MÉRNÖKI IRODA

1126 Budapest, Szendrő köz 6.  
Telefon: 36-1 789 70 58

Postacím: 1013 Budapest, Attila út 41.  
Fax:(1) 789 69 38

---

Törzsszám: 25/2005-3.2.2

# ESZTERGOM

## Déli városrész

szabályozási terv  
alátámasztó munkarészek

Egyeztetési dokumentáció

2007. MÁRCIUS HÓ

Ez a dokumentáció a VÁTERV K Konzorcium szellemi terméke. A hozzá kötődő- szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. törvényben meghatározott- vagyoni jogok a szerzőket illetik.

## Tervezők

Felelős tervező:	Nagy Ágnes TT1-01-1604 (VÁTERV95).....
Környezetvédelem, tájépítés:	Velker Gyöngyi K1-01-5112/01 .....
Közlekedéstervező:	Mezey András K1-1/13-10815 (MEZEY MÉRNÖKIRODA) .....
	Saár Szabolcs K2-2/01-11218 .....
Közműtervező:	Földesné Thurn Judit MK 01-2497(Hír-Csatorna Bt) .....
	Thurn László (MK 05-0209) .....
	Dr. Lecső Gyuláné (MK 01-3436) .....
Régész szakértő:	Vágner Zsolt régész .....
Számítástechnika, térinformatika:	Biczó Dénes (VÁTERV95) .....
	Lombár István (VÁTERV95) .....
Munkatársak:	Papp Mihályné (VÁTERV95) .....
	M. Piller Kinga (VÁTERV95) .....
Minőségügyi vezető:	Győri István TT 01 1030 (VÁTERV95) .....
A Konzorcium vezetői:	Molnár Attila ügyvezető igazgató (VÁTERV95) .....
	Mezey András ügyvezető (MEZEY MÉRNÖKIRODA).....



**Tartalom****I. kötet**

## Bevezetés

1. Jóváhagyandó munkarészek
  - 1.1. A településszerkezeti terv pontosítása
  - 1.2/A A tervezett területfelhasználás övezetei
  - 1.2/B Övezetek módosulása a jóváhagyott településszerkezeti tervhez képest
  - 1.3. Helyi építési szabályzat tervezet
  - 1.4 Szabályozási tervek
    - 1.4.1 belterületre m:1:2000
    - 1.4.2 külterületre m:1:10 000

**II. kötet**

## 2. Alátámasztó munkarészek

- 2.1. Városszerkezeti kapcsolatok és összefüggések
  - 2.1.1 A megyei tervvel való megegyezés
  - 2.1.2. A Déli városrész illeszkedése a településszerkezeti tervbe
  - 2.1.3 A terület saját – belső - szerkezete
- 2.2. Területfelhasználás
- 2.3. Összefoglaló értékelés, (problémák, korlátozások, lehetőségek, védelmek és védelmi valamint probléma-megoldó javaslatok)
  - 2.3.1. Probléma összefoglaló
  - 2.3.2. A fejlesztés területi korlátai
  - 2.3.3. Fejlesztési lehetőségek
  - 2.3.4. A településszerkezetet befolyásoló tervjavaslatok
- 2.4. Környezetalakítás
  - 2.4.1 Vizsgálatok
    - 2.4.1.1. A telekstruktúra és beépítés jellemzői (telekosztás, beépítettség, beépítési mód)
    - 2.4.1.2. Épületállomány vizsgálata (épületmagasság, épületállag, építési karakter)
    - 2.4.1.3. Földszinti közfunkciók, ill. idegenforgalmi vonzerők
    - 2.4.1.4. Zöldfelületek vizsgálata
  - 2.4.2. Javaslatok ismertetése
    - 2.4.2.1. Beépítési javaslat m:1:2000
    - 2.4.2.2 Zöldfelületek rendezése
- 2.5. Jogi vizsgálatok
  - 2.5.1. Tulajdonviszonyok, önkormányzati tulajdonok
  - 2.5.2. Építésjogi helyzet
- 2.6. Örökségvédelem
  - 2.6.1 Vizsgálat
    - 2.6.1.1. Településtörténet
    - 2.6.1.2. Régészeti örökség
    - 2.6.1.3. Természeti, táji környezet, településszerkezeti értékek
    - 2.6.1.4. Településkép vizsgálata (fotódokumentációval)
    - 2.6.1.5. Épített környezeti elemek és értékek
  - 2.6.2 A tervezett változtatások várható hatásainak elemzése
    - 2.6.2.1. A régészeti területeket érintő tervezett változások és várható hatásai
    - 2.6.2.2. Településszerkezeti, táji, területhasználati változások és hatásai
    - 2.6.2.3. Az épített értékeket érintő tervezett változások és hatásai
  - 2.6.3. Örökségvédelmi összefoglaló
    - 2.6.3.1. Régészeti összefoglaló
    - 2.6.3.2. A védett ill. védelemre érdemes építészeti értékekkel kapcsolatos összefoglaló
  - 2.6.4. Örökségvédelmi nyilatkozatok
    - 2.6.4.1. Régészeti nyilatkozat
    - 2.6.4.2. Városrendezői nyilatkozat
- 2.7. Közlekedés
  - 2.7.1 Vizsgálatok
  - 2.7.2 Javaslatok ismertetése
- 2.8. Tájrendezés
  - 2.8.1 Vizsgálatok
    - 2.8.1.1. Morfológiai adottságok
    - 2.8.1.2. Táji elemek
    - 2.8.1.3. Természeti értékek
  - 2.8.2. Tájrendezési, természetvédelmi javaslat

- 2.8.2.1. A tájszerkezet elemeinek változása
- 2.8.2.2. A tájhasználat változás területi jellemzői
- 2.8.2.3. A tervezési terület ökológiai potenciáljának tervezett változása

## 2.9. Környezetvédelem

### 2.9.1 Vizsgálatok, a jelenlegi környezeti állapot

- 2.9.1.1. Levegőtisztaság
- 2.9.1.2. Zajterhelés
- 2.9.1.3. vízminőség
- 2.9.1.4. Talajállapot
- 2.9.1.5. Hulladékkezelés

### 2.9.2 Javaslatok

- 2.9.2.1. Levegőtisztaság-védelem
- 2.9.2.2. Zaj- és rezgésvédelem
- 2.9.2.3. vízvédelem
- 2.9.2.4. Talajvédelem
- 2.9.2.5. Hulladékgazdálkodás

## 2.10. Közműellátás

### 2.10.1 Vízellátás

- 2.10.1.1. Vizsgálatok
- 2.10.1.2. Javaslatok

### 2.10.2 Szennyvízcsatornázás és tisztítás

- 2.10.2.1. Vizsgálatok
- 2.10.2.2. Javaslatok

### 2.10.3. Árvízvédelem

- 2.10.3.1. Vizsgálatok
- 2.10.3.2. Javaslatok

### 2.10.4. Csapadékvíz elvezetés

- 2.10.4.1. Vizsgálatok
- 2.10.4.2. Javaslatok

### 2.10.5. Villamosenergia ellátás

- 2.10.5.1. Vizsgálatok
- 2.10.5.2. Javaslatok

### 2.10.6. Vezetékes gázellátás és megújuló energiák

- 2.10.6.1. Vizsgálatok
- 2.10.6.2. Javaslatok

### 2.10.7. Távhő ellátás

- 2.10.7.1. Vizsgálatok
- 2.10.7.2. Javaslatok

### 2.10.8. Elektronikus hírközlés

- 2.10.8.1. Vizsgálatok
- 2.10.8.2. Javaslatok

## 2. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

## 2.1. VÁROSSZERKEZETI KAPCSOLATOK ÉS ÖSSZEFÜGGÉSEK

### 2.1.1. A megyei tervvel való megegyezés

Komárom-Esztergom megye Területrendezési Tervét 2005-ben fogadták el. A megyei tervben Esztergom definiált szerepkörei:

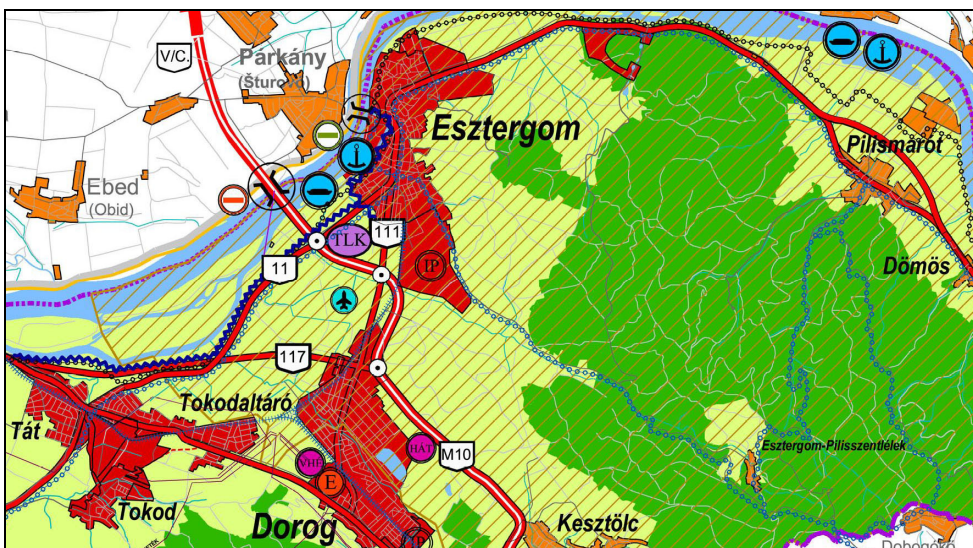
- kulturális és ökoturisztikai központ,
- szervezőközpont,
- egyházi központ,
- gyógyhely és termálturisztikai központ, a
- repülősport és a
- jachtturizmus központja.

Ezen túl a város fejlett és magas fokú foglalkoztatottságot biztosító iparral (Szuzuki) is rendelkezik, gazdaságát – további gazdasági területi bővítésekkel is – a jövőben is fejleszteni akarja, újabb profilként a logisztikai szerepkört szeretné erősíteni.

#### A térségi szerkezeti terv

A megyei területrendezési terv – az OTRT-vel összhangban – Esztergom további fejlődését alapvetően meghatározó jelentőségű infrastruktúrafejlesztést tartalmaz. Az M100 gyorsforgalmi út (mint az É-D-i Helsinki folyosó része) és az új Dunahíd – a híd megépültéig pedig a térségi jelentőségű komp – a város gazdasági fejlődését nagyban elősegítheti és elindíthatja a térségi szerepű logisztikai központ kialakulását. A város az új közlekedési létesítmények által közvetlenül bekapcsolódik a nemzetközi forgalomba és Szlovákia felé nagykapacitású (teher)forgalmi áteresztőképességgel fog rendelkezni. Ez a tágabb térségi gazdasági együttműködést – a jelenleginél is – szorosabbá teheti majd.

A megyei turisztikai infrastruktúrafejlesztések is érintik Esztergomot: a Duna mentén tervezett országos és térségi, a Pilisen keresztül vezető térségi kerékpárút-hálózat egyaránt érinti. A város térségi jelentőségű hajókikötője és a reptér - tervezett – fejlesztése a sportturisztikai vonzást is erősíteni fogja. A megyei terv övezeti lapjai szerint több szinten is védendő természeti-, táji adottságai az ökoturizmus fejleszthetőségét emelik ki. E szempontokkal a településrendezési tervek összhangban vannak és lehetőséget/helyet biztosítanak a felsorolt fejlesztéseknek, valamint rendelkeznek az értékvédelemről is. (A természeti területek terhére történő belterület/beépített terület növelést korlátozzák, a belső területi tartalékok kihasználását szorgalmazzák, így - a megyei tervvel összhangban - az abban jelölt települési terület határain belül maradnak.)

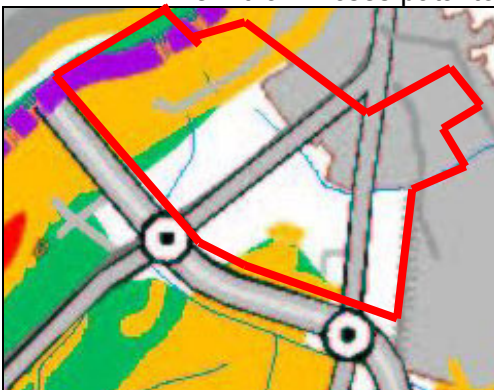


Térségi szerkezeti terv

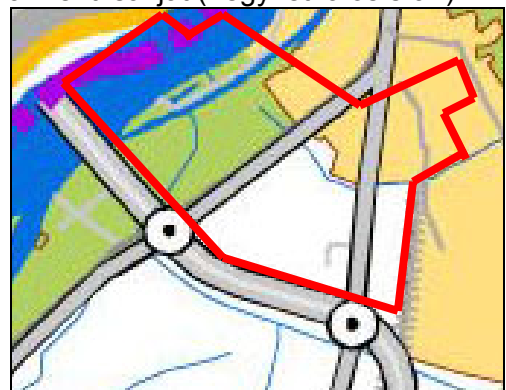
A megyei terv övezeti lapjai

A Déli-városrész területére az alábbiakat tartalmazzák:

- Az országos ökológiai hálózat övezetei közül
  - Védett természeti terület övezete a városrész területét nem érinti
  - Természeti terület (sárga) a Déli-városrészben a Kis-Duna menti területsáv és a tervezett M100 gyorsforgalmi út É-i oldalán a repülőtértől északra levő területsáv (a Táti út és a 111. sz. út közötti rész déli határán).
  - Ökológiai folyosó (zöld) érinti a tervezési területet a Kis-Duna mentén a külterületen.
- A tájképvédelmi területek övezeti lapja szerint
  - A 11. sz. főút és a Duna közötti terület Kincses pataktól D-re eső része tájképvédelmi övezetbe esik (zöld)
- A hullámtér és nyílt ártér övezetei közül
  - Hullámtérbe esik a 11. sz. főút és a Duna közötti terület a Kincses patak vonalától D-re (piros). Az árvízzel veszélyeztetett mélyfekvésű terület azonban a megyei tervben jelölnél nagyobb, egészen a 111. út vonaláig tart.
- A kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőségvédelmi terület övezetei közül
  - A Prímás sziget déli csücskén levő üzemelő vízműkút hidrogeológiai védőidoma érinti a Kincses pataktól D-re eső terület Duna menti sávját (négyzethálós sraff)



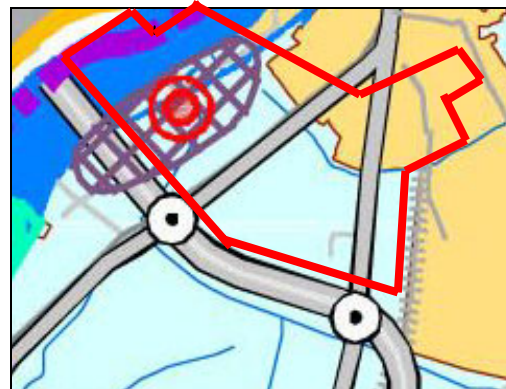
Országos ökológiai hálózat övezetei



A tájképvédelem övezeteinek tervlapja



Hullámtér és nyílt ártér övezetei



Érzékeny felszín alatti vízminőségvédelem

Nem érinti a Déli városrészt a

- Felszíni vizek vízminőségvédelmi vízgyűjtőterületének övezete
- Kiváló termőhelyi adottságú szántóterületek övezete
- Tájrehabilitációt igénylő övezet
- Csúszásveszélyes terület
- Vízerosciónak kitett területek övezete
- Szélerózióknak kitett területek övezete
- Felszíni vizek vízminőségvédelmi vízgyűjtő terület övezete.

A Déli-városrész szabályozási terve összhangban van a megyei terv elhatározásaival:

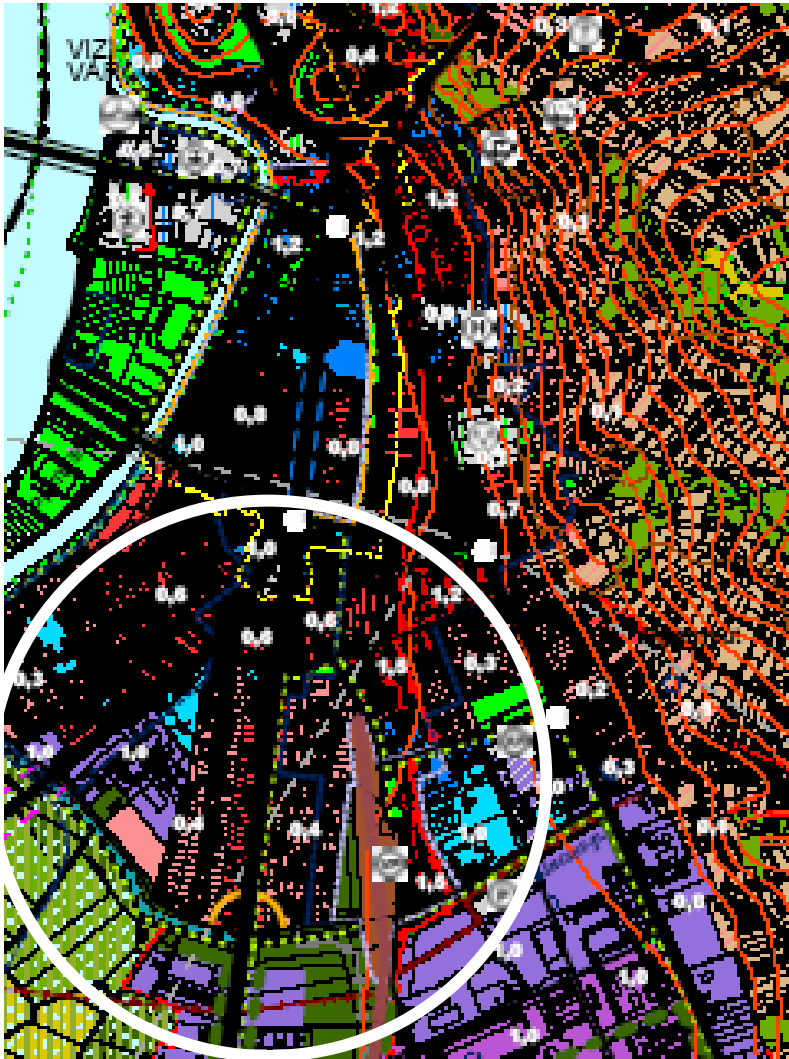


- A természeti területekre és az ökológiai hálózat övezetének területére vonatkozóan a jóváhagyott településszerkezeti tervhez képest az alábbi változásokat tartalmazza a szabályozási terv: a településszerkezeti tervben elfogadott 111. út menti logisztikai központ/gazdasági terület kialakításának jelölése – önkormányzati döntés alapján – kimaradt a szabályozási tervből, így beépítésre szánt terület növelés ökológiailag értékes területet nem érint.
- A Duna és a Táti út közötti területen semmiféle fejlesztés, építéssel járó változást nem tervez a szabályozás, így a tájképvédelmet sérelem nem éri.
- A jelenleg hullámtérbe eső külterület továbbra is árterület, így az ott meglévő élővilág - a vízháztartás módosulása miatti - megváltoztatásától nem kell tartani. A terv az M100 gyorsforgalmi út természeti területre eső szakaszát nem töltésen, hanem lábakra állítva javasolja vezetni az ökológiai összefüggések megtartása, a vízháztartás változatlanlansága érdekében.
- A felszín alatti vízminőségvédelmi övezetek területe a tervezésnél figyelembe lett véve: a Prímás szigeti vízműkút védőtávolsága – a hozzá tartozó korlátozó előírásokkal együtt – a szabályozásban szerepel, beépítést a területre a terv nem javasol

### 2.1.2. A Déli városrész illeszkedése a településszerkezeti tervbe

A Déli-városrész tervezési területe Esztergom központi belterületének déli határán, a történeti városmagtól és a Királyvárostól D-re a Kis-Duna és a Dobogókői út között terül el.

A tervezési terület nagysága: 348 ha, melynek É-i része belterület. A jelenlegi beépített belterületet



délről természetes határként a Kincses patak zárja le. Beépítésre tervezett belterület a településszerkezeti terv szerint a mai belterülettől délre a 111. sz. út mentén kialakulóban levő gazdasági terület, a megyei terv szerinti logisztikai központ. A tervezett M100 gyorsforgalmi út és a Kincses patak közötti terület rész a logisztikai központtól Ny-ra továbbra is beépítetlenül maradó külterület.

A szabályozási terv – önkormányzati határozat alapján – eltér a jóváhagyott településszerkezeti tervtől abban, hogy a 111. út két oldalán tervezett gazdasági területet nem tartalmazza. Bár várható, hogy a gyorsforgalmi út csomópontja következtében a terület beépítése iránti igény még a jelenlegihez képest is erősen meg fog növekedni, a település e területet véderdőként kérte jelölni. Ezen döntés alapján a településszerkezeti terv módosítása is szükségessé válik.

*A Déli városrész a településszerkezetben*

A terület szerkezetét a tőle É-ra elterülő városközpontba tartó sugár irányú főutak:

- a 11. sz. Táti út,
- a Dorog felé vezető 111. sz. út (Kiss János altábornagy u.) és
- a Dobogókői út (Pilisszentlélek – Pomáz – Budapest irány)

határozzák meg. A terület a sugár irányú utakból következően É-felől a Belváros irányából dél felé legyező szerűen szétnyílik.

A területet érintő ill. átszelő főutak következtében a belváros felé is és a településen kívülre is jó kapcsolatai vannak a déli városrésznek, ugyanakkor az átmenő forgalom környezeti zavaró hatása jelentős.

### **2.1.3. A terület saját – belső - szerkezete**

A területen áthaladó három – sugár irányú - főút a Déli-városrész belterületi részét három önálló szerkezetű városrészre osztja. A három „szeletnek” nemhogy nem azonos jellegű a szerkezete, de még kapcsolataik is meglehetősen szegényesek. A Táti út Ny-i oldali úthálózatnak nincs folytatása az út K-i oldalán, igaz, itt a nagy összefüggő (volt SZIM) gazdasági terület meglehetősen nagy átjárhatatlan területet alkot. A Kiss János altábornagy u. két oldala között egyetlen csomópont: a Csatai Szabó u. – Baross Gábor út (Sugár u.) alkot kapcsolatot. A terület széttagoltságát a déli belterületi határ környékén a vasút is fokozza újabb átjárhatatlan vonalat képezve.

A terület belvárossal határos É-i pereme kisvárosias zártosú beépítésű, régebben felépült településrész, jellemzően lakóterület. Az ettől D-re elhelyezkedő területrészek jellege is és használata is igen vegyes: rendezett és kevésbé rendezett családházias, kertvárosias lakóterületek váltakoznak elhagyott vagy megújulóban lévő gazdasági telephelyekkel, lakótelepekkel és nagy kiterjedésű (elsősorban oktatási-gyermeknevelési) intézményekkel – gyakran igen mozaikos keveredéssel. A településrész társadalma is meglehetősen széthúzott, a gazdagabb beépítésű részek és városszéli nyomortelepek váltakozása tapasztalható, gyakran viszonylag kis kiterjedésű területen belül is.

A város jóváhagyott településszerkezeti terve a Déli-városrész egyes területei közötti jobb kapcsolatot – a város egyéb úthálózati kapcsolatai miatt is szükséges – új gyűjtőút gyűrűvel, a Kincses-patak É-i partja valamint a Kis-Duna mentén kiépítendő, a vasút alatt alagúton átvezetett, a Dobogókői úttól a beépítés D-i és Ny-i határán az Árok utcáig vezetett gyűjtőúttal teremti meg. A gyűjtőút megépítésére mielőbb szükség lenne, hogy a városba délről tartó főutak kapcsolata ne a beépített területen belül legyen megteremthető és a 111. út két oldala közötti kapcsolat ne csupán egyetlen pontra (a Kiss János altb. u. és Baross Gábor u. csomópontjára) korlátozódjon.

A térséget érintő fejlesztésekről is a településszerkezeti terv döntött: lakóterületi fejlesztést jelöl a gazdasági terület mellett az Öntöde u. – Kincses patak mellett, központi vegyes területfelhasználásra történő funkcióváltást a Táti út – Öntöde u. közötti terület É-i részén, településközponti vegyes funkciók megerősödését ill. területi terjeszkedését az Áchim András u. és Schleifer Mátyás u. térségében. A gazdasági területek fejlesztési helyét a településszerkezeti terv a várostesttől D-re a 111. út mentén tervezett belterületen jelölte ki. A szabályozási tervben ezektől eltérő javaslatok is szerepelnek – önkormányzati kérésre. További – a településszerkezeti tervben nem szerepelt – lakóterület-fejlesztés jelenik meg a vasútállomás északi vasútterületein a Virágos u. és Áchim András u. összekötő vonalától É-ra, a Kincses paktól délre jelölt gazdasági területfejlesztés pedig elmaradt.

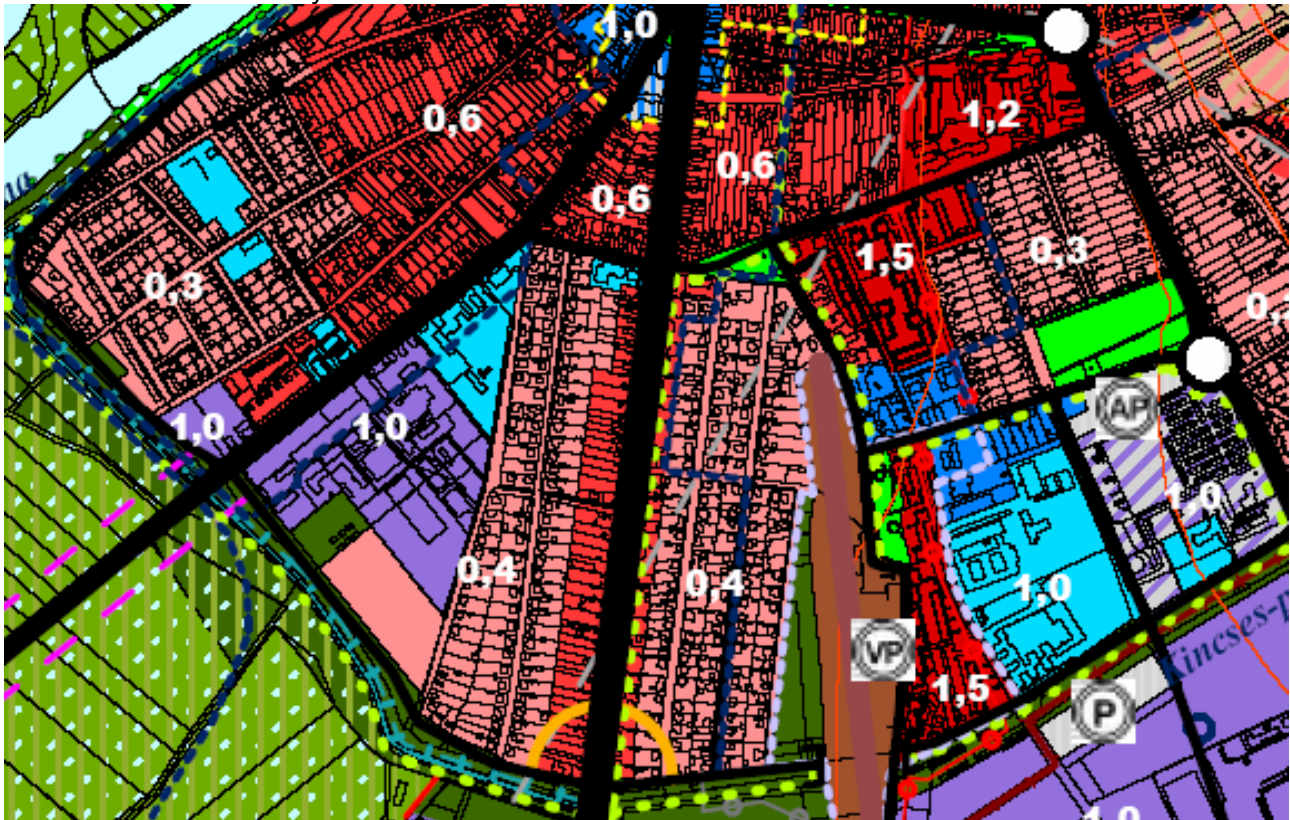
A tervezett M100 gyorsforgalmi út a városrész szerkezetét befolyásolja azzal, hogy a 111-es úttal alkotott csomópontja felől Esztergom központi belterület felé a déli városrész érkezési pontként, városkapuként játszhatna szerepet. Ezért a városkapunak megfelelő funkciókat kellene elhelyezni és a szerinti – vonzó - fogadó látványt lenne jó kialakítani. Ennek megfelelően a településszerkezeti tervben jelölt városkapu helyét az ott ábrázoltnál délebbre volna célszerű helyezni. A szerkezeti tervben feltüntetett hely – Kiss János altb. u. déli vége a Kincses patakkel kereszteződés térség - beépített terület, ahol a városkapu kialakítása csak a jelenleg meglévő épületállomány funkcióváltásával és/vagy szanálással – nehézségek és áldozatok árán – lehetséges. Ezen túl a gyorsforgalmi út megépültével a városba érkezés pontja is délebbre, az M100 csomópont környékére helyeződik át, tehát a városkapu kialakítása ott indokolt lehetne. Az önkormányzat döntése alapján azonban a Kincses paktól délre újabb beépítés nem lesz a 111. út mellett, így – a terület alkalmassága ellenére - idegenforgalmi és információs szerepet is ellátó városkapu sem kerül kialakításra.

## 2.2. TERÜLETFELHASZNÁLÁS

**Kisvárosias lakóterület** a tervezési terület legnagyobb része, a belső, a belváros közeli rész: a Meszéna u. – Sugár u. – Csatai Szabó János u. – Nefelejcs u. – Lázár Vilmos u. – Bajor Ágost u. – Pöltenberg Ernő u. és a tervezési terület É-i határa által bezárt terület, valamint a Kiss János altb. utca menti kétoldali teleksáv.

### **Kertvárosias lakóterület:**

- a Táti út és a Duna közötti terület Nefelejcs u. – Bajor Ágost úttól D-re levő része,
  - a Kiss János alt. u. és Táti út közötti területen az Öntöde u. és Vasas u. menti területek,
  - a 111. út és a vasút közötti területen a Bartók Béla út és a Budapesti út melletti telkek,
  - a tervezési terület ÉK-i csücskében a Dobogókői út – Sugár út – Mátyás király út – Móricz Zsigmond út – Schleifer Mátyás u. – Budai Nagy Antal u. – Áchim András u. által körbezárt terület.
- Jellemző, hogy a kertvárosias lakóterületek széttagoltan, négy blokkban lelhetők fel a tervezési területen és meglehetősen beékelődnek egyéb – elsősorban gazdasági, kereskedelmi és vasúterületek valamint intézmények közé.



A tervezési terület belterületi részének területfelhasználása (részlet a településszerkezeti tervből)

### **Nagyvárosias intenzitású lakóterület:**

ide sorolható valamennyi a tervezési területen található lakótelep. Bár lakótelepi beépítés csak a vasút vonalától K-re található, mégis, ezek is egymástól elkülönülve, több „foltban” található:

- a Baross Gábor u. mentén a vasútállomás térségében
- a Sugár út déli oldalán és
- a Sugár út és Erzsébet királyné u. közötti, a Dobogókői út melletti tömbben.

### **Központi/településközponti vegyes területek**

A tervezési terület nagyságához és nem városközponti jellegéhez viszonyítva sok a vegyes (központi/településközponti vegyes) terület:

- Nagy összefüggő oktatási intézménytelkek vannak a Budai Nagy Antal – Áchim András – Mátyás király utcák és a Kincses-patak közötti tömbben.
- Ettől É-ra is összefüggő, részben kialakulóban ill. átalakulóban levő központi vegyes területek találhatóak, melyek közül területi kiterjedése miatt a tűzoltóság emelendő ki. Jó lehetőséget biztosít a központi funkciók terjedésének e térségben a Schleifer Mátyás – Móricz Zsigmond – Áchim András – Budai Nagy Antal utcák által határolt tömb, a volt Elektromos Művek területe és a mellette álló építészeti értékes csarnoképület .

- Jó közlekedési kapcsolatokkal rendelkező csomópontba (Baross Gábor u. – Kiss János altb. u. – Csatai Szabó u.) települt a rendőrség.
- Az egykori SZIM telephely É-i vége – különösen a Táti út felől – kereskedelmi és szolgáltató területté (hotel, autószalonok, boltok) már átalakult és nagyrészt felújításra került, így e terület központi vegyes területfelhasználásba sorolható, csakúgy, mint az út túloldalán a munkásszállók és panzió környéke.
- A Verseghy Ferenc u-ban levő Munkaügyi Központ – a közbeékelődő lakóházak miatt nem tud egységes központi vegyes területet alkotni az egykori SZIM terület É-i részével, inkább a Határőrség területéhez kapcsolódik.

### **Gazdasági területek**

A volt gépgyári terület déli része továbbra is gazdasági profillal megújuló térség, melyen ma láthatólag a raktározási funkció dominál.

### **Zöldterület**

A Mátyás király út – Dobogókői út közötti volt Csalamádé temetőterület emlékpark, közterület jellegű (bekerítetlen) zöldterület, melyben több emlékmű is helyet kapott. A Déli városrészben ezen kívül nagyobb összefüggő zöldterület nemigen található, legfeljebb a közterületeken belül kisebb zöldfelületek említhetők (pl. Baross Gábor u. – Sugár u. találkozásánál, a vasútállomás és a lakótelep között).

A mellékelt területfelhasználási térképvázlat mutatja a tervezési terület jelenlegi hasznosítottságát.

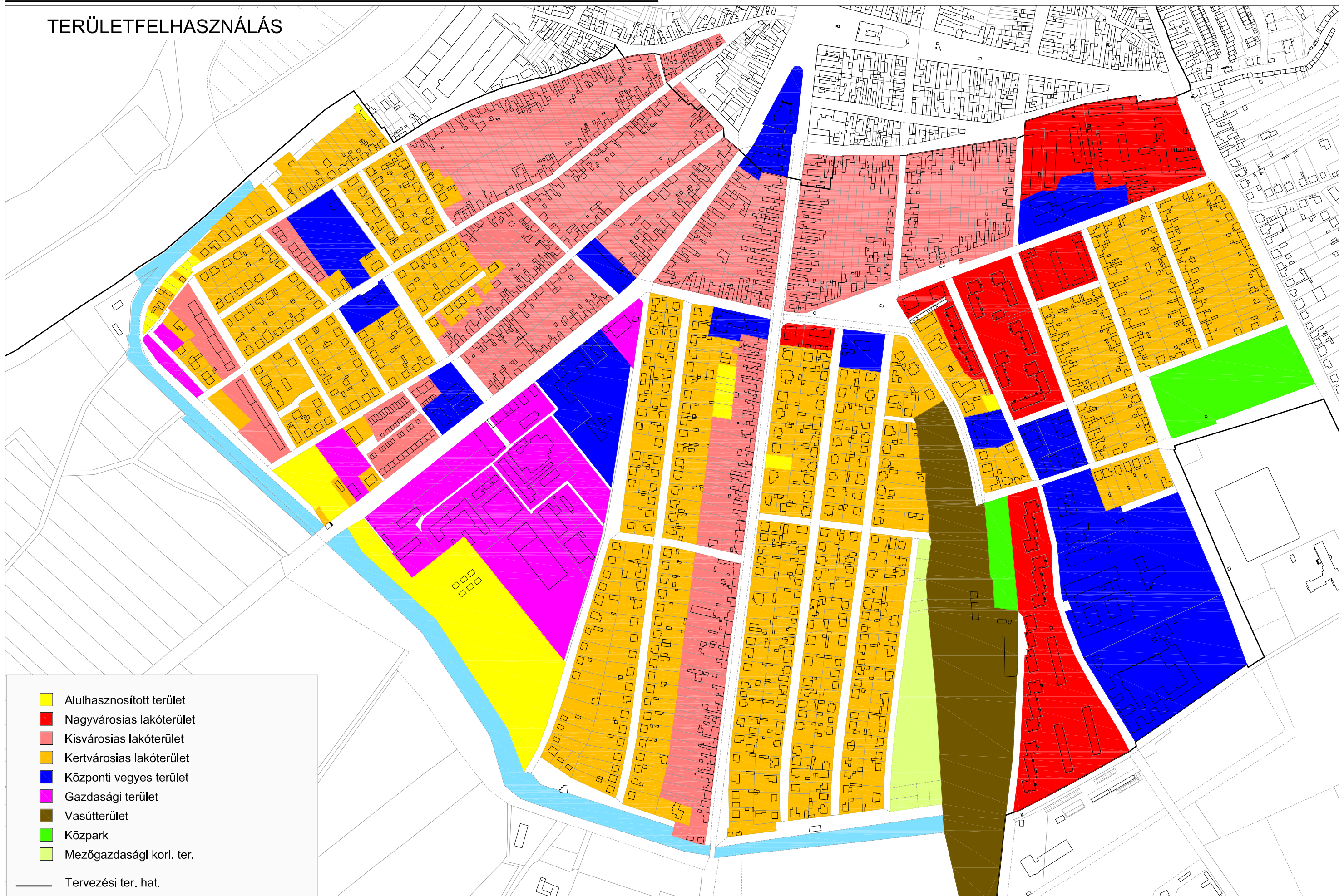
### **A külterületi területfelhasználás**

A külterületen beépítés elsősorban a 111. út menti sávban található – az út Ny-i oldalán évről évre több épülettel. Az út mentén szolgáltatási és kereskedelmi funkciók spontán fejlődése indult meg. A MOL benzinkúttól délre elsősorban a „külterjes” kereskedelem létesítményei – építőanyag, mezőgazdasági termények, gazdabolt – jelentek meg, az út K-i oldalán inkább a vendéglátás – étterem, panzió –jellemező. Az út menti beépítés karaktere is és az épületek léptéke is rendkívül vegyes, feltétlenül rendezést és – lehetőség szerint egységes utcaképet biztosító karakter kialakítását – igényli. Ez annál is fontosabb, mert ez lesz a fogadó-látvány az M100 felől a városba érkezéskor, így e területen a városképi és az építészeti színvonalnak vonzerő fokozó vagy csökkentő hatása lesz.

A külterületen a 111.- út menti gazdasági területet leszámítva beépítésre szánt terület nincs, a külterület megmarad mezőgazdasági ill. erdőterületként.



TERÜLETFELHASZNÁLÁS



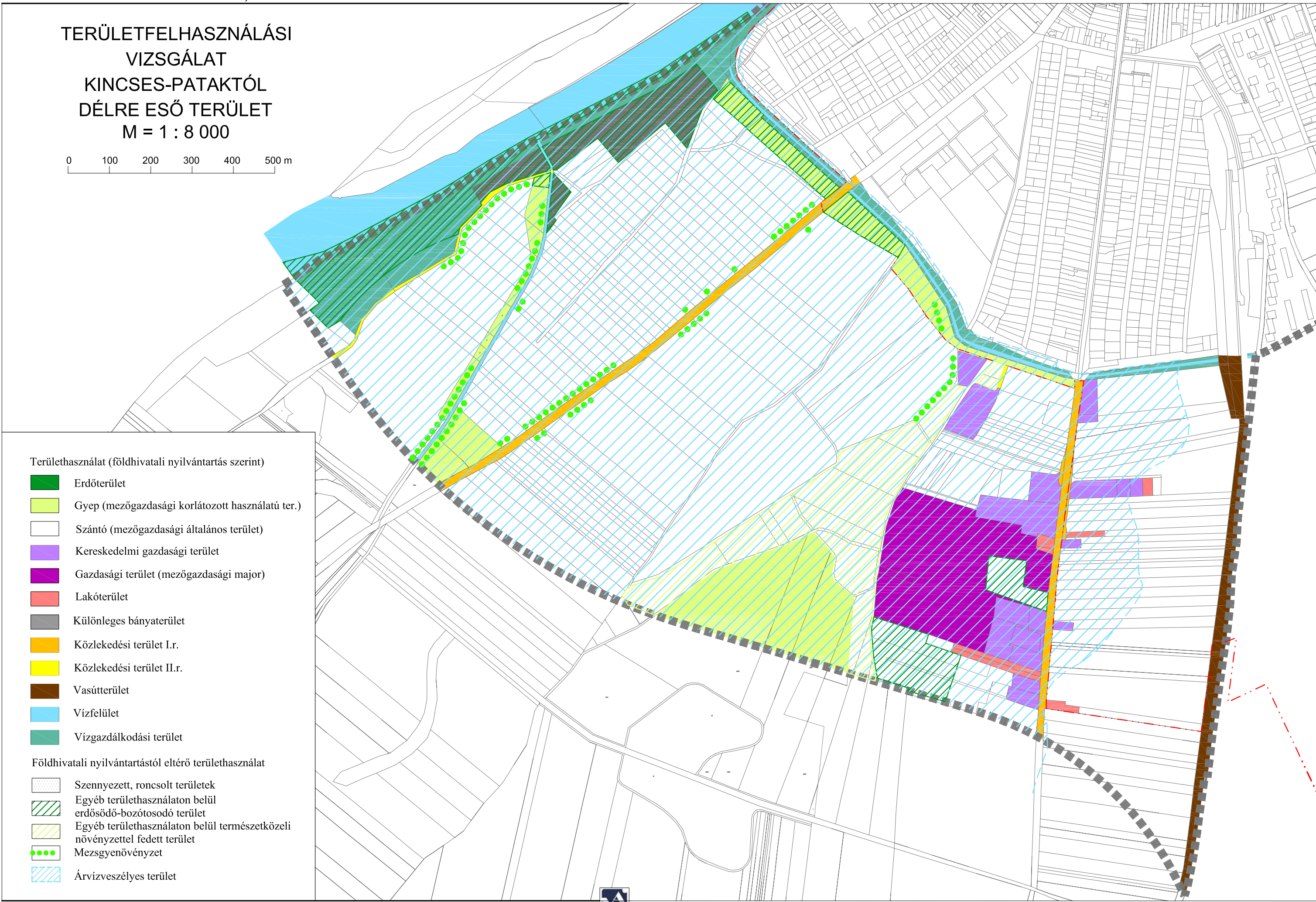
- Alulhasznosított terület
- Nagyvárosias lakóterület
- Kisvárosias lakóterület
- Kertvárosias lakóterület
- Központi vegyes terület
- Gazdasági terület
- Vasútterület
- Közpark
- Mezőgazdasági korl. ter.

— Tervezési ter. hat.



TERÜLETFELHASZNÁLÁSI  
VIZSGÁLAT  
KINCSES-PATAKTÓL  
DÉLRE ESŐ TERÜLET  
M = 1 : 8 000

0 100 200 300 400 500 m



Területhasználat (földhivatali nyilvántartás szerint)

- Erdőterület
- Gyep (mezőgazdasági korlátozott használatú ter.)
- Szántó (mezőgazdasági általános terület)
- Kereskedelmi gazdasági terület
- Gazdasági terület (mezőgazdasági major)
- Lakóterület
- Különleges bányaterület
- Közlekedési terület I.r.
- Közlekedési terület II.r.
- Vasúterület
- Vízfelület
- Vizgátlódási terület

Földhivatali nyilvántartástól eltérő területhasználat

- Szennyezett, roncsolt területek
- Egyéb területhasználaton belül erdőszőlő-bozótosodó terület
- Egyéb területhasználaton belül természetközeli növényzettel fedett terület
- Mezsgyenövényzet
- Árvízvesélyes terület

### 2.3. ÖSSZEFOGLALÓ ÉRTÉKELÉS ÉS PROBLÉMAMEGOLDÓ JAVASLATOK *(problémák, korlátozások, lehetőségek, védelmek és védelmi, valamint probléma megoldási javaslatok összefoglalása)*

A déli városrész a történeti városrészhez (Királyi városhoz) délről közvetlenül csatlakozó terület. Kapcsolatai a városközpont felé jók, de szerkezete önmagán belül tagolt, az egyes részek közötti kapcsolatok nem megoldottak. A városközpont felé haladó főutak a területet elkülönülő egységekre vágják szét, emiatt szükségessé válik az utak – és a déli városrész területegységei – közötti összekapcsolást megoldani.

A városrész felhasználása és karaktere is sokrétű, lakóterületek közé ékelődő (volt) gazdasági területek, kiterjedt központi vegyes területek és nagyvárosias – kisvárosias – kertvárosias lakóterületek keverednek. Általánosságban jellemző, hogy a kertvárosias intenzitású és polgárvárosi karakterű lakóterületek a városrész É-i, a történeti városhoz kapcsolódó felében vannak, a tervezési terület déli részén vegyesebb a területfelhasználás és a karakter (polgárvárosi, szabályos kertés, vegyes) is.

Bár a településrész Ny-i határa a Kis-Duna partja, a vízzel a városrésznek nincs kapcsolata sem városképi, sem használati szempontból, a Dunapartra való lejutás alig-alig lehetséges, a magas gát miatt a víz látványa nem jelenik meg.

A városrészben kevés a közterületi zöld, egyetlen parkja a volt Csalamádé temető helyén levő kegyeleti park, melynek –jellegéből következően – használati értéke a szép faállomány ellenére csekély.

Fentiekből következően – amennyire a terület adottságai engedik – növelni szükséges a területen a zöldfelületeket, az egyes zöldfelületek kapcsolatát – pl. utcafásítás, fasorok létesítésével javítani kell és törekedni kell folyamatos zöldfelületi rendszer kialakítására.

#### 2.3.1 Probléma-összefoglaló:

A déli városrész területe rendkívül tagolt, szinte önálló, egymással kapcsolatot alig tartó részekből áll. A 11-es, a 111-es és a Dobogókői út kapcsolata csak a tervezési területtől É-ra teremődik meg, ezért a városrészt rendkívül nagy átmenő forgalmi terhelés éri. Hiányoznak a városrész – és az egész város – számára szükséges útnyomvonalak, közlekedési kapcsolatok. A területen belül nem kevés az alulhasznosított vagy hasznosítatlan terület, sok a beépítetlen hulladékterület (különösen a belterület déli peremén). Ugyanakkor a tömbbelső-feltárások szabályozatlanul megindultak, elterjedt a szabálytalan (közúti megközelítéssel nem rendelkező) telekmegosztás, amiből a nagyméretű telkek megosztási igényére lehet következtetni.

A volt gazdasági területek (SZIM) környezete gyakran rendezetlen. A településrész arculata több helyen javításra szorul, a városképi törések orvoslásra várnak, a közterületek rendezettségét fokozni kellene, a rossz állagú lakóterületek felújítást-rendezést igényelnek. A belterülettől délre a 111-es út mentén spontán megindult gazdasági terület kialakulása is meglehetősen rendezetlen képet mutat. Mind a Dorogi utat terhelő telkenkénti kapcsolatok, mind a városrész kialakulóban lévő - igen vegyes - arculata, de a szomszédos funkciók egymást zavarása is problémaforrás.

**A terv célja** a felsorolt, a vizsgálatok eredményeképpen összesített problémák orvoslására megoldani:

- a városba vezető sugárutak beépített területen kívüli kapcsolatát, ezáltal csökkenteni a (lakó)területen átmenő forgalom által okozott környezeti terhelést,
- a (volt) gazdasági területek (SZIM) várostestbe való visszaintegrálását funkcionálisan és esztétikailag egyaránt,
- a belső területi tartalékok kihasználhatóságát egyes tömbök szabályozott feltárási javaslataival (melyet azonban az önkormányzat nem igényelt, ezért a szabályozásban már nem szerepel),
- a ma hasznosítatlan vagy alulhasznosított területek rendezését, a beépítés feltételeinek megteremtését,
- a területen belüli közlekedési (útvezetési és forgalomtechnikai) problémákat,
- a lakóterületek és a Kis-Duna szorosabb kapcsolatát,
- a közterületek rendezettebb állapotának, kulturáltabb kialakításának elérését,



- a települési értékvédelem fokozását, a területen meglévő de még védelem alatt nem álló értékek védelmi – és bemutathatósági – javaslatait.

### 2.3.2 A fejlesztés területi korlátai:

- a beépített területek déli peremén a Kincses-patak valamint a gát vonala,
- a tervezési területet délről határoló M100 gyorsforgalmi út nyomvonala és védőtávolsága,
- a régészeti területek korlátozó hatásai,
- a külterület egy részének árvízvédelmi hiánya,
- a hidrogeológiai védőterület és a felszíni vizek védőtávolságai,
- egyes közművezetékek (nagyfeszültség) és védőtávolságaik.

### 2.3.3 Fejlesztési lehetőségek:

Az újonnan beépíthető területek lehatárolása és területfelhasználásuk meghatározása a településszerkezeti tervben rögzítésre és önkormányzat által jóváhagyásra került. A szerkezeti terv tartalmazta a lakóterületek és gazdasági területek fejlesztési lehetőségeit. A szabályozási terv csak ott tér el jelentősebben a településszerkezeti terv által meghatározott területfelhasználásokról, ahol azóta az önkormányzat a településszerkezeti tervtől eltérő javaslatokat, határozatokat hozott. Néhány esetben a szabályozás a településszerkezeti terv elhatározásait területileg pontosítja, kismértékben korrigálja, telekhatárhoz, új szerkezeti elemhez (feltáró úthálózathoz) igazítja. A településszerkezeti terv közlekedéshálózati javaslatainak lényegét a szabályozási terv átveszi, nyomvonal korrekciókra csak a szükséges mértékben és a könnyebb végrehajthatóság, a költségkímélőbb megoldás vagy területhasználati előnyök érdekében tesz javaslatot, ill. annak következtében, hogy az országos tervezett hálózat (M100) elemei a korábbiakhoz képest pontosodtak.

A következő térképrészleten a déli városrész fejlesztésével kapcsolatos településszerkezeti elhatározások látszanak. Fehér ovális jel emeli ki a beépítés déli határán javasolt lakóterület fejlesztést és új erdőtelepítést.

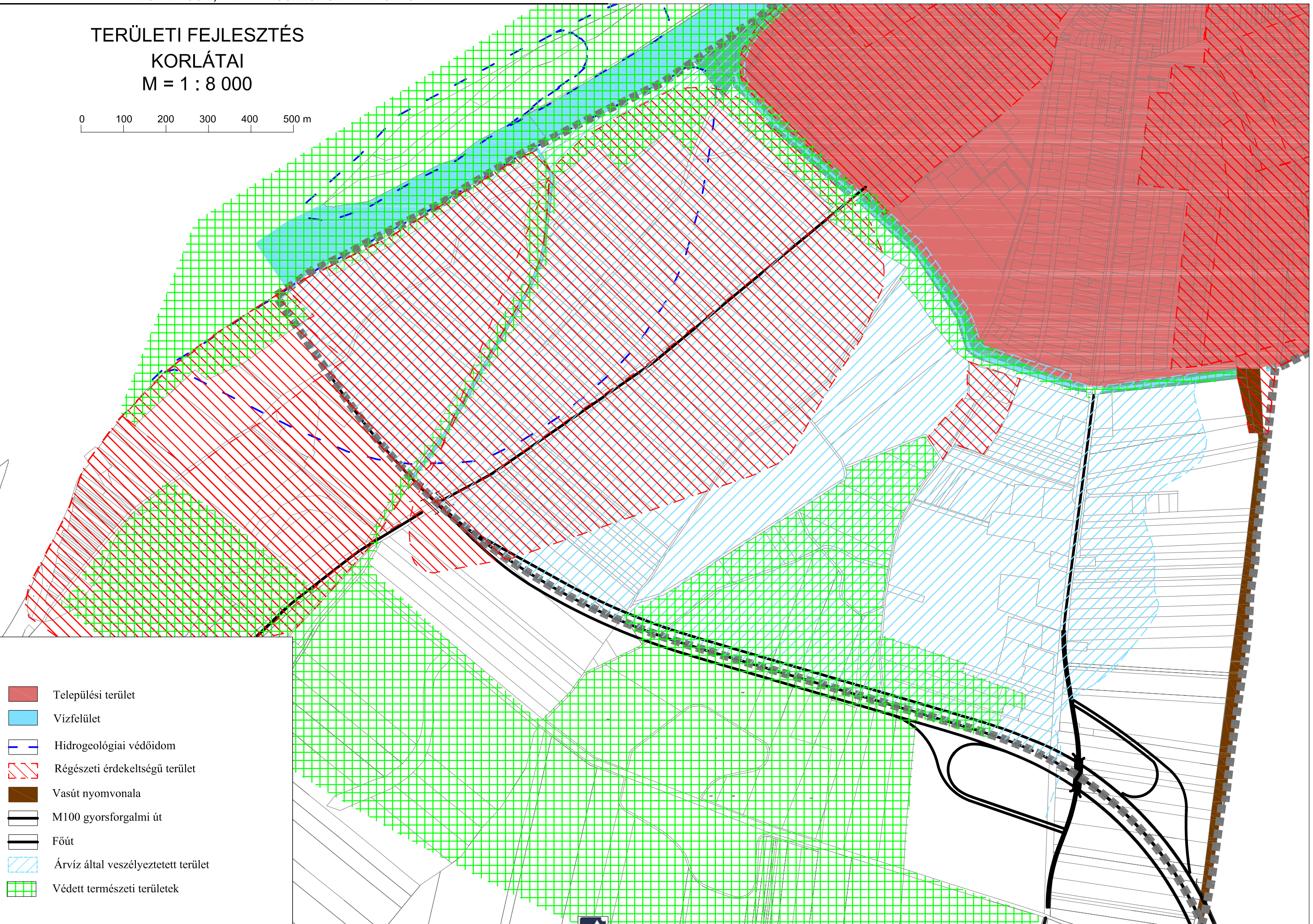


A Kis-Duna partja menti világoszöld pöttyösor a vízpart intenzívebb zöldfelület kialakítási javaslataira hívja fel a figyelmet. A fehér körrel jelölt területek a szerkezeti tervben jóváhagyottak szerint a tervben szereplő fejlesztések. A fehér nyíl a Baross u. déli folytatásának - a településszerkezeti tervet kiegészítő - javaslata. A Táti út városba érkezésénél fehérrel keretezett területek a kialakítandó városkapu területe (gazdasági helyett központi vegyes területfelhasználás javasolt.)



TERÜLETI FEJLESZTÉS  
KORLÁTAI  
M = 1 : 8 000

0 100 200 300 400 500 m



- Települési terület
- Vízfelület
- Hidrogeológiai védőidom
- Régészeti érdekeltsgű terület
- Vasút nyomvonala
- M100 gyorsforgalmi út
- Főút
- Árvíz által veszélyeztetett terület
- Védett természeti területek



### 2.3.4 A településszerkezetet befolyásoló tervjavaslatok:

- **úthálózati fejlesztések**, új kapcsolatok (bel- és külterületen):

A településszerkezeti tervben szereplő kapcsolatokat megteremtő, de részben pontosított/korrigált nyomvonalon javasolt közlekedéshálózati fejlesztések:

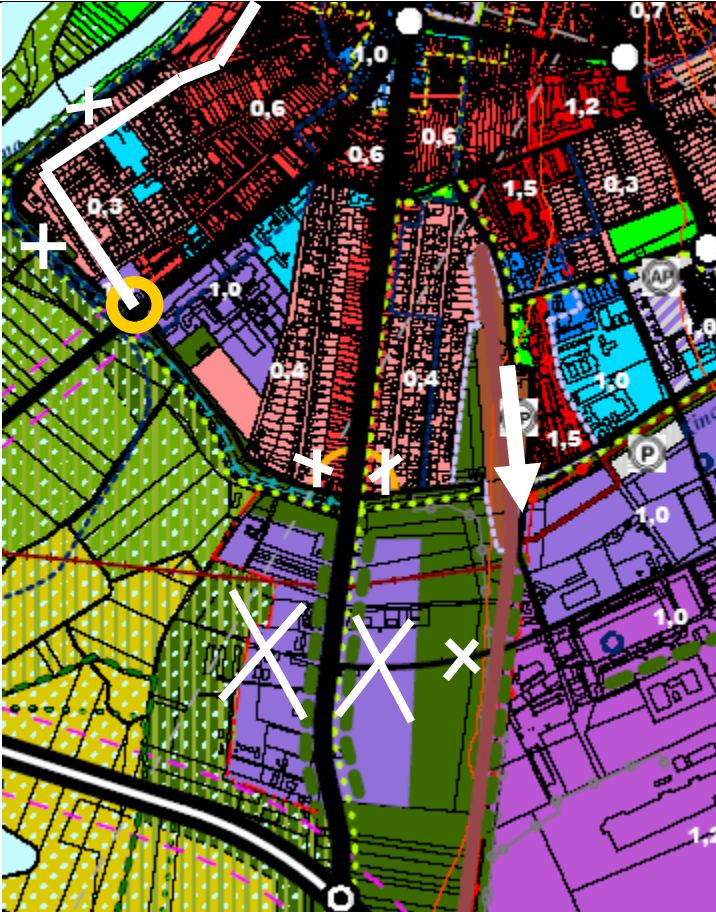
- A belterület déli határán a **Kincses-patak partjára tervezett gyűjtőút megépítése létfontosságú**, hogy a városba vezető térségi főutak egymással – a történeti belvároson kívül – kapcsolatba tudjanak kerülni. Csak ezen gyűjtőút kialakításával lehet tehermentesíteni a jelenleg túlterhelt Kiss János altábornagy utcát. Felvethető azonban, hogy amennyiben ez a gyűjtőút gyűrű kapcsolatot teremt a vasút két oldala között, szükséges-e a településszerkezeti terv szerinti, a déli ipari parkból a 111-es útra átkötő gyűjtőút kialakítása, ugyanis nem valószínű, hogy ilyen közelségben két – külön szintű - vasúti átjáró lenne létesíthető. Ezen túl az ipari parkban a vasút melletti területen a szerkezeti terv szerinti gyűjtőút kialakítása akadályokba (szanálás igény) is ütközne. Mivel hálózati szerepe annak az útnak van, amelyik a Táti utat a Dobogókői úttal össze tudja kötni, a településszerkezeti tervben szerepelt délebbi, a vasút két oldalán levő gazdasági területeket összekapcsoló út elhagyható (fehér kiikszelés). A déli gyűjtőút gyűrű Ny-i oldali folytatása a szerkezeti tervtől eltérően nem a Kis-Duna töltésén vezetendő, hanem kedvezőbb a Pöltenberg u. – Jókai u. nyomvonalának figyelembe vétele, melyet a Királyváros terve is tartalmaz. Ezáltal a déli városrésznek közvetlenebb kapcsolata teremthető meg a történeti városmag felé.
- A vasútállomástól induló fehér nyíl a Baross Gábor u. déli folytatásának igényét és a lakótelep végénél a Schweidel József utcára kikötését jelzi, amivel a lakóterületi út forgalma (munkásbuszok a Szuzuki felé) csökkenthető lenne a lakótelep környezeti védelme érdekében.
- Nem településszerkezeti tervi elem, mert csak lakóutca, de új út nyitásának javaslatát tartalmazza a terv az Áchim András u. – Virágos u. között.

- **a területfelhasználás változásai** a belterületen

A jóváhagyott településszerkezeti tervhez képest területfelhasználási változásokat tartalmaz a szabályozási terv:

- a Kincses pataktól délre eső területeken a gazdasági területfelhasználás elhagyásával ill. csökkentésével és a terület véderdőként jelölésével (önkormányzati határozat alapján a szabályozási terv csupán a meglévő benzinkút és a gyepmesteri telepe környékét jelölheti kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területként. Nem lesz e területen logisztikai fejlesztés és emiatt nem szükséges a terület – korábban tervezett – árvízvédelmi bevédeése sem.)
- a 111-es út menti fejlesztések elhagyása következtében nem alakítható ki az M100 gyorsforgalmi út - 111. út csomópontból a belvárosba tartó forgalom számára informatív és turisztikai városkapu sem.
- a vasútállomástól északra eső vasútterületen a lakóterületté alakítás miatt (önkormányzati kérés szerint)
- a Táti út városba érkezésénél központi vegyes terület jelölésével városkapu kialakítása érdekében
- a Kovácsi régészeti bemutatópark kialakítása miatt a vasút melletti erdősáv átsorolása zöldterületbe
- a Kis-Duna menti gát szerepváltozása miatt a vízgazdálkodási terület csökkenése és a zöldterületbe sorolt terület növelése

A részletesebb léptéknék megfelelő pontosítások is előfordulnak, de ezek általában csak a területfelhasználási egységek határvonalán jelentkeznek és kis mértékűek.



A jóváhagyott településszerkezeti terv a javasolt új út variációkkal (fehér folyamatos – és alternatívaként a pöttyözött vonal - ill. nyíl) és városkapokkal (sárga kör). A megszűnő településszerkezeti elemeket fehér X jelöli).

## 2.4. KÖRNYEZETALAKÍTÁS

### 2.4.1. Vizsgálatok

#### 2.4.1.1. Telekstruktúra és beépítés jellemzői

##### A telekosztás

A kertvárosias lakóterületek telekosztása általában geometrikusan szabályos, a zártsorú beépítésű északi kisvárosias tömböké inkább magán viseli a történetileg alakult „nőtt” város jellegből adódó szabálytalanságokat. E tömbökben a telkek méretei és a telekformák is változatosabbak. A gazdasági telephelyek és a lakótelepek telekosztása a városias telekstruktúrából „kilóg” mind nagyságával, mind rendszerével.

A mellékelt vizsgálati térkép a tervezési terület teleknagyságait tünteti fel. Megállapítható, hogy:

- A kisvárosias területeken a legkisebb telkek (180-450 m<sup>2</sup>) a Szentkirályi u. és Táti út közötti tömbökben, a Szentkirályi u. Ny-i oldalán és a Lázár Vilmos - Pöltenberg utcák közötti terület É-i tömbjeiben vannak. A nagyobb lakótelkek elérik az 1100-2500 m<sup>2</sup> területet is, ezek jellemzően a Kiss János altb. úttól K-re lévő, az Erzsébet királyné u. és a Baross u. közötti tömbökben találhatóak. Feltűnő, hogy a teleknagyság egy-egy tömbön belül is milyen nagymértékben különbözik: pl. az Ady Endre u. vagy Meszéna u. menti telkek mérete helyenként nem éri el a 180 m<sup>2</sup>-t, míg ugyanazon tömbökben a Baross Gábor/Sugár utcai telkek a 2500 m<sup>2</sup> –t is meghaladják. Jellemző, hogy a keresztutcák mentén a telkek elaprózódtak, különösen a Csatai Szabó János és az Ady utcában ill. a Baross u. elejének É-i oldalán. Általában nagyok (900-2500 m<sup>2</sup>) a Kiss János altb. u. Ny-i oldalán elhelyezkedő telkek, valamint a Lázár Vilmos – Pöltenberg utcák közötti tömb középső (a Bajor Ágost utcai telkek fölött) részén lévő telkek, ez felveti a tömbbelső intenzitás-növelésének, a tömbbelső-feltárások lehetőségét, aminek tervi kidolgozását – tervezői javaslat ellenére - a város nem igényelte.

- A kertvárosias, családirházas területeken a teleknagyságok területegységenként jelentős mértékben szórnak, egy tömbön belül azonban mérsékeltebbek a különbségek. Általános a kisebb méretű (450m<sup>2</sup> alatti) telkek előfordulása a Vasas u. és Öntöde u. belső szakaszán, de jellemzően apró méretűek (450-600 m<sup>2</sup>) a telkek a Szentkirályi u. és Pöltenberg u. közötti, a Bajor Ágost utcától D-re fekvő tömbökben is. A legnagyobb telkek (900-1100 m<sup>2</sup>) a Vasas utca K-i oldalán és a családirházas beépítés D-i részén, a Kincses-patakhöz közeli családirházas tömbökben, valamint a Budapesti út vasúttal határos részén (1100-2500 m<sup>2</sup>) vannak. Ennek ellenére a családirházas beépítésben a nagyobb telkes tömbökben sem javasolható tömbbelső feltárás, nem cél a belterületi határ közvetlen közelében a jelentős intenzitásnövelés, inkább a nagyobb zöldfelületek által biztosítható fokozatos átmenet, a külterület felé a „fellazulás” kívánatos.
- A központi vegyes területeken általában nagyméretű telkek alakultak ki. A kisebbek (pl. rendőrség) 2500-5000 m<sup>2</sup> körüliek, a nagyobbak (oktatási létesítmények, a Budai Nagy Antal u. szakközépiskola, a határórség) szinte kivétel nélkül meghaladják az 5000 m<sup>2</sup>-t, többségük a hektáros méretet is. Valamivel kisebbek (2500 m<sup>2</sup> körüliek a Tűzoltóság és az a körüli központi vegyes területfelhasználásba sorolt telkek.
- A gazdasági területeken – részben a spontán privatizáció eredményeként is - szélsőséges telekméretek alakultak ki. A volt SZIM területen belüli legkisebb telkek 450-600 m<sup>2</sup> közöttiek, a legnagyobb gazdasági telkek ugyanebben a tömbben 5000 m<sup>2</sup> feletti, az átlagos nagyság 1100-5000 m<sup>2</sup> között van.

### **Beépítettség**

A mellékelt vizsgálati térkép a beépített telkek beépítettségi intenzitását, a kialakult beépítési % -okat tükrözi. Megállapítható, hogy: a legsűrűbben beépített tömbök a Táti út – Nefelejcs u. – Szentkirályi u., valamint a Táti út – Csatai Szabó J. u. – Kiss János altb. út által határolt tömbök, a történeti városhoz közel eső, régebben beépült területen vannak, valamint magas a beépítési sűrűség az Ady és a Meszéna utcában is. A kisvárosias lakóterületeken a jellemző beépítettségi értékek 20 és 40 % közé esnek, de előfordul 80 % beépítettség is. A kertvárosias lakóterületek nagyobb családirházas telkei általában 5-15%-ban épültek be, mely érték természetesen az elaproszítottabb telekstruktúrával rendelkező kertvárosias területeken lényegesen magasabb: 25-30 % körül alakul. Általában alacsony a beépítettség az intézmények telkein (pl. határórség 5-15 % közötti érték), az oktatási intézmények beépítettsége is (Budai Nagy Antal u.) általában 20 % alatt marad. Az intézményi telkek közül intenzívebben beépített (30-40 % között) a rendőrség.

### **Beépítési mód**

A teleknagyság, az építménymagasság és a beépítési % mellett a beépítési mód az, ami meghatározza az építési övezeti paramétereket, ezért szükséges a beépítési mód vizsgálata is.

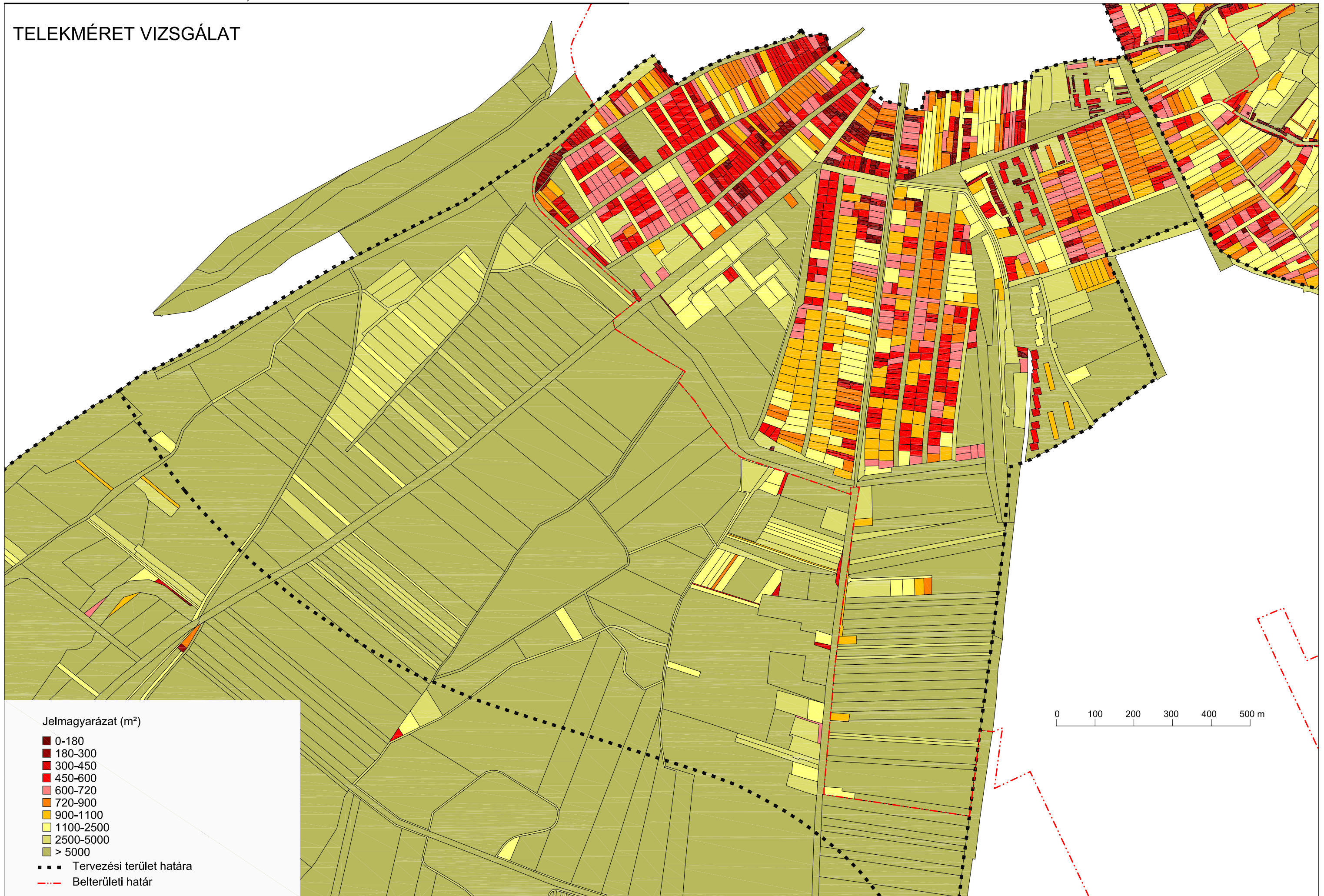
A terület É-i tömbjeiben és a kisvárosias intenzitású lakóterületeken jellemző a történetileg kialakult zárt sorú beépítés, mely esetenként csak félig-zárt sorú (hézagosan zárt sorú vagy egyes utcaszakaszokon oldalhatáron álló), de zárt sorúnak tűnő, mert tömör, falazott – gyakran az épülettel megegyező magasságú – falazott kerítés zárt sorú beépítésre jellemző térfalat alkot a beépítési hézagok helyén is. Sajnálatos módon egyes utcákban e jellemző folyamatos zárt sorú beépítés már megszakad és az újabban épült házak szabadonállóan kerültek elhelyezésre (pl. Szentkirályi u. Szegfű u. – Nefelejcs u. közötti szakaszának Ny-i oldala), ezáltal a polgárvárosi karakter sérült.

A vasúttól Ny-ra levő kertvárosias lakóterületekre jellemző beépítési mód a szabadonálló, elvéve néhány ikres beépítés belekeveredésével (Szérűskert u. mentén) és általános a kisebb-nagyobb előkert megléte is. A Baross Gábor utcától K-re levő kertvárosias lakóterületek beépítési módja oldalhatáron álló, többnyire előkert nélkül.

A nagyvárosias lakóterületek lakótelepi beépítéssel épültek. A telepszerű – egy telken több építési helyen kialakított, szabadonálló – beépítési mód jellemzi a korábbi ipari telephelyeket – mai gazdasági területeket – is.



TELEKMÉRET VIZSGÁLAT



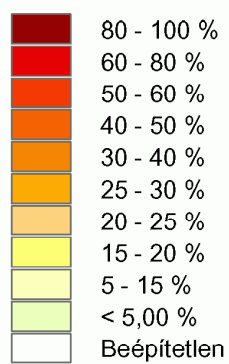
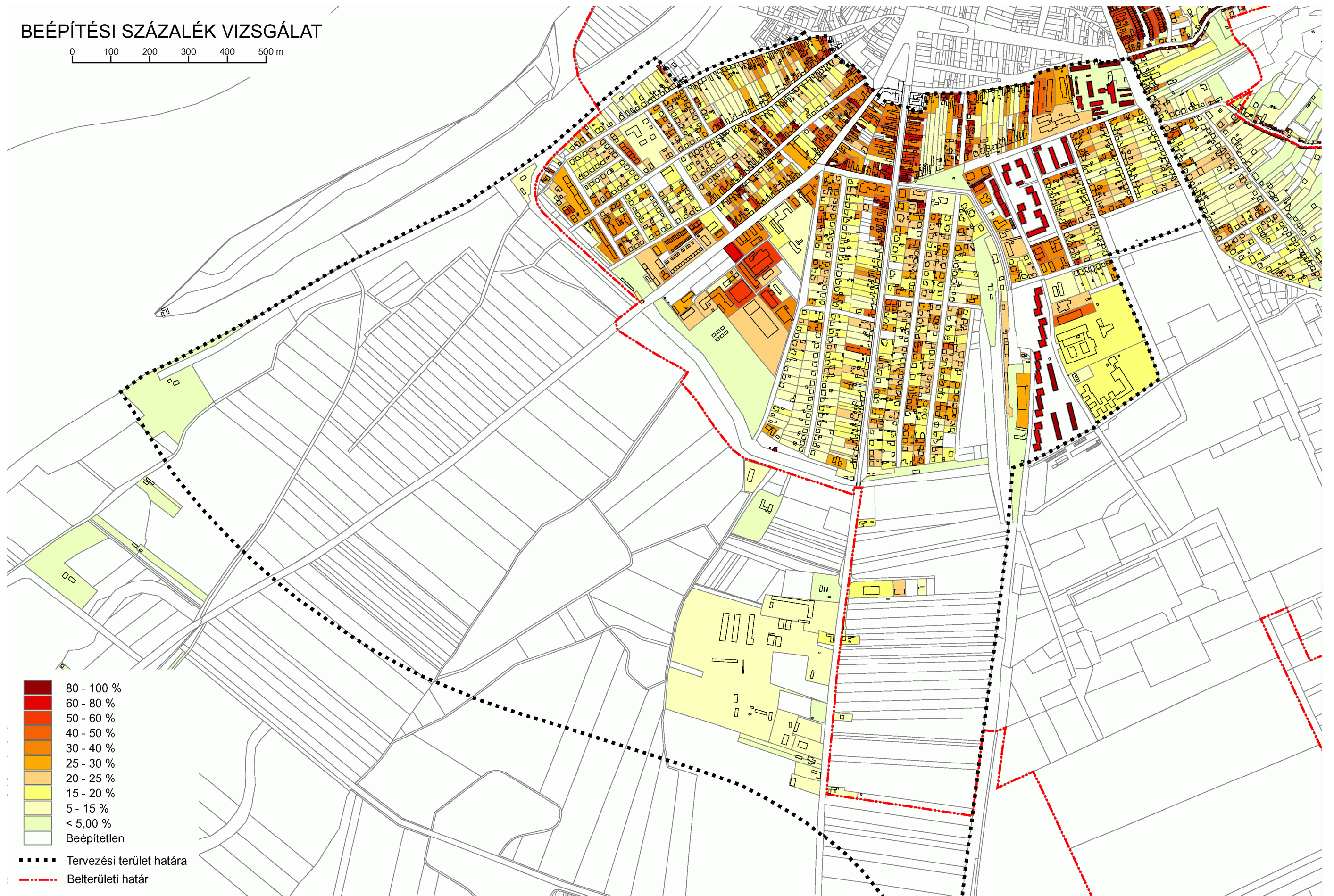
Jelmagyarázat (m<sup>2</sup>)

- 0-180
- 180-300
- 300-450
- 450-600
- 600-720
- 720-900
- 900-1100
- 1100-2500
- 2500-5000
- > 5000
- Tervezési terület határa
- - - Belterületi határ



BEÉPÍTÉSI SZÁZALÉK VIZSGÁLAT

0 100 200 300 400 500 m

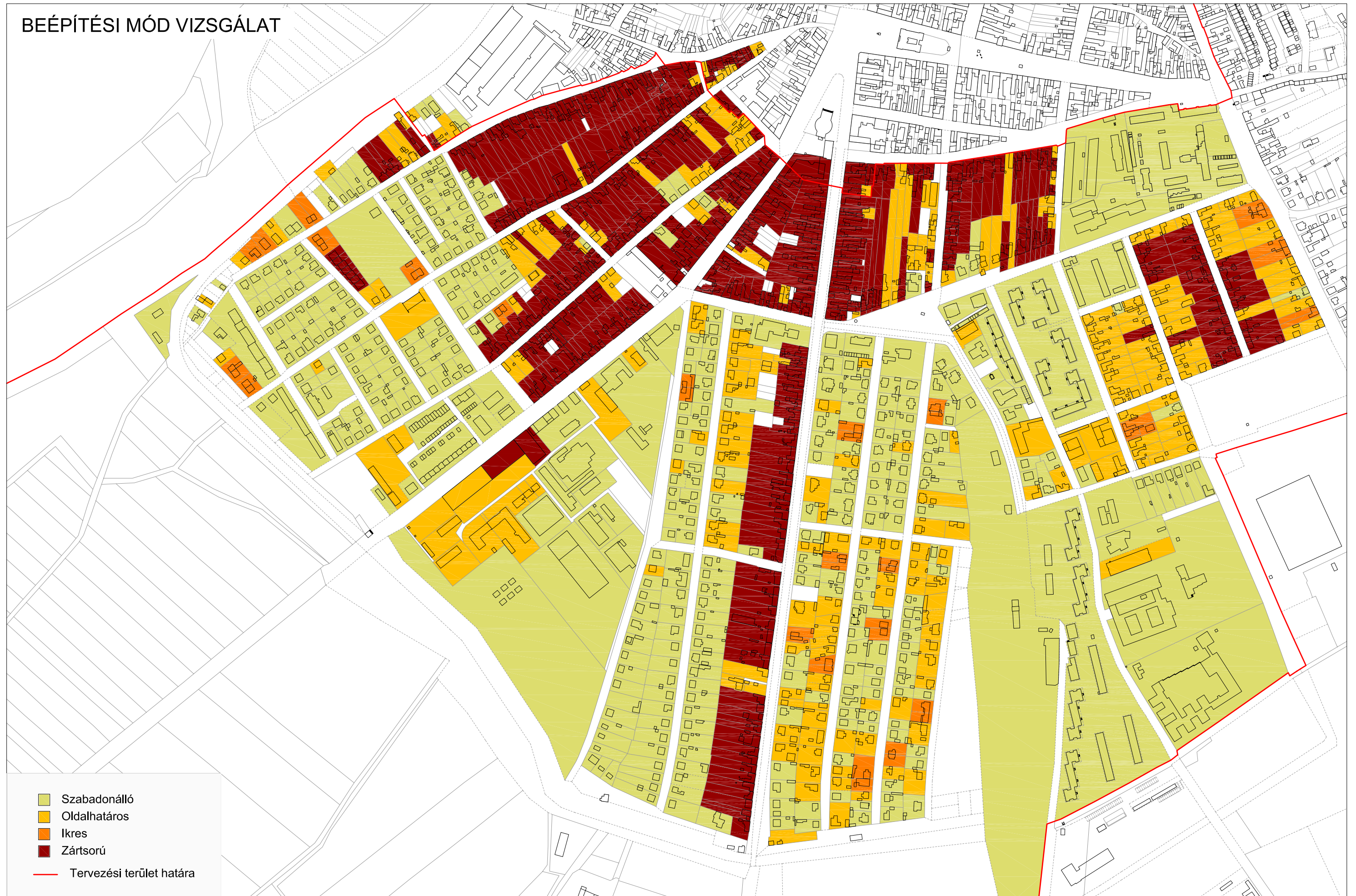


----- Tervezési terület határa

- - - - - Belterületi határ



BEÉPÍTÉSI MÓD VIZSGÁLAT



- Szabadonálló
- Oldalhatáros
- Ikres
- Zártsorú
- Tervezési terület határa



### **2.4.1.2. Épületállomány vizsgálat**

#### **Épületállag**

Jó állapotúak minősíthetők a vizsgálat szempontjából azok a házak, melyek nem igényelnek felújítást, újak, jó minőségben megépítettek vagy a közelmúltban felújítottak.

Közepes állapotúak azok az épületek, melyek kisebb nagyobb felújítást igényelnek, de várhatóan még gazdaságosan felújíthatók. A közepes állapotú házak között vannak egész kismértékű ill. alaposabb – generális - felújítást igénylők is, így a közepes állapotú épületek tartománya meglehetősen széles.

Rossz állapotúak minősültek azok az épületek, amelyek gazdaságosan már aligha újíthatók fel, amelyek nemcsak homlokzati, hanem láthatóan szerkezeti javítást is igényelnek (megrepedt főfalak, hullámos – beszakadó - tető, stb.), elavultak és láthatóan a környezetükben levő épületeknél rosszabb minőségűek, kevésbé igényesen megépítettek.

A tervezési terület épületállománya jellemzően közepes állapotú.

A belső tömbök kisvárosias területeit régebben épült házak alkotják, ezek zöme felújítást igényel, de nagy részük még gazdaságosan renoválható. Egységesen szervezett tömbrehabilitáció a területen nem tapasztalható. Helyenként – egyedi épületenként - megindult a felújítás, esetenként a korábbi épület bontásával, helyére új építésével.

A mellékelt épületvizsgálati térkép az egyes épületek színezésével tünteti fel a területen meglévő házak állapotát, így szemléletessé teszi az egyes területrészek épületeinek fizikai állapotát. Megállapítható, hogy általában jobb állapotúak az épületek a Bartók Béla úton, a Kiss János altb. utca külső szakaszának K-i oldalán, az Áchim András utcában, elhanyagoltabbak vagy kevésbé színvonalasak a Töltés utca környékén.

#### **Épületmagasság**

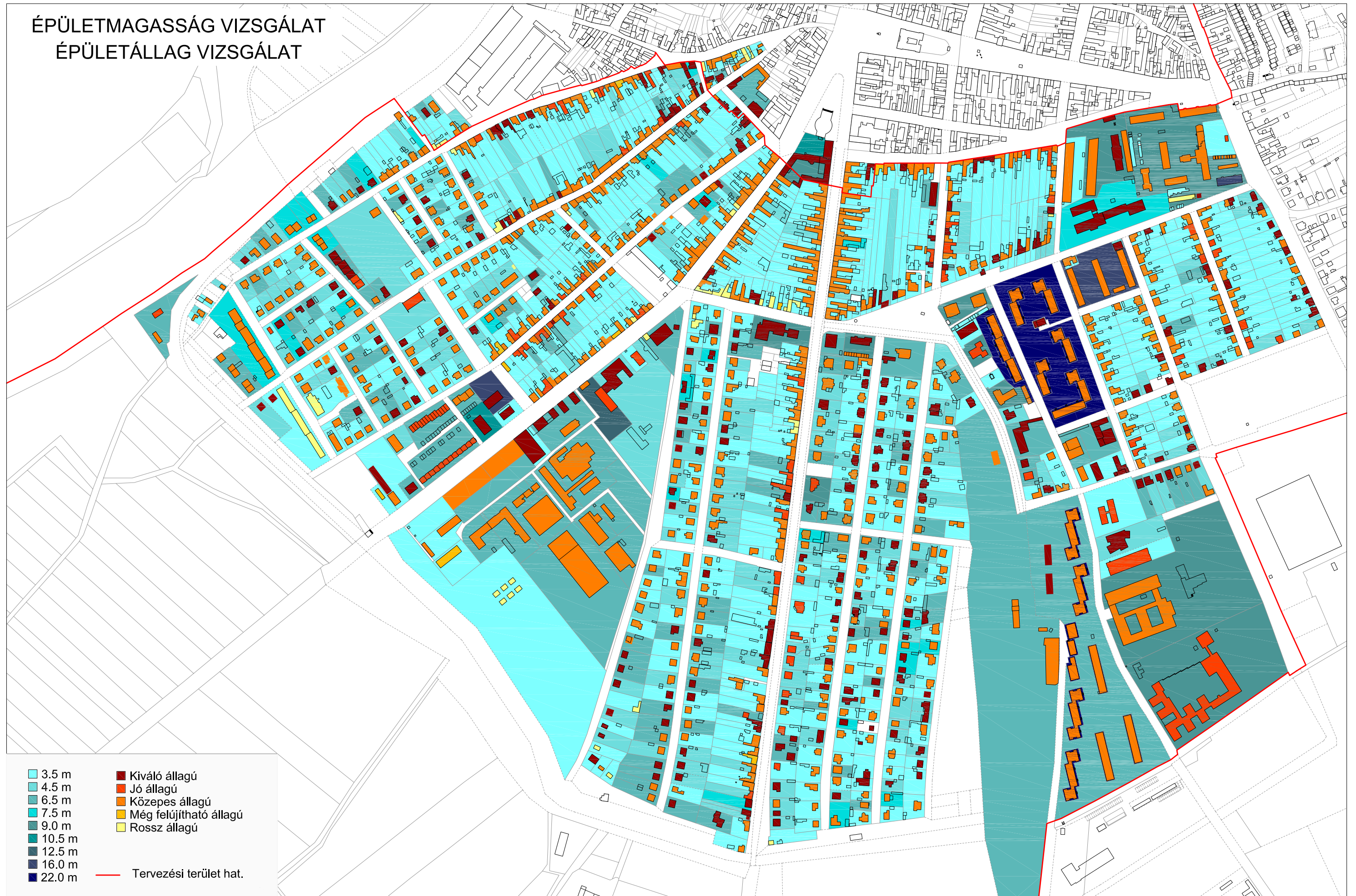
Az épületvizsgálati térkép az épületek magassága szerinti telekszínezéssel ábrázolja a telken levő beépítés magasságát. Ahol egy telken több épület fordul elő, ott a legmagasabb szerint került ábrázolásra az építménymagasság. A földszintes vagy földszint+tetőtér beépítéses épületeket a 4,5 m-es épületmagassági kategóriába, a földszint+1 emeletes magasságot a 6,5 m-es kategóriába soroltuk.

A déli városrész lakóterületein – mind a kisvárosias, mind a kertvárosias területrészeken - az épületmagasság viszonylag homogénnek mondható, a családiházak beépítés következtében jellemző a földszintes, a földszint+tetőteres ill. a földszint+egyemeletes beépítés. Ennél magasabb lakóházak – néhány társasház kivételével - ritkán fordulnak elő a kisvárosias ill. kertvárosias lakóterületen. A lakótelepek jellemző épületmagassága földszint+4 emelet (16,0 m).

A gazdasági területen és az intézmények estén jobban szórnak az épületmagasságok. A földszintes épületektől a nagy belmagasságú csarnokokon keresztül a több szintes épületig több magasságkategória is megtalálható. Az intézmények közül az iskolák és a szállodák (munkásszálló) jellemzően több emeletesek.



ÉPÜLETMAGASSÁG VIZSGÁLAT  
ÉPÜLETÁLLAG VIZSGÁLAT



- |        |                           |
|--------|---------------------------|
| 3.5 m  | ■ Kiváló állapot          |
| 4.5 m  | ■ Jó állapot              |
| 6.5 m  | ■ Közepes állapot         |
| 7.5 m  | ■ Még felújítható állapot |
| 9.0 m  | ■ Rossz állapot           |
| 10.5 m |                           |
| 12.5 m |                           |
| 16.0 m |                           |
| 22.0 m | — Tervezési terület hat.  |



### Építési karakter vizsgálat

- A területen:
- polgárvárosi
  - szabályos kertes
  - telepszerű és
  - egyedi

karakterek fordulnak elő.

**Polgárvárosi karakterűek** a Déli városrész É-i, a történeti belvároshoz – Királyi városhoz legközelebb eső tömbjei (I. karaktervizsgálati térkép).



*Polgárvárosi karakterű területek jellemző utcaképei és légifotói a Déli városrészben*

A polgárvárosi karakter jellemzői:

- többnyire földszintes-magasföldszintes (megközelítőleg azonos magasságú) zárt sorú beépítés,
- utcával párhuzamos gerincű nyeregtetős, előkert nélküli, az utcafrontra épített épületek.

Ahol a beépítés nem zárt sorú, ott az utcavonalon tömören falazott kerítés alkotja a zárt térfalat. A forgalmasabb utcák polgárvárosi karakterű épületeinek utcafrontján gyakran üzletek – vagy egyéb publikus funkció – található ezért a homlokzat esetenként portálként kialakított. A déli városrész polgárvárosi karakterű területein sok az ún. áthajtós ház, ahol a telek hátsó kerterésére kocsival is be lehet jutni, ilyen épületeknél az utcai homlokzaton nagyméretű kétszárnyas, tömör kapuk jelentkeznek. A polgárvárosi tömbök telekstruktúrája történetileg kialakult, igen különböző méretű és változatos formájú telkek halmaza.

**Szabályos kertes karakterűek** többnyire a kertés családi házas területek, a polgárvárosi karakterű területektől délre található kertvárosias lakóterületek.

A szabályos kertes karakter jellemzői:

- szabályos/geometrikus telekosztáson álló hézagos – szabadonálló vagy oldalhatáron álló – általában előkertes beépítés,



## ESZTERGOM, DÉLI VÁROSRÉSZ SZABÁLYOZÁSI TERVE

- az egyes épületek tetőformáinak változatossága (sátortető, nyeregtető utcával párhuzamos és/vagy utcára merőleges gerinccel egyaránt, esetleg egyedi (tornyos) tetőforma),
- földszintes, földszint+tetőteres, földszint+egy(-két) emeletes – épületmagasság.

Az utcaképben az elő-oldalkertek növényzete jelentős szerepet játszik, nem feltétlenül az építészeti térfal határozza meg a városképi látványt. A szabályos kertes karakterű területek színvonala – mind építészeti érték, mind épületállag szempontjából igen vegyes lehet, „szokásos” vagy szerényebb családiházak területek és villás beépítési minőség egyaránt előfordul.



*Szabályos kertes karakterű családiházak beépítés*



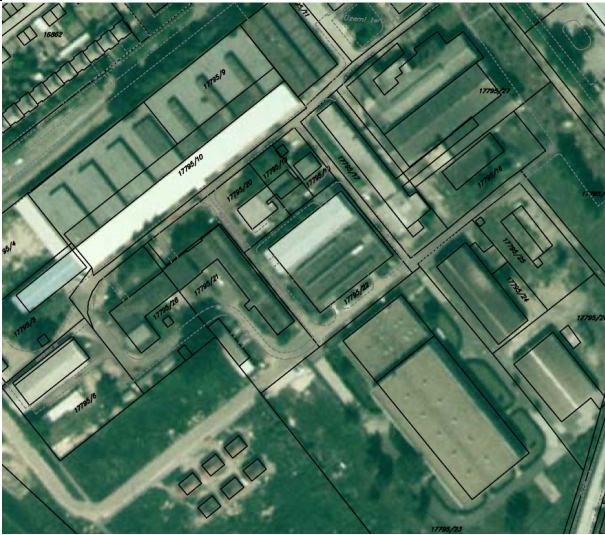
*Szabályos kertes karakterű területek légifotói a Déli városrészben*

**Vegyes karakter** jellemzi a lakótelepeket és a gazdasági telephelyeket. E területeken jellemző, hogy az épületek egy nagyobb – egykor általában egy hrsz - telken „úszva” helyezkednek el



*Lakótelepi vegyes karakter*





*Vegyes kerekterű területek légifotói (ipartelep a Táti út-Öntöde u. között és lakótelep a Baross G. u.-Móricz Zs. u. között)*  
 többnyire geometrikus rendben. Több azonos épület mellett/között igen különböző méretűek is megjelennek (kisebb-nagyobb csarnokok, többszintes lakóépületek és földszintes üzletek/óvodák, stb.) Az épületek közötti terület – lakótelepek esetén intenzívebben, gazdasági területeken változó mértékben – zöldfelületként kialakított telekrész.



*Volt gazdasági területből kereskedelmivé átalakuló vegyes karakter*



*A Szt. Anna templom a városkép meghatározó egyedi karakterű eleme*

**Egyedi karakter** a tervezési területen viszonylag ritkán fordul elő. Ezen épületek rendszerint egyedi kultikus építmények vagy városi közintézmények, esetleg műemlékek. Jellemzőjük, hogy nincsenek tipizálható jellegzetességeik, egyedi tömeggel, formákkal készültek kiemelt jelentőségű városszerkezeti vagy városképi pontokon (pl. Kerek templom).

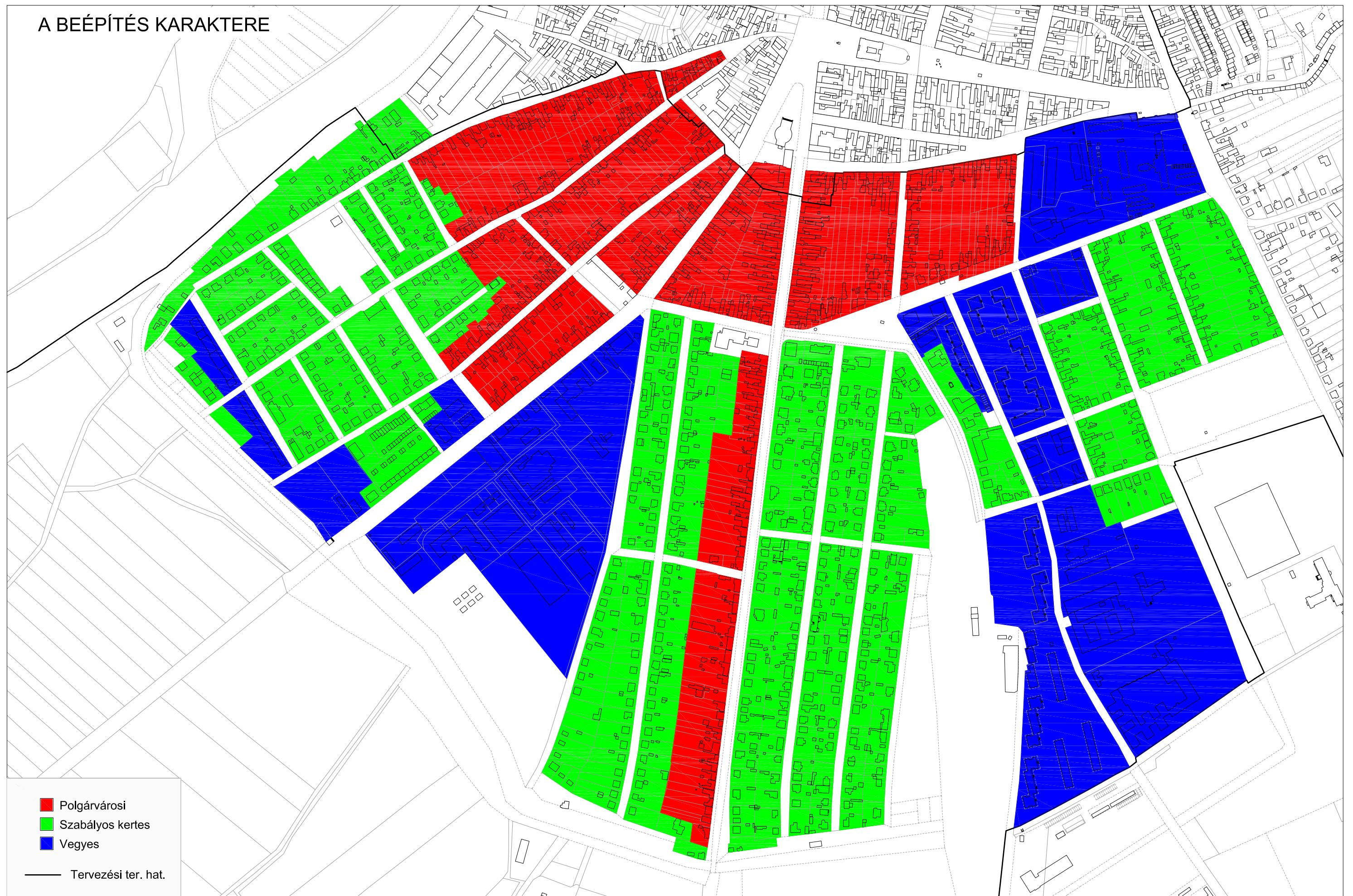
A Kincses pataktól D-re levő területen jellemző építészeti karakterről beszélni nem lehet. A 111. sz. út mellett elindult spontán – gazdasági – beépítés meglehetősen rendezetlen képet mutat. A rendezetlenség – mint kialakult állapot – várhatóan egy ideig még fennmarad, mivel a terület nem került a tervben építési övezetbe besorolásra, véderdőben a létesítmények kisajátításukig és bontásukig üzemelhetnek.



*Rendezetlen, vegyes beépítés a Kincses pataktól D-re*



# A BEÉPÍTÉS KARAKTERE



- Polgárvárosi
- Szabályos kertes
- Vegyes

— Tervezési ter. hat.



**2.4.1.3. Földszinti közfunkciók, ill. idegenforgalmi vonzerők**

**Földszinti funkciók**

A tervezési területen a főbb utcák mentén és azoknak is inkább csak a történeti városrészhez közelebb eső részein található közhasznú funkciók a földszinteken.

Jellemzően üzletutca csupán a Kiss János altábornagy u. belső, a Csatai Szabó János úttól É-ra levő szakasza. Itt az épületek többségénél üzlet vagy vendéglátási funkció található az utcai földszinteken. Az üzletek színvonala és portál-megjelenése azonban általában elmarad a kívánatostól. Gondot okoz a parkolási nehézség is, valamint egyes üzletek előtt a járda időszakos zsúfoltsága (buszmegállóban várakozók). Az üzleti funkciók az áthajtós kapualjakra ill. az udvari traktusra többnyire (még) nem terjednek ki, bár egyes épületek (vendéglátási funkció) esetében elindult az üzletudvarra fejlődés. Miközben az üzletek egy része nem tűnik kellően kihasználatnak, mégis jellemző a Kiss János u. és Baross Gábor u. sarkánál a közterületen különálló pavilonok – rendezetlen - megjelenése.

A Baross Gábor u. elejének É-i oldalán a csomópont közelében ugyancsak található üzletek ill. vendéglátás (söröző). Nem földszinti funkcióként, hanem önálló kereskedelmi épületekként jelennek meg a Baross u. és Sugár út összefutásának térségében – a már inkább a lakótelephez társuló – létesítmények, ABC áruház. Kár, hogy a kereskedelmi szolgáltatás itt is – részben ideiglenesen tűnő – pavilonokban kapott helyet, s emiatt a rendezetlenség benyomását kelti.

A Táti út mentén – ha nem is összefüggően, üzletutca szerűen – de több kereskedelmi egység is működik. A belső szakaszon – a Nefelejcs utcától É-ra egyes házak teljes egészükben kereskedelmi célra hasznosítottak (pl. Táti u. 15. medence-bolt), de jellemzőbb, hogy az üzlet csak a földszint egy részét foglalja el (Táti út 18. és 20.). A Táti út kereskedelmi jellege a Nefelejcs u-tól délre és a Verseghy u. torkolatánál erősödik meg, ahol a Táti út keleti oldalán a volt iparterület É-i része elsősorban kereskedelmi területté alakult át.

A Sugár úton az iskolával szemben található még néhány üzlet, a kis utcák azonban csak lakófunkcióval telítettek, még kisebb boltok is csak ritkán lelhetők fel.

A vasútállomás térségében ill. a lakótelep Baross utcai határán található még kereskedelmi egységek (pl. vendéglátás, Diego szőnyeg), ezek többnyire nem a lakóházak földszinti funkcióiként, hanem önálló épületekként működnek. A vasútállomás előterét ugyancsak a – rendezetlenül – különálló és különböző – általában nem túl színvonalas – megjelenésű pavilonok jellemzik.

**Idegenforgalmi vonzerők**

A terület nem gazdag idegenforgalmi látványosságokban, ill. ami ilyen célra hasznosítható lenne az ma még meglehetősen kihasználatlan. A tervezési terület É-i határán elhelyezkedő karakteres épületek (Szt. Anna templom) és terek (Hősök tere) kívül esnek a terv területén.

Vonzó lehetne a viszonylag egységes kisvárosias karakterű beépítés a tervezési terület É-i felében, de az épületek és a közterületek kialakításának ill. karban tartottságának jelenlegi színvonala valamint a kevés vendéglátási funkció ehhez nem elégséges. Ugyancsak vonzerő lehetne a Kis-Duna partja, de itt – az Árok utcától É-ra eső szakasztól eltérően – nem került kialakításra sétány és hely szűkében még gyalogosan is alig lehet végigmenni a parton. A Dunapart megközelíthetősége sem kellően biztosított. A folyóparti terület vonzásának növelése és idegenforgalomba bekapcsolása az ipari telephely felszámolása - és a településszerkezeti tervben elfogadott lakóterületi – funkcióváltás után lehetséges. A vízpart szerves bekapcsolása a városrész életébe fontos feladat, különösen, mivel a ma még túlságosan is magas gát árvízvédelmi szerepe megszűnik és ezáltal magassága csökkenthető, a vízpartra lejutás megkönnyíthető, hely teremődik sétány kialakítására is.

A legtöbb helyileg védett épület a Kiss János altb. utca Baross utcai kereszteződéstől É-ra eső szakaszán és az Erzsébet királyné utcában van. A Kiss János altb. utca forgalmának környezeti zavaró hatása és a szűk járda azonban e vonzerők élvezhetőségét és tényleges idegenforgalmi célponttá alakítását a főút mentén ellehetetleníti. Szerencsésebb adottságú a sokkal kisebb forgalommal terhelt Erzsébet királyné utca, ahol megfelelő közterületi rendezéssel sajátos hangulatú csendes utca kialakítására nyílna lehetőség.

Városkapuként értékelhető a vasútállomás és környéke is. A vasútállomás környezetét ma inkább rendezetlennek, semmint vonzerőnek lehetne nevezni, pedig fontos lenne, hogy a vasúton érkezőknek a városról alkotható első impressziója pozitív legyen. Ezért a „vasúti/belső” városkapu városképi és funkcionális rendezése, kialakítása elengedhetetlen feladat.

Idegenforgalmi szempontból vonzóvá tehető lenne a Schleifer Mátyás u. – Budai Nagy Antal u. – Áchim András u. által határolt tömb és a Tűzoltóság környéke. Itt az egykori szép csarnoképületek közösségi célú (kulturális/kiállító-bemutatóterem) hasznosítása és a volt Villamosművek ipartörténeti bemutatóhelyként vagy kulturális célra történő ki/átalakítása a vonzást és a terület programkínálatát fokozhatná. Ez nem csak, vagy nem elsősorban idegenforgalmi vonzerőként, hanem a környező (lakótelepi) lakosság ill. a városlakók számára is fontos és kívánatos lenne.

Ugyancsak fontos vonzerő lenne, ha a Kovácsi ásatások, régészeti leletek régészeti parkként bemutatathatóvá válnának és sz. érdeklődők fogadása a térségben megoldódna. A terület megközelíthetőségét a Kincses patak mellé tervezett gyűjtőút nagyban elősegítené.

A terület egyes pontjairól (Sugár út, Pöltenberg u., Lázár Vilmos u., Szentkirályi u. - szép kilátás nyílik a várost keretező hegyek felé, e látványok megőrzése fontos, ezért a szabályozás során olyan építési paramétereket szükséges betartatni, hogy elépítésüket meg lehessen akadályozni.

Fontos és kiemelkedő vonzerő lehetne a Kis-Duna partja menti - ma alig megközelíthető - terület-sáv. A városrésznek a Dunával nincs szerves kapcsolata, a szélső lakótelek sor rászorul a gátra, közterületi zöldterületként nem kialakított, többnyire rendezetlen a terület, a gáton futó keskeny (föld)út sétányként nem funkcionál. A Kis-Duna sétány Árok utcától É-ra fekvő szakaszától eltérően itt nincs értékes, a városképet meghatározó fasor sem.

#### **2.4.1.4. Zöldfelület vizsgálat**

A közterületek, **a közterületi zöldfelületek – zöldterületek** – mennyisége, minősége a társadalom jóléti állapotát, a város, városrész lakóinak kulturális színvonalát tükrözik. Településszociológiai, városképfelmérési és a környezetminőséget meghatározó szerepük kiemelkedő jelentőségű.

Mivel a tervezési terület – a Déli városrész – Esztergom „fogadóterülete” (itt fut össze a városba vezető főutak jelentős része, itt fut be a vasút, és e terület határán épül az autóbussz pályaudvar is), a városrész közterületeinek, közterületi zöldfelületeinek állapota – a városba érkezők első benyomását – erősen befolyásolja, ezért e terület zöldterületei, közterületi zöldfelületei kiemelt jelentőségűek, és kiemelten kezelendők.

Esztergom déli városrésze közterületi zöldfelületek szempontjából közepesen ellátott.

#### **- Közpark** kiterjedésű és funkciójú zöldfelület

- a volt Csalamádé (Szent Anna) temető területe, ma helyi védettség alatt álló növényzettel rendelkező közpark. Hajdani temető funkcióját csupán néhány síremlék, első világháborús katonai emlékhely és a második világháborúban itt elesett szovjet katonák sírhelyének és emlékművének maradványa jelzi.

A terület közparkká történő átépítése nem valósult meg, csupán terepegyengetés és gyepesítés történt. Így a parkot gyalogos átjárásra használják kiépített, áttaposott utakon, ill. rövid megpihenésre az út mentén elhelyezett padokon. A park védett növényzete egységes, idős vadgesztenyéből áll.

- A vasútállomás előtt levő Bem park jóval kisebb kiterjedésű. A lakótelep építésével párhuzamosan, körülbelül 30 éve építették ki – a már akkor is értékes növényállomány felhasználásával. Területén átközeledő és sétautakat építettek, játszóhelyeket, pihenőket létesítettek. A park burkolatai, berendezései, zöldfelületei ma már felújításra szorulnak. Hársakból, juharokból, platánokból álló fás növényzete ma is értékes, védelemre érdemes.

#### **- Közkerterek**

A városrész lakótelepeinek be nem épített, jórészt zöldfelületként megtartott területei, melyek helyzetükből adódóan elsősorban az ott lakók zöldterületi igényeit szolgálják. Jórészt gyepes területek, ahol az átközeledést kitaposott ösvények jelzik. Növényzetük viszonylag gyér, elsősorban hársfák, juharok, törökmogyorók, vadgesztenyék alkotják. (Csupán a Móricz Zsigmond

út menti lakótelep peremsávjain, ill. az ún. Tiszti üdülő területén található idős, értékes növényzet.) A gyepten elhelyezett játékok elavultak, balesetveszélyesek.

- **Egyéb** (kis kiterjedésű), a fenti kategóriákba nem sorolható **zöldterületek** a Déli városrész területén elsősorban a közlekedési területekhez kapcsolódnak, zöld terek, teresedések.
  - Legjelentősebb a Baross Gábor utca és a Sugár út által közrefogott zöld tér, melynek ékessége a magvető szobor, mögötte a hatalmas, idős zöld juharfával. A hajdan virágfelületekkel ékesített tér ma gyeptes terület, ahol a kerítő sövény és fasor erősen hiányos.
  - Az Erzsébet királyné és Dobogókői út sarkán, a Tiszti üdülő előtti teresedés gyeptes.
- **Közlekedési területek zöldfelületei** általában kis kiterjedésűek, de – növényzetüktől függően – városképformáló, klímamódosító hatásuk, kapcsolatteremtő, ill. a környezetminőséget befolyásoló szerepük kiemelkedő.

A Déli városrész utcáinak növényzete területenként változik.

- A Táti úttól keletre levő, kertvárosias beépítésű utcákat kétoldali zöldsáv kíséri. A zöldsávok fás növényzete a háztulajdonosok által ültetett hiányos, gyér és erősen vegyes. (Ezen utcákban a gyümölcsfák – dió, szilva, meggy mellett díszfák – hárs, juhar, csörgőfa, vadgesztenye, nyír, stb. – sőt örökzöldek, elsősorban thuja-félék is megtalálhatók.)  
Egységes fásítás nyomát csupán a Bartók Béla és a Budapesti utcák elején, az Erzsébet királyné utcában az idős csörgőfák, valamint a Kiss János altábornagy utcában a még megmaradt gömbjuharok jelzik.  
E városrészben fátlan utca a Mészéna és Ady Endre utca, melyek sivárságához a zárt-sorú beépítés – így az előkertek hiánya – is hozzájárul.
- A Táti úttól nyugatra húzódó városrész utcái túlnyomórészt fátlanok. Zöldsávok is gyakran csak egy oldalon, vagy megszakításokkal találhatók. Ennek legfőbb oka az utcák viszonylag szűk szabályozási szélessége, valamint a lakosság ilyen irányú igényének hiánya.  
A szabadon álló beépítésnél az előkertek növényzete részben pótolni tudja az utcafák hiányát, de a zárt-sorúan beépült, szűk, fátlan utcák (Pöltenberg Ernő, Lázár Vilmos, Szentkirályi u. stb.) elkeserítően sivarak.

**Korlátozott közhasználatú zöldfelületek** a zöldfelületi jellegű, illetve a jelentős zöldfelülettel rendelkező intézmények telkei.

A Déli városrészben ilyenek az oktatási intézmények kertjei, illetve a határórség központjának kertje, melyek nagy zöldfelülettel, idős fás növényállománnyal rendelkeznek.

**Közhasználat elől elzárt zöldfelületek** a lakóterek zöldfelületei, melyeket kondicionáló szerepük városi környezetben különösen fontossá tesz.

A Déli városrész egyes területein a viszonylag nagy lakótelkek esetében kiterjedt és összefüggő belső zöldfelületek, zöld tömbbelső alakultak ki. Előfordul ez fátlan, sivár utcák mögött, így a Pöltenberg Ernő utca és a Lázár Vilmos utca, illetve a Lázár Vilmos utca és a Szentkirályi utca között is.

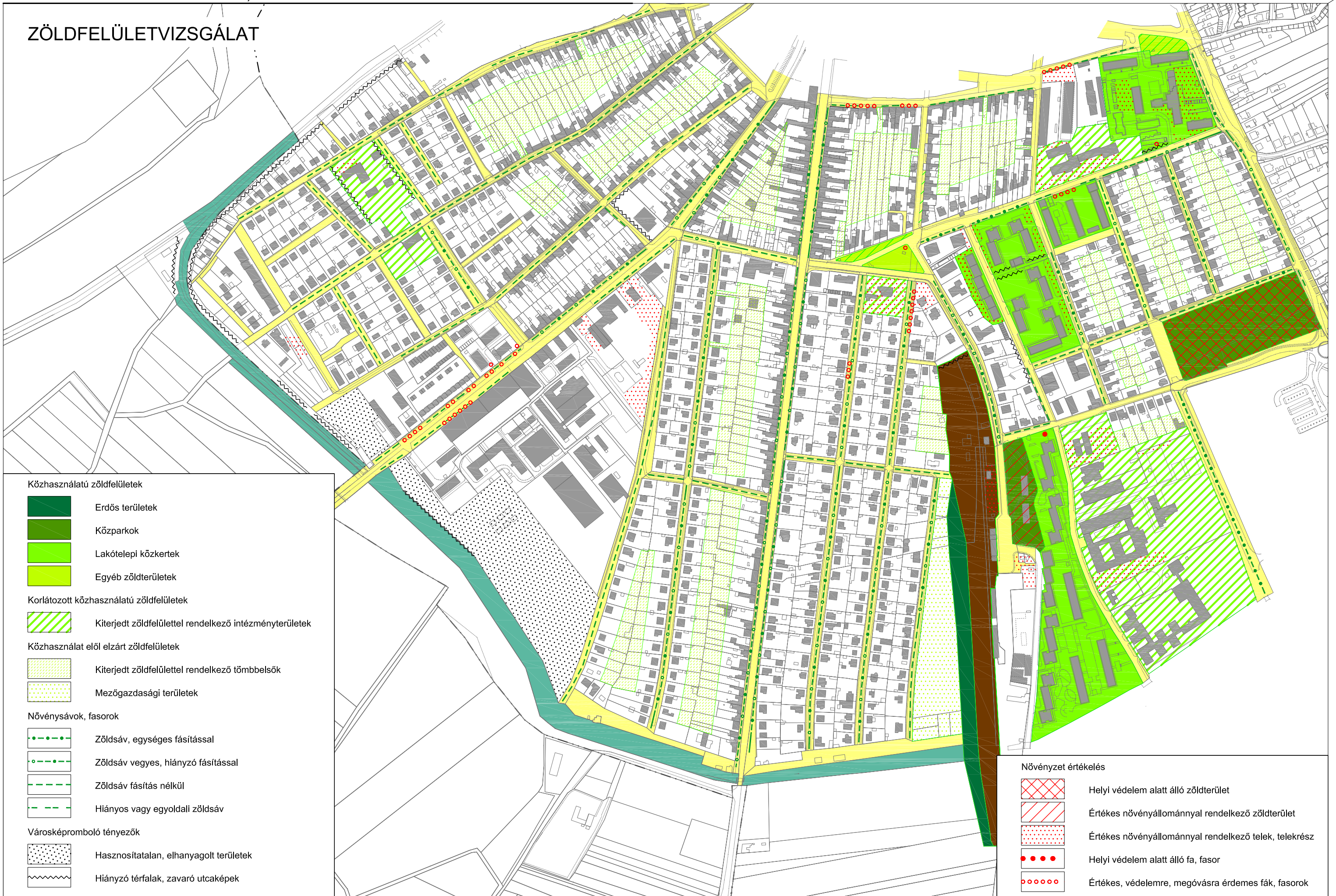
E zöldfelületek fedettsége, növényzete gondozottsága szélsőségesen változó. Fásított, gondozott kertek mellett, gyümölcsösök, kertes területek, de gondozatlan, parlagon hagyott kertek is megtalálhatók.



*A Kincses patak gátja menti területek ma – még – inkább hulladékterületek, mint zöldterületi hasznosításúak*



ZÖLDFELÜLETVIZSGÁLAT





Közhasználatú zöldfelületek

-  Erdős területek
-  Közparkok
-  Lakótelepi köztertek
-  Egyéb zöldterületek





Korlátozott közhasználatú zöldfelületek

-  Kiterjedt zöldfelülettel rendelkező intézményterületek



Közhasználat elől elzárt zöldfelületek

-  Kiterjedt zöldfelülettel rendelkező tömbbelsőik
-  Mezőgazdasági területek






Növényzsávok, fasorok

-  Zöldsáv, egységes fásítással
-  Zöldsáv vegyes, hiányzó fásítással
-  Zöldsáv fásítás nélkül
-  Hiányos vagy egyoldali zöldsáv

Városképromboló tényezők

-  Hasznosítatlan, elhanyagolt területek
-  Hiányzó térfalak, zavaró utcaképek

Növényzet értékelés

-  Helyi védelem alatt álló zöldterület
-  Értékes növényállománnyal rendelkező zöldterület
-  Értékes növényállománnyal rendelkező telek, telekrész
-  Helyi védelem alatt álló fa, fasor
-  Értékes, védelemre, megóvásra érdemes fák, fasorok



## 2.4.2. Javaslatok ismertetése

### 2.4.2.1. Beépítési, rendezési javaslat

#### **A városrész szerkezetének tervezett alakulása**

A városrész tervezett szerkezeti módosítása a jóváhagyott településszerkezeti tervtől – a már említett helyeken, önkormányzati kérésre ill. határozatok alapján - eltér:

- a Kincses-pataktól D-re a 111-es út mellett a gazdasági terület kialakítását a terv nem tartalmazza, fejlesztését a város – korábbi döntésétől eltérően – nem szeretné.
- a lakóterület bővítését jelöli a szabályozás a vasútállomás területének É-i részén, a vasút számára pedig a kieső területet a Kincses pataktól délre pótolja vissza.

A városrész jóváhagyott településszerkezeti tervének korrekcióját, kis mértékű módosítását jelentik az alábbi szabályozási tervi javaslatok:

- kisebb jelentőségű városkapu kialakítási javaslatát jelöli a terv a Táti út Esztergomba érkezésénél, így itt a gazdasági terület helyett a városkaput központi vegyes területbe kellene sorolni,
- a Kiss János altb. utca – Kincses patak csomópontnál a városkapu kialakításának nincs lehetősége helyhiány és a csomópont megemelt szintje miatt,
- kisebb szerkezeti korrekció az a javaslat is, hogy a Baross u. kerüljön meghosszabbításra a Schweidel József u. déli szakaszával való találkozásig, így elkerülhető a lakótelep - munkásbuszokkal történő - forgalmi túlterhelése valamint a vasútállomás és a gazdasági területek kapcsolata kedvezőbbé tehető,
- az M100 nyomvonala ill. csomóponti elrendezése a korábbi tervekhez viszonyítva pontosult a FŐMTERV tanulmányterve alapján. A város részéről felmerült a csomópont elhagyása, az önkormányzati testület döntése szerint azonban a csomópont megépíthető, de a Kiss János altb. u. további terhelésének elkerülése miatt a teherforgalom a városba e nyomvonalon nem engedhető be, így a Kincses patak partján kiépítendő gyűjtőúton belül súlykorlátozás lesz szükséges,
- a Kincses patak mellé tervezett gyűjtőút nyomvonala – a tervezés közbeni városi vélemények ellenére – a helybiztosítás érdekében a Dobogókői útig tart.

#### **A városrész beépítési és környezetalakítási javaslatai**

##### *A terület É-i, kiskisvárosias részének rendezési javaslatai*

A Duna utca, Bajor Ágost utca, Nefelejcs utca, Csatai Szabó utca, Baross u. – Sugár utca vonalától É-ra levő tömbök polgárvárosi jellege változatlanul megőrzendő. Azokban az utcákban, ahol a korábbi zárt sorú beépítés már sérült és szabadonállóra ill. oldalhatáron állóra változott (pl. Szentkirályi u. közepe), javasolható a zárt sorúsítás.

A kiskisvárosias területek beépítésre alkalmas nagyobb tömbjeinek feltárási javaslatai városi kérésre kimaradt a tervből, azonban, hogy a megindult, szabályozatlan, nyeles telkeket vagy zárványtelkeket eredményező „spontán tömbbelső feltárás” megállítható legyen, a szabályozási terv ezen tömbökben az OTÉK-tól eltérő (nem beépíthető) hátsókert kijelölését alkalmazza.

##### *A kertvárosias lakóterületek rendezése és új lakóterület kialakítása*

Teljesen új lakóterület kiépítését a terv csak a SZIM-től délre javasolja – a településszerkezeti tervvel összhangban. Itt a Töltés utcai szociálisan meg nem felelő lakások bontása után telkes, családirházas beépítéssel kertvárosias lakóterület alakítható ki a Kincses patakkal párhuzamosan nyitandó utca mindkét oldalán. A lakóterületet mind a gazdasági területtől, mind a tervezett déli gyűjtőút gyűrűtől védőfásítással kell elhatárolni.

Rendezni kell a Töltés u. Lázár Vilmos u. és Szentkirályi u. közötti szakaszát, különösen a déli oldali beépítést. Itt a rendkívül rossz épületállag és kiugróan rendezetlen környezet megszüntetésére javasolható a sorházas épület bontása és új – szociális – lakások építése. Kismértékű telekrendezést is javasol a szabályozás. Fontos lenne a környék rehabilitálása is, a közterületek rendezése,

az utak megfelelő minőségű burkolása és a jelenleg elhanyagolt, használaton kívüli területek parcosítása is.

A meglevő, megmaradó kertvárosias lakóterületek többsége rendezett, ezek jelenlegi formájukban és intenzitásukkal megtartandók. Kiemelt figyelmet érdemel a Bartók Béla és a Budapesti út belső szakasza, ahol sajátos és karakteres építészeti stílust képviselnek a két világháború között épült villaépületek. Itt rendkívüli fontossága lenne annak, hogy az utcasorba épülő új házak a viszonylag egységes karaktert ne bontsák meg, az utcaképbe illeszkedjenek. Emiatt e területen szükséges lenne, hogy – még a szabadonálló új családiházak engedélyezési tervét is – a szomszédos épületek látványával együtt bírálják el. A közterületek rendezése, az utca burkolása elengedhetetlen.

A Virágos utca Áchim András utcával összekötése új családiházak beépítésre ad lehetőséget, mely a vasútterület felszámolásával jöhet létre. A lakótelkek kialakítása előtt fontos a terület környezetszennyezettségének vizsgálat – és szükség esetén kármentesítése -, különösképpen, hogy e területen folyik jelenleg a motorvonatok üzemanyaggal feltöltése. A terület átalakítási lehetőségeinek tisztázása azonban a MÁV-val további vasútüzemi egyeztetéseket igényel.

Több üres, de igen kisméretű telek található a Pöltenberg u. déli kanyarjánál a gátórház körzetében a töltés aljában. Ezek önállóan nem építhetők be, de telekösszevonás után az építési telekméret elérése esetén családiházak beépítésük lehetőségessé válik.

#### *A központi és településközponti (vegyes) területek rendezése*

A településszerkezeti terv alapján öt „foltban” helyezkednek el központi ill. településközponti vegyes területfelhasználásba sorolt területek a Déli városrészben.

Ezek közül a legnagyobb kiterjedésű, összefüggő központi terület a Budai Nagy Antal utca mentén található, ahol az Áchim András utcától délre nagy kiterjedésű oktatási és gyermekintézmények vannak. Ezek változatlanul megmaradnak. A tőle É-ra a Schleifer Mátyás u. déli oldalán a településközponti vegyes terület átalakulóban van, itt a régi téglarchitektúrás csarnoképületek megtartandók és helyi védelem alá vonandók, funkciójukban azonban változás lehetséges. Jó lenne, ha egy részük kulturális ill. (ipartörténeti) bemutató céljára (is) hasznosítható lenne.

A másik nagy területű összefüggő központi vegyes terület a Táti út – Öntöde u. közötti háromszög É-i harmada. A gazdasági területtel szomszédos, átalakulóban lévő területen a szolgáltatások és a szállásférőhely szolgáltatás irányába mozdul el a területhasználat. Jelenleg a terület Táti út felőli oldala beépített, az Öntöde utca mente üres. Javasolható az Öntöde utcai front beépítése is, ezáltal az utcakép rendezettebbé, „befejezetté” válna és a telkek kihasználtsága javulna a terület túlszűfoltta válása nélkül.

Központi vegyes terület a rendőrség. Változatlanul megtartható, bár az eredeti beépítési struktúrába nem illeszkedő épülettömegét környezetébe kellene illeszteni azáltal (is), hogy a déli telekhatárán a városképben meglehetősen zavaró takarás nélkül maradt tűzfalakat – legalább kertészeti eszközökkel, befuttatással, takaró fasor ültetésével – el kellene rejteni. Új épületszárny megépítése javasolható a Kiss János altb. utca felőli építési vonalon az utcaképből hiányzó beépítés viszapótlására, ha ez nem lehetséges, akkor elengedhetetlen a Kiss János altb. utcai vonalon térfalalkotó fasor telepítése.

Központi vegyes terület a munkásszálló és (volt) panzió a Táti út – Vershegy F. utca és Szentkirályi utca közötti tömbben. A beépítés léptéke és stílusa itt meglehetősen vegyes, de a kialakult állapot jelentős megváltozásával nem lehet számolni. Inkább a környező közterületek javítására, berendezésére, (díz)burkolására, kertészeti gazdagítására ill. a környék hangulatát és utcaképét meghatározó gazdasági terület rendezésére szükséges figyelmet fordítani.

A határőrség telke és a Munkaügyi Hivatal képezi az ötödik (összefüggő) központi vegyes területet. Itt változás akkor lenne várható, ha – a város melletti országhatár EU belső határrá válása (a határ megszűnése) következtében a határőrség a területet felhagyná. Erre vonatkozó szándékok azonban nem ismertek, így a terv a változatlanul maradással számol.

A Munkaügyi Központ körül a környező gyermekkorú lakosság esélyegyenlőségének megteremtése érdekében fejlesztő játszótér épült. A terület közösségi-esélyegyenlőségi funkciókra való további hasznosítása a térségben cél lehet.



***A korábbi gazdasági területek és környezetük rendezése***

A belterületen lakóterületek közé ékelődő gazdasági terület a volt SZIM telephely, amely az utóbbi években felosztásra és privatizálásra került. A privatizáció városrendezési szempontból szervezetlenül zajlott, a (rész)tulajdonoknak megfelelő területfelosztás következtében a kialakult telekmegosztások ad hoc jellegűek, a telekméretek igen tág határok között szórnak. A belső úthálózat (egy része) ugyan (magán)út-telekként kialakításra került, de ezen utak szélessége nem megfelelő az önálló helyrajzi számú telkek megközelítésére, a gazdasági (teherautóval történő) szállítások lebonyolítására. Ezért feltétlenül szükséges a belső úthálózat szélességének növelése – és a meglévő/megmaradó épületek által lehetővé váló mértékben a telephelyet feltáró úthálózat normalizálása. A gazdasági területen belüli utak közhasználatra megnyitott magánutak is lehetnek, önkormányzati tulajdonba vételük és közterületté alakításuk nem szükséges, de közforgalom számára megnyitásuk igen. Ugyancsak javasolható a telkeken belül amúgy is kötelező zöldfelületek szabályozott rendszerének kialakítása, a környező lakóterületek felé zárt védőfásítás létrehozása. A város- ill. utcakép javítása érdekében az épületek - lehetőség szerint egységes – felújítása kedvező lenne. Szükséges ismét az összehangoltság, a bejáratok, kerítések, előtetők egymással harmonizáló kialakítása, az előkertek rendezése, stb. A Táti út felől a városba érkezés látványát hosszú szakaszon a gazdasági terület határozza meg, ezért fontos lenne a kerítés rendezése, a tömör kerítés befuttatása vagy növényzettel takarása. A gazdasági terület előtti közterület ugyancsak rendezendő. Kedvező adottság a meglévő fasor, de az utca ápoltsága, karbantartottsága kívánni valót hagy maga után. Javasolható, hogy a gazdasági terület külső végén a Táti út sarkánál a városba tartó forgalom számára városkapui funkciók kerüljenek elhelyezésre – vállalkozói alapon.

A Táti út túloldali gazdasági terület is városkapu pozícióban van, emiatt itt inkább a kereskedelmi és vendéglátási, valamint az információs profil fejlesztése lenne kívánatos, így a terv központi egyes területfelhasználásnak megfelelő funkciók ide telepítésének támogatását javasolja. A terület építészeti megjelenése ma vegyes, egységes stílus, a város karakterére utaló jelleg nem fedezhető fel, de szerencsére a terület még „alulépített”, így a további épületek elhelyezésekor lehetőség nyílik a városkapuhoz illő vonzó arculat kialakítására. Ha a volt SZIM terület Táti út menti beépítetlen sarka is bekapcsolódna a városkapu szerepkörbe, akkor az út két oldalán valóban kaput alkotó beépítés jöhetne létre.

***Az új gazdasági terület, a logisztikai központ***

Új gazdasági terület fejlesztése a 111. út mellett a Kincses patak és az M100 csomópont közötti szakaszon elmarad. Itt – a főút forgalmára alapozva – már spontán megindult a kereskedelmi-gazdasági terület kialakulása. Az út Ny-i oldalán a major-épületek részbeni hasznosítása és kereskedelmi (benzinkút, tűzép, gazdabolt) tevékenység folyik. Nincsenek megoldva a közlekedési kapcsolatok, szervízút nem került kialakításra, a 111. út forgalmát sok rákapcsolódás, ki- és behajtás zavarja. A K-i oldalon inkább a vendéglátás/panzió jellemző, építészetiileg családiházakhoz hasonló megjelenésű épületekben. Sem városképileg, sem a forgalom lebonyolítása szempontjából nem nevezhető megoldottnak a jelenlegi helyzet. További gazdasági funkciók ide telepedését a város elkerülendőnek tartja, ezért gazdasági területfelhasználást csak a benzinkút-gyepmesteri telep környékén jelöl a terv. A terület többi része véderdőbe sorolásra került. Emiatt a tervezett M100 gyorsforgalmi úti csomóponttól a város felé vezető oldalon a turizmust is fokozni képes informatív, vonzó városkapu kialakítása is elmarad. Ennek helye a csomóponttól É-ra a 111. út keleti oldalán lehetne.

***A közterületek rendezése***

A városkép alakításában meghatározó jelentősége van a közterületek minőségének, az utcák (be)rendezettségének, a kerítések megjelenésének és az utcák kertészeti gazdagításának. A szűk lakóutcákban utcafásításra többnyire nincs lehetőség, ezért még fontosabb az utca fizikai állapota és a kerítések kialakítása, „zöldítése” (ahol ez a városrész jellegéhez és a beépítés stílusához illeszkedik), az utcakép utcabútorozással, berendezéssel gazdagítása. Azon utcákban, ahol a szabályozási szélesség ezt megengedi (12,0 m vagy annál szélesebb utcák), utcafásítást kell létrehozni.

Városképi szempontból rendkívül zavaró az oszlopon vezetett légvezetékes elektromos és telefonhálózat. Ideális természetesen a földkábelben vezetés lenne, a légvezetékes hálózat átalakításának költségigénye azonban jelentős, így a meglévő hálózat földkábelbe helyezését elsősorban a

**BEÉPÍTÉSI TERVLAPOK**







polgárvárosi karakterű kisvárosias beépítésű utcákban kell szorgalmazni. A családiházak területén nem reális a légvezetékes rendszer egyszerre történő lecserélése, de valamennyi utcában kedvező lenne a többszörös oszlopsorok felszámolása, a közvilágítás, a telefon és az elektromos légvezetékek azonos oszlopokon elhelyezése, így a közműhálózat rekonstrukciójánál erre, mint minimum követelményre kellene törekedni. Az újonnan nyitandó ill. kialakítandó utcákban, ahol nincs meglévő hálózat, hanem a teljes hálózatot az utca létesítésekor kell kiépíteni, a földkábelben vezetés javasolt.

Fontos feladat a burkolatok minőségének javítása, a járdák kialakítása, ahol lehetőség van az utcai zöldsáv rendezése. A Baross Gábor u. elejének É-i oldalán az utca szélességi méretei megengedik, hogy a telkeken megjelenő - ill. továbbfejlesztésre javasolható – vendéglátási funkcióhoz a zöldsávban szabadtéri fogyasztóhely: terasz-kerthelyiség kerüljön kialakításra.

A közterületek alakítása szempontjából kiemelt feladat a Kis-Duna partjának rendezése, különösen ott, ahol az árvízvédelmi bevédés következtében a meglévő gát magassága csökkenthető. Fontos lenne az Árok utcától délre a Kis-Duna sétányt rendezett formában folytatni déli irányban, ami a gátörház térségéig lehetségessé válik a töltés árvédelmi szerepsökkenésével. Ugyancsak elengedhetetlen e dunaparti terület intenzívebb bekapcsolása a Déli-városrész életébe. Ehhez további – legalább gyalogos – összeköttetések kialakítására van szükség a lakóterületek felé. Erre a Duna utcától É-ra a gazdasági terület lakóterületi átalakulása kapcsán, valamint a Duna utcától D-re – a szabályozási tervben jelölt helyeken – egyes meglévő, beépítetlen telkek közterületi felhasználásával nyílik lehetőség.

#### **2.4.2.2. Zöldfelület-rendezési javaslatok**

Mivel a települési környezet minőségét, színvonalát a zöldfelületek teljesítőképességén kívül a közterületek és nem utolsósorban a közterületi zöldfelületek rendezettsége, állapota, rendezettségük, beültetésük, fenntartásuk színvonala nagymértékben meghatározza, ezért a környezetminőség javítása érdekében elengedhetetlen e városrész (ahol Esztergom „fogadó területeinek” nagy része található) közterületeinek, tereinek, utcáinak átfogó rendezése és növényesítése.

A rendezés a belváros közterületeinek rendezéséhez, annak jellegéhez, Esztergom imázsához kell igazodjon, mind a burkolatok, mind a berendezések, mind az alkalmazandó növényzet terén.

A közterületek rendezésénél (felújításánál, átépítésénél) javasolt egy-egy terület, ill. útszakasz átfogó, teljes rendezése, mely a burkolatok, szegélyek kiépítése mellett a zöldfelületek kialakítására, beültetésére, utcabútorok elhelyezésére is kiterjed.

Jelen szabályozási terv a Déli városrész zöldterületeinek, zöldfelületeinek rendezését, minőségi átépítését az alábbi javaslatokkal és szabályozási előírásokkal segíti.

#### **Zöldterületek (közterületi zöldfelületek)**

##### **- Közparkok**

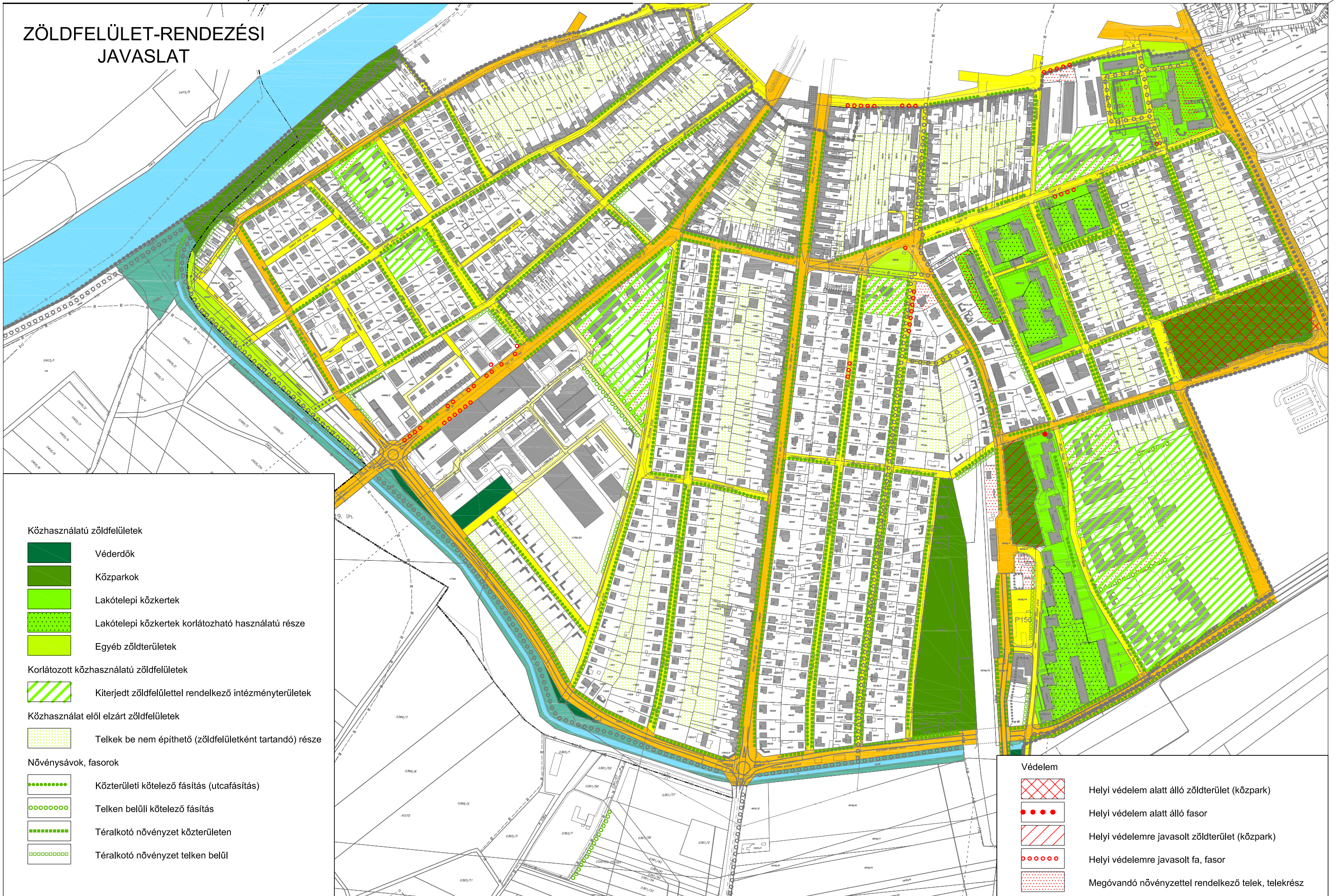
- A volt Csalamádé temető helyén lévő közpark a szomszédos autóbusz pályaudvar építésével párhuzamosan rendezendő, annak fogadó területévé, parkjává építendő. A rendezésnél a helyi védelem alatt álló növényzet megóvásáról gondoskodni kell.
- A Bem parkot a vasútállomás előtti tér kiépítésével párhuzamosan, azzal összhangban kell átépíteni és felújítani. Megóvásra érdemes növényzetére a helyi védelmet ki kell terjeszteni.
- A szabályozási terv által a Kovácsi u. és a vasút közé kijelölt közpark – kiemelt jelentőségű régészeti területen – a régészeti értékek bemutatását szolgálja, mely által idegenforgalmat vonzó terület lesz. Kialakításánál a régészeti érdekek az elsődlegesek.
- A szabályozási terv által a Kis-Duna parton kijelölt közpark a Kis-Duna menti sétány utolsó szakasza, ahol az árvízvédelmi funkció megszűntével a töltés elbontható, a lakóterület és a vízfelület közvetlen kapcsolata, a sétány vízközei vezetése biztosítható lesz.

##### **- Közkertek**






A lakótelepi közkertek a méltó emberi környezet létrehozása érdekében felújítandók, „humanizálандók”. Felújításuknál a legfontosabb teendő a zöldfelületek intenzív beültetése, a monoton



ZÖLDFELÜLET-RENDEZÉSI JAVASLAT



Közhasználatú zöldfelületek

-  Véderdők
-  Közparkok
-  Lakótelepi köztertek
-  Lakótelepi köztertek korlátozható használatú része
-  Egyéb zöldterületek





Korlátozott közhasználatú zöldfelületek

-  Kiterjedt zöldfelülettel rendelkező intézményterületek






Közhasználat elől elzárt zöldfelületek

-  Telkek be nem építhető (zöldfelületként tartandó) része

Növényesávok, fasorok

-  Közterületi kötelező fásítás (utcafásítás)
-  Telken belüli kötelező fásítás
-  Téralkotó növényzet közterületen
-  Téralkotó növényzet telken belül

Védelem

-  Helyi védelem alatt álló zöldterület (közpark)
-  Helyi védelem alatt álló fasor
-  Helyi védelemre javasolt zöldterület (közpark)
-  Helyi védelemre javasolt fa, fasor
-  Megóvando növényzettel rendelkező telek, telekrész



nagy falfelületek megbontása, zöldbe ágyazása magasra növő fák, kúszó növények segítségével.

Jelen alátámasztó munkarész javaslatot tesz a lakótelepek belső területeinek lezárására, az ott lakók kizárólagos használatának biztosítására. E részleges lezárás ellehetetleníti az átjárásokat, erősíti a területek közösséghez való tartozását, a használatot az adott közösség számára teljessé és biztonságossá teszi. A kizárólagos használat feltételekhez (beültetési, felújítási kötelezettség, stb.) köthető, a fenntartás a tulajdonosokra hárítható, ezáltal az Önkormányzat közterület-fenntartási terhei csökkenthetők.

Véleményünk szerint az így lezárt „belső udvarok” használata, rendezettsége, fedettsége jelentősen megnövelhető.

- **Egyéb közhasználatú zöldfelületek**, terek, teresedések felújítása, átépítése során a díszítés, a városkép javítása a legfontosabb szempont.
- **A közlekedési területek zöldfelületeinek** rendezésével, utcafásítással a városkép, utcakép jelentősen átforgalmazható
  - egységes, kedvező utcakép teremthető
  - szoliter, ill. színes növényzettel hangsúlyos szakaszok, pontok kiemelhetők
  - sűrű, magas, nagy lombtömegű fákkal, kúszó növényekkel túlzott kubatúrájú épületek kedvezőtlen látványa oldható
  - dús beültetéssel különböző funkciók lehatárolhatók.

Az utcai zöldfelületek rendezésénél kiemelten és elsődlegesen kell kezelni a városba vezető főutakat, - elsősorban a Táti utat, a Dorogi utat és a Dobogókői utat – a városba érkezőkre gyakorolt kedvező benyomás elérése érdekében. A Táti út fásítására legalkalmasabb fafaj az ott előforduló szennyezés-tűrő japán akác, a Dorogi út – Kiss János altábornagy utca fásítására a belvárosi szakaszon már beültetett, várostűrő ostorménfa, az erdőn át bevezető Dobogókői út fásítására várostűrő tölgyek javasolhatók. Ezen utcákban dús növénytelepítés és intenzív zöldfelület kezelés javasolt az erős forgalom okozta levegőszennyezés megszüntetésére és zajterhelés lokalizálására.

Keskenyebb utcákban a mezei juhar, a tatár juhar, az eperfa, a májusfa, a berkenye-félék, a Duna közelében fűzfélék, stb. telepíthetők.

Rövid „bensőséges” utcákban, zsákutcákban gyümölcsfélék (szilva, meggy, stb.) ültetése is elfogadható.

A keskeny, fásításra alkalmatlan utcákban az előkertek fásítását, zárt sorú (előkert nélküli) beépítés esetén a homlokzatok növényesítését (omló, kúszó növényzet alkalmazását) kell szorgalmazni.

### **Korlátozott közhasználatú zöldfelületek**

Jelen szabályozási terv a jelentős zöldfelülettel és növényzettel rendelkező intézménykerteket feltünteti, növényzetük fennmaradásáról gondoskodik.

### **Közhasználat elől elzárt zöldfelületek**

Jelen szabályozási terv az összefüggő zöldfelülettel rendelkező tömbbelsőket beépítését megakadályozza, ezáltal fennmaradásukat biztosítja.

## **2.5. JOGI VIZSGÁLATOK, TULAJDONVISZONYOK ÉS ÉPÍTÉSJOGI HELYZET**

### **2.5.1. Önkormányzati tulajdonok**

A területen levő önkormányzati tulajdonú ingatlanok - forgalomképes ill.  
- korlátozottan forgalomképes

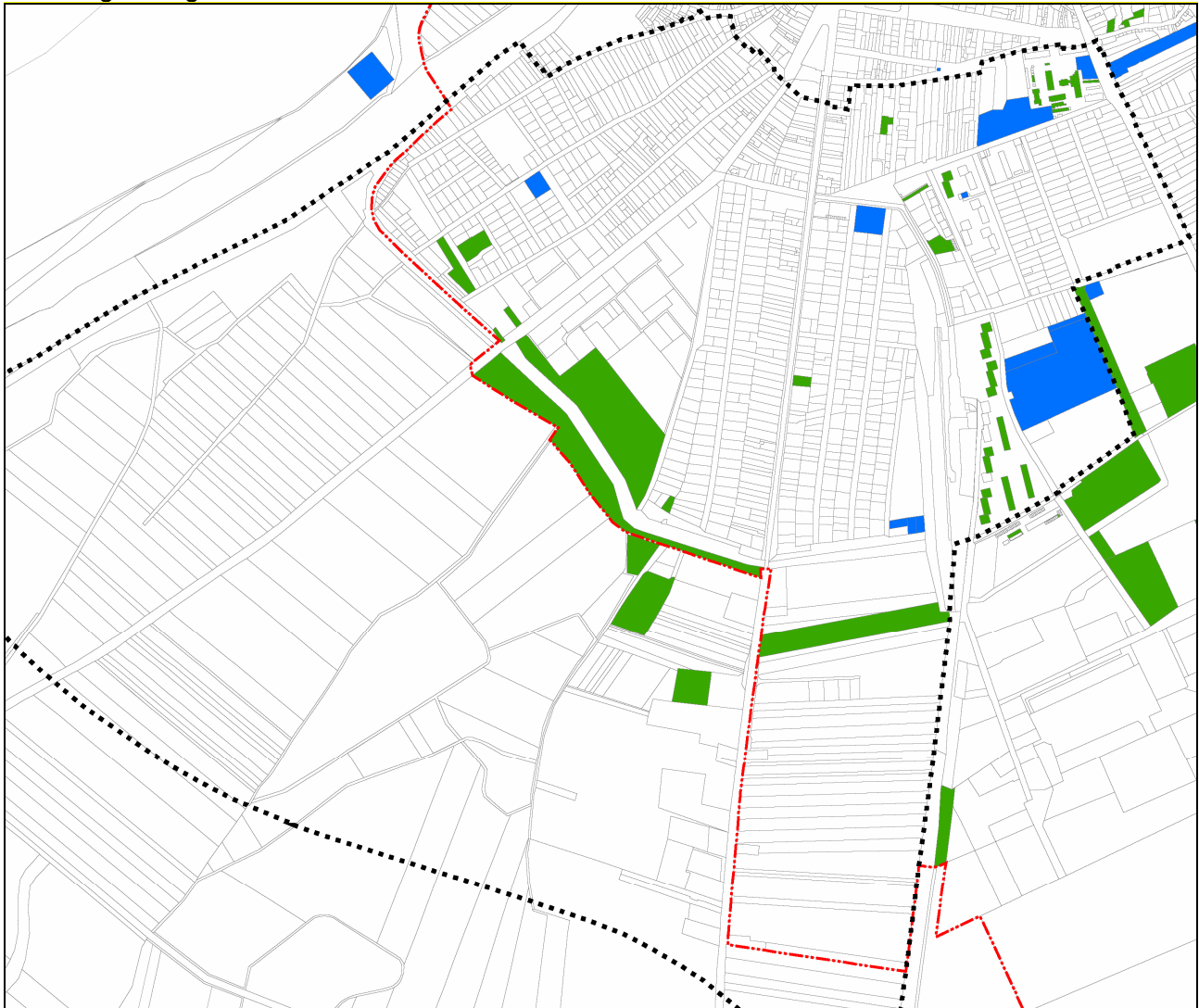
besorolásba kerültek. (A forgalomképtelen önkormányzati ingatlanok (közterületek) a mellékelt ábrán nem kerültek feltüntetésre.)

Korlátozottan forgalomképes besorolásba kerültek az (oktatási) intézmények és egyes közműlétesítmények (trafóház). Ezek közül eladható, funkciójában megszüntethető nemigen akad, így ezekkel városfejlesztési szempontból nem lehet kalkulálni.



Forgalomképesként nyilvántartott ingatlanok nagy részét a lakóházak teszik ki, ahol a lakásállomány egyedenként elidegeníthető. Funkciójuk azonban változatlan marad, így a tulajdonváltás önmagában – ugyancsak – nem jár városfejlesztő hatással.

Önkormányzati tulajdonban van még a Kincses-patak mindkét oldala a Táti út és a 111. út között. E terület a városrész fejlesztése szempontjából nagyobb jelentőséggel bír: a patak É-i oldala lakóterület-fejlesztési terület ahol utcanyitással új családiházak telkek alakíthatók ki és építhetők be. További városi tulajdonok találhatóak a Töltés u. térségében, de itt a romtelep felszámolása után szociális lakásépítés javasolható, így a terület eladása nem, legfeljebb a szociális lakásépítés után – esetleg - „megmaradó” telkek értékesítése indokolt.



- Forgalomképes
- Korlátozottan forgalomképes
- Tervezési terület határa
- Belterületi határ

### 2.5.2. Építésjogi helyzet

A déli városrész területére 94 db kiadott építési engedélyről kaptunk információt a Polgármesteri Hivataltól. (A többi átadott építési engedély a tervezési területen kívülre szólt.)

A Déli-városrészi építési engedélyek nagyobb része lényeges városrendezési változásokat nem okoz, mivel nem új építésekre ad lehetőséget, hanem csupán felújítással, nyílászáró cserével, tetőtér-beépítéssel, melléképület építésével kapcsolatos. A területen jellemzően sok a funkcióváltásra vonatkozó engedély, amelyek részben a volt ipari csarnokok más – elsősorban kereskedelmi – célú hasznosítását, részben lakóépületek kereskedelmi-vendéglátási funkcióra történő átalakítását célozzák. Ez utóbbi között sok a Kiss János altábornagy utca menti telek.

Komolyabb építést, új épület megjelenését csak 23 építési engedély jelent. A városrész beépíttségére nagyobb hatással levő építési engedélyek közel fele új családház építésére vonatkozik, több (8-47) lakásos lakóépületre, társasházra csupán néhány engedély szól. Az engedélyek másik fele kereskedelmi és vendéglátó létesítmények (pl. ételbár, autószalón) építésére ad lehetőséget, de nem kis számban található közösségi épületekre (tornaterem, munkaügyi központ, közösségi ház) kiadott engedélyek is.

Az építési engedélyek térbeli elhelyezkedését tekintve nem emelhető ki frekventált, vagy építési szándékkal kevésbé érintett térség a tervezési területen belül, az építési/átépítési szándék az egész területet szórványosan érinti.

## **2.6. ÖRÖKSÉGVÉDELEM**

### **2.6.1. Vizsgálat**

#### **2.6.1.1. Településtörténet**

Esztergom kialakulását és városszerkezetét elsődlegesen a táji-domborzati adottságok határozták meg. A város területe különböző tájegységek találkozási térsége és a különböző területeket összekötő utak találkozási pontja, amely korán lakott helyé tette a város területét. Régészeti adatok alapján biztos, hogy a Várhegy környéke már az őskorban lakott hely volt és azóta folyamatosan települési terület, az eltelt valamennyi történeti korból régészeti emlékek kerültek elő. Kőkori, rézkori, bronzkori, vaskori emlékek egyaránt maradtak.

A kelták már kereskednek és pénzt vernek, majd a rómaiakkal együtt élnek a településben.

A római korban a város jelentős része a Duna menti limes védelmi rendszernek, és a mai 11-es (dunaparti) és 111-es (Dorog) út elődje római útként kiépítésre kerül. Római castrum épül, a hozzá tartozó polgárváros a mai belváros (Széchenyi tér) területén volt.

Később avarok és szlávok lakják a vidéket, majd a honfoglaláskor betelepülnek a magyarok. A X. század végén itt található a fejedelmi udvar, itt születik Szt. István, itt koronázzák királlyá és 1001-ben itt alapít érsekséget. Ezzel nemcsak kormányzati szerepe van a városnak, hanem rangjához illő gazdasági jogokat is kap (pénzverés, királyi adók beszedése, árumegállító jog a Regensburg-Kijev fő kereskedelmi úton). Esztergom ekkor az ország legfontosabb városa. Fénykorát – III. Béla palotaépítésének következtében - a tatárjárás előtt éli.

Az államigazgatás 1249-es Budára telepítése után a polgári élet hanyatlásnak indul és Esztergom sorsát az érsekség határozza meg. Ennek köszönhetően a város egyházi, kulturális és művészeti központtá válik.

1530-tól kezdve a törökök elleni védekezés érdekében erődítménnyé alakítják a várat, melyet ennek ellenére 1543-ban elfoglalnak. A török uralom 1683-ig tart, mely alatt a korábbi középkori épületek zöme elpusztul és a város lakossága is jelentősen lecsökken (400 fő). Ezután a város csak lassan talál magára. A Rákóczi szabadságharc után német telepések települnek be és a város soknemzetiségűvé (magyar, német, tót, rác) válik. A város területére eső középkori 20-30 faluból csak 4 község éled újjá: a Királyi város, a Víziváros, az érseki Szentgyörgymező és a káptalani Szenttamás.

Az érsekség és a káptalan csak 1820-ban települ vissza, így a nagyszabású barokk egyházi építkezés Esztergomot elkerüli, a XIX. század első felében a klasszicista egyházi építészet szimbólum értékű épületekkel (pl. Bazilika, Prímási palota) gazdagítja a várost. A védelmi szerep gyengülésével a falak és védművek bontásának megindultával elkezdődik a városrészek összenövése, melyek hivatalos egyesítésével 1895-ben jön létre Esztergom. Gazdasága hanyatlik, iparosodása nem jelentős, kereskedelme visszaesik. A II. világháború után adminisztratív jelentőségét is csökkentik (megyeszékhely Tatabánya), egyházi központ szerepe következtében a várost évtizedeken keresztül nem fejlesztik.

A rendszerváltás óta sok változás indult meg a városban: a Szuzuki betelepülésével megindult az iparosodás, a felszabadult laktanyaterületek egy részén elindult a gazdasági területtől átalakulás, de a város profiljának megőrzését a történeti hagyományokra épülő és a korábbi értékeket megőrző idegenforgalmi fejlesztések és a polgárság megerősödése jelentheti. Ezért kiemelkedő jelentőségű az örökségvédelem szerepe, amely lokálpatriotizmussal és kedvező városi gazdaságpolitikával társulva jelentős gazdasági erővé válhat.

**2.6.1.2. Régészeti örökség**

*Esztergom régészeti emlékeinek rövid bemutatása:*

A régészeti fejezet a 4/2003. (II. 20.) NKÖM rendelet alapján készült. Fontos megjegyezni, hogy a régészeti lelőhelyekre vonatkozó adatok csak a készítés időpontjában rendelkezésre álló kutatási adatokat tükrözik. Újabb régészeti jelenség, lelőhely esetleges előfordulása nem kizárható, mely új helyzeteket eredményezhet.

Esztergom városa régészeti kulturális örökségét tekintve a történeti Magyarország egyik leggazdagabb települése, ahol különböző régészeti és történeti korszakok jelentős emlékei rétegződtek egymásra a település majdnem egész területén. Régészeti értékei legnagyobb számban a középkori (XI-XVII. sz.) Magyarország királyi és érseki székhelyének emlékeihez kapcsolódnak, de ugyanakkor jelentős értékű lelőhelyek és leletek kerültek elő az őskorból, különösen a kelták településéhez, valamint a római-kori Limes határvonal és az ahhoz tartozó Solva castrumhoz kapcsolódóan. A város viszonylag kicsi területén nagyszámú kiemelten értékes és sok esetben látványos régészeti jelenség, mint például: várak, városok, falvak, erődítések, őrtornyok, paloták, városfalak, városkapuk, várostornyok, kőházak, falusi házak, templomok, kolostorok, konventek, ispotályok, temetők, iparos műhelyek, kőutak, halastavak, malmok, fürdők- találhatóak. Ezek a régészeti jelenségek lefedik a mai Esztergom teljes területét, azonban a város sűrű beépítettsége miatt sok helyen a régészeti lelőhelyek csak foltokban észlelhetők. Emiatt Esztergom városának területét, praktikusán egy potenciális régészeti lelőhelyként, azaz egy nagy kiterjedésű régészeti érdekeltsgű területként kell kezelni.

*Földrajzi, topográfiai háttér*

Esztergom létrejöttét is, szerkezetét is alapvetően a természeti, táji környezet határozta meg. A Dunakanyar nyugati bejáratánál, a Garam torkolatával szemben különböző tájegységek találkoznak. Északról a Duna Garam szögében a táj az egyre alacsonyabb dombhátakkal fokozatosan laposodik a Duna felé. A jobb parton a Visegrádi-hegység nyugati vége, a feltöltődött Duna-meder helyén keletkezett síkság, mely a várost É-K felől is körbeöleli a Várhegynél szinte egy pontban fut össze. A különböző területeket összekötő utak találkozási helye mindig letelepedésre készítette az embert.

Őskor:

A Duna-ment területen az Őskőkortól kezdve különböző időszakonként telepedtek meg emberek. Az állandó települések az újkőkortól kezdve elsősorban a Duna-parti szárazulatokon alakultak ki, onnan terjeszkedtek felfele a hegyvidék felé. Mindegyik lelőhely területén számos alkalommal megfigyeltek őskori, elsősorban bronzkori és kelta településekre utaló nyomokat.

Római-kor:

A Római-korban a Duna mentén haladt el a Limes védmű rendszere és a hozzátartozó kövezett út, mely mellett a parton őrtornyok álltak. A Tát felől érkező Limes út a 11-es út nyomvonalában halad tovább. Szentkirályon is szabvány őrtorony állt.

Népvándorláskor:

Szentpál területén kerültek elő szórvány avar-kori településre utaló leletek.

Középkor:

Esztergom városnak a történeti forrásokból is jól ismert déli Kovácsi, Szentpál külvárosai egy-egy plébánia templom körül szerveződött városrészek voltak. Ezeket városfal nem vette körül, szerkezetük falusias volt, azonban számos értékes kőház, palota, továbbá fontos műhely állt bennük. Szent Lázár és Abony-Szentkirály egy-egy konvent ill. ispotály köré épültek, melyekhez természetesen jelentős templom is tartozott. Szentistván, Szentpál déli részéhez hasonlóan egyszerűbb falusias település lehetett.

*Esztergom régészeti örökség-értékeinek védettsége*

A kulturális örökség védelme érdekében a településfejlesztéssel valamint a településrendezéssel kapcsolatos változások, beruházások tervezését e védelemmel összhangban kell megoldani. A régészeti lelőhelyek védelmére irányuló intézkedéseknek elsősorban megelőző, szükség esetén mentő jellegűeknek kell lenniük. *A KötV 10.§-a szerint a régészeti örökség elemeit lehetőleg eredeti helyükön, eredeti állapotukban, eredeti összefüggéseikben kell megőrizni.*



A Kötv 11.§-a szerint a régészeti lelőhelyek általános védelem alatt állnak, de régészeti érdekű területről is a régészeti örökség elemi csak feltárás keretében mozdíthatók el Kötv 19.§ (1). A Kötv 7.§ 14. pontja szerint régészeti érdekű területnek minősül minden olyan terület, ahonnan régészeti emlék és leletek előkerülése várható. Különös tekintettel az egykori vízfolyások, erek és folyók magas partvonulatai, valamint egyéb a környezetükből kiemelkedő magaslatok, vagy olyan területek, melyek korábbi időszakokban megtelepedésre alkalmasak voltak.

A régészeti örökség védelme érdekében különös gonddal kell eljárni az építési és művelési ág változások kapcsán, mivel bármilyen, a föld felszíne alá mélyedő kivitelezési munkával elpusztulhatnak a régészeti örökség elemei.

A Kötv 22-23.§-a, továbbá A régészeti lelőhelyek feltárásának ... részletes szabályairól szóló 18/2001 (X.18.) NKÖM rendelet 14.§-a szerint a nyilvántartott régészeti lelőhelyeket a földmunkával járó fejlesztésekkel, beruházásokkal el kell kerülni. Ha a lelőhelyek elkerülése a földmunkával járó fejlesztés beruházás költségeit aránytalanul megnövelné, vagy a beruházás másutt nem valószínűsíthető meg, a beruházással veszélyeztetett régészeti lelőhelyeket előzetesen fel kell tární. A tervezett munkálatok kizárólag a feltárás befejezése után kezdődhetnek el. A régészeti feltárások költségét annak kell fedezni, akinek érdekében a feltárás szükségessé vált Kötv 19.§ (3). A fejlesztések, beruházások tervezése során a megelőző feltárás teljes költségét, de legalább a teljes bekerülés 9 ezrelékét kell költségelőirányzatként biztosítani a feltárás fedezetére Kötv 22.§.(1).

Valamennyi, a régészeti feltárás esetén kívül előkerült régészeti emlék, ill. lelet esetében is törekedni kell a régészeti örökség elemeinek helyszíni megőrzésére. Ha bármilyen tevékenység során váratlan régészeti emlék, illetőleg lelet kerül elő, a felfedező (kivitelező, beruházó) az örökségvédelmi törvény 24.§-a értelmében köteles a tevékenységet azonnal abbahagyni és az emlék vagy lelet előkerülését az önkormányzat jegyzőjének és a területileg illetékes múzeumnak haladéktalanul jelenteni és a helyszínt, valamint a lelet őrzéséről gondoskodni.

*Esztergom területén a régészeti lelőhelyek védelmének kategóriái:*

#### *Regisztrált régészeti lelőhely*

- A 2001. évi LXIV. Kulturális Örökségről szóló törvény alapján **általános régészeti védelem** alatt áll minden KÖH által regisztrált lelőhely.
- A 17/2004. (VIII.27.) NKÖM rendelet által **kiemelt védelem** alatt áll a Szentkirály régészeti lelőhely
- A 17/2004. (VIII.27.) NKÖM rendelet által **fokozott védelem** alatt áll a Szentkirály régészeti lelőhely

<u>Lelőhely</u>	<u>Védettsége</u>
1. Esztergom – Kovács	Kiemelt régészeti védelem
2. Esztergom – Szentpál	Általános régészeti védelem
3. Esztergom – Gyepmesterház	Általános régészeti védelem
4. Esztergom – Szentistván	Általános régészeti védelem
5. Esztergom – Szentkirály	Általános és fokozott régészeti védelem

#### *Régészeti érdekű terület*

2001. évi LXIV. Kulturális Örökségről szóló törvény 7.§ 14. pont szerint **régészeti érdekű területnek** számít minden olyan területrész, ahol régészeti lelőhely előkerülése várható vagy feltételezhető.

#### *SZIM Üzem területe:*

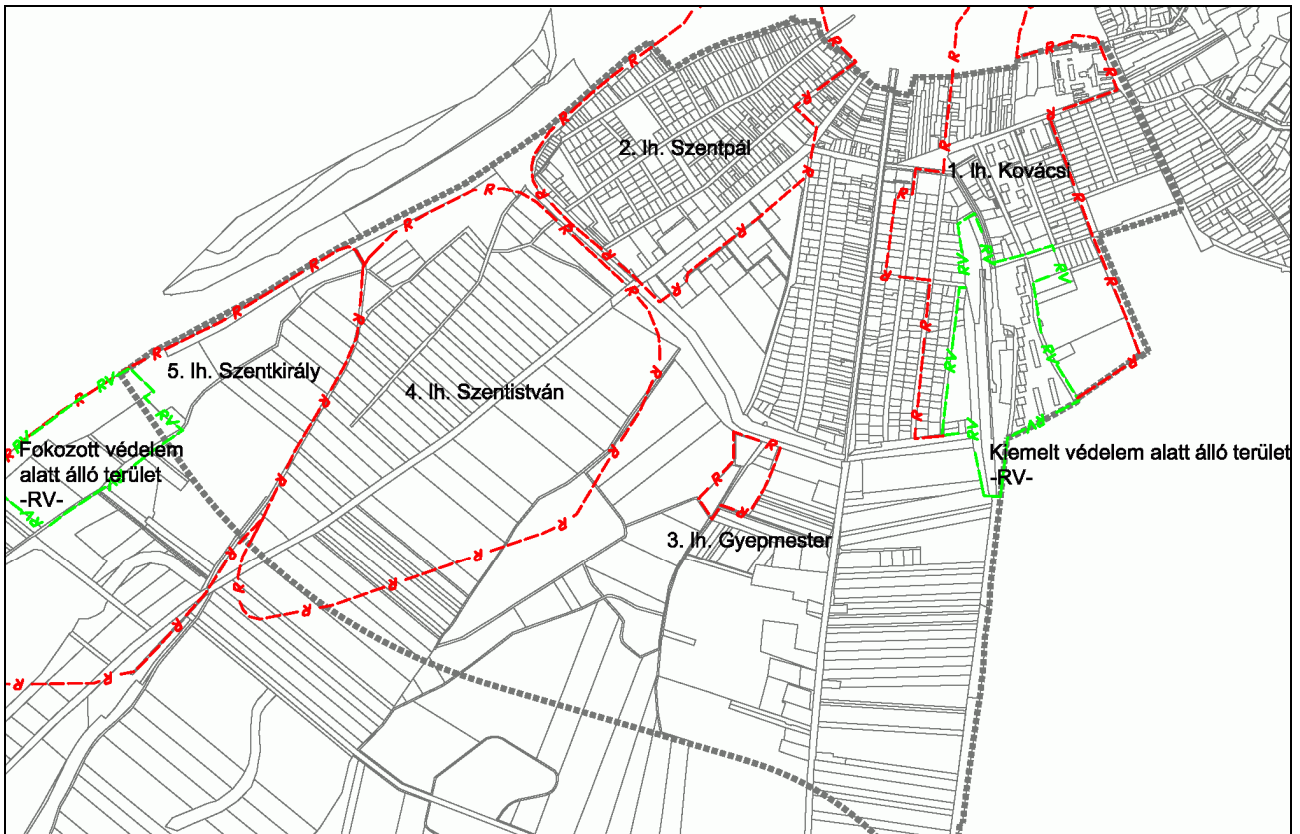
A Szentpál lelőhely kiterjedése csak szórvány leletek alapján ismert ezért a régészeti jelenség pontos kiterjedése és jellege nem határozható meg. Mivel régészeti leletek csak a SZIM területén kívül a Táti úton kerültek elő, ezért a SZIM területe csak régészeti érdekű területként határozható meg, ahol további régészeti jelenségek előkerülése esetleg várható. A tervezett gazdasági terület esetleg érintheti a Szentpál település régészeti emlékeit.

Ezen a területen talajmunkákkal járó engedélyköteles beruházások előtt a KÖH Regionális Irodájának előzetes szakhatósági állásfoglalását kell kérni; valamint egyeztetni kell a helyileg illetékes Esztergomi Balassa Bálint Múzeummal, amely a régészeti szakfelügyeletet biztosítja. Amennyiben

## ESZTERGOM, DÉLI VÁROSRÉSZ SZABÁLYOZÁSI TERVE

a szakfelügyelet során egyértelmű régészeti lelőhelyre utaló jelenség kerülne elő, akkor a fentiekhez hasonlóan a hatályos örökségvédelmi törvény szerint értesíteni kell az illetékes hivatalokat és a Múzeum kirendelt kutatója vezetésével megelőző kutatást kell végezni.

Minden egyéb, nem ismert régészeti jelenség, vagy lelőhely előkerülése esetében szintén a hatályos törvény alapján kell eljárni: értesíteni kell a szakhatóságot (Kulturális Örökségvédelmi Hivatal Közép-Dunántúli Regionális Kirendeltségét Székesfehérváron) és a helyileg illetékes Esztergomi Balassa Bálint Múzeumot.



A Déli városrész régészeti területeinek helyszínrajza

### A lelőhelyek részletes ismertetése és a várható hatások lelőhelyenkénti elemzése

#### 1. lelőhely

Lelőhely neve: Kovácsi

MRT szám: 8/11, 15, 17

Lelőhely helyrajzi száma: 18146/1-12, 18145, 18701-18745, 18482, 18689, 18590, 18690, 18568/1-18589/10, 18602/1-21, 18622, 18621/1-18636, 18185, 18183, 18182/1-18, 18159, 18074-18093, 17970-17986, 17989, 18112, 18095-18100/2, 18101-18144, 18590, 18554, 18565, 18186-18192, 18193/1-4, 18194, 18195/2

Lelőhely típusa: Település, külváros, falu, műhely, templom, temető

Lelőhely kora: X-XVI. század

Lelőhely védettsége:

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

A lelőhely leírása: Kovácsi a középkori Esztergom legnagyobb kiterjedésű külvárosa, mely három templom körül alakult ki. A település történeti jelentőségét az adja, hogy itt éltek a XI-XIII. században a királyi pénzverők. A mai vasútállomás két oldalán É-D irányban terült el a település. Kiterjedése a középkorban: É-on: Királyi város (melytől a település D-DK-i irányba terült el), D-n a Kincses patak és az attól délre fekvő terület, K-en Újfalú település és a mai Dobogókői út, Ny-on a Bartók Béla u.

A település legfontosabb részei a Kovácsi utca és a vasútállomás területére esnek.

- Szent János templom és temetője, a Kovácsi utca keleti üres felében és a mai vasútállomás Ny-i felén és a töltések alatt.
  - Három hajós, kéttornyú nagyméretű románkori bazilika.
  - Templom körüli temető
  - Harangöntő műhely
- Település nyomok, földbeásott házak, kemencék
- Vaskohók az Árpádkorból

A vasútállomás keleti oldalától a Mátyás király útjáig tartott a település kisebbik központja

- Szent Mihály arkangyalról elnevezett templom és temetője
  - Egyhajós románkori templom
  - Templom körüli temető

Kovácsi külváros harmadik része a későbbi Csúti monostor faluja, a vasútállomástól északra, mely hosszan elnyúlt a Királyi város keleti oldalán.

- Szent Kozma és Damján plébánia templom
- Templom körüli temető
- Település nyomok, földbeásott házak, kemencék

Lelőhely állapota: A leelőhely jelentős része fedett, ezért is különösen fontos a Kovácsi utca keleti felében a vasúti töltés mellett található be nem épített szabad terület. Ezen a területen ma kisebb konyhakertek, felszíni garázsok és egy kis lovarda található.

Lelőhely kutatása:

- 1912., Supka Géza és Sinka Ferenc helyszíni szemléje
- 1954-56., Zolnay László és Szepessy Géza feltárásai
- 1959., Dunakanyari terepbejárás
- 1961., Kolba Judit leletmentése
- 1964., Horváth István helyszíni szemléje
- 1965., Horváth István, H. Kelemen Márta, MRT terepbejárás

Irodalom, forrás:

- Horváth, H. Kelemen, Torma 1979. MRT 5., 175-180..
- Horváth, 1995.
- Horváth, 2002.

Tervezett változtatás: A jelenlegi beépítetlen, nem hasznosított terület a szabályozási tervben közparkként – régészeti bemutató parkként - tervezett terület. A terv javasolja a MÁV állomásterület Ny-i (vágányok céljára nem használt) telkének a parkterülethez csatolását.

*Hatáselemzés*

Tervezett változás hatása: A tervezett változtatások teljes mértékben megfelelnek az örökségvédelmi érdekeknek. A régészeti bemutatópark kialakítása nemcsak a terület rendezését oldja meg, de további vonzerő kialakításával is hozzájárul a város idegenforgalmi és kultúrközponti szerepkörének gazdagításához.

Bemutathatóság és hasznosíthatóság: A kiemelten védett régészeti leelőhely a tudomány és a nemzeti örökség szempontjából is fontos régészeti emlék, helyben bemutatását a terv javasolja.

Kutatási igények: A már részben feltárt templom teljes feltárása, a környező szabad terület teljes és szisztematikus feltárása.

## **2. leelőhely**

Lelőhely neve: **Szentpál**

MRT szám: 8/16

Lelőhely helyrajzi száma: 17045/1, 3, 4, 8, 16995-16999, 17001-17043, 17044, 16445/1-20 - 16699, 16952, 16711-16908, 17795/4,5,9,11; 17795/12, 25, 27, 17797

Lelőhely típusa: Település, városrész, falu, templom, temető, ház

Lelőhely kora: XI-XVI. század

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

Lelőhely leírása: Szentpál település a középkori Esztergom egyik külvárosa. A leelőhely mai Esztergom belterületének DNy-i területén az Árok utcától délre a Kis-Duna és a Táti út között helyezkedik el. Kiterjedése a középkorban: a Királyi város déli Szent Pál kapujától D-DNy felé elterülő falu, Ny felől a Kis-Duna, Dél felől Szentistván település, Kelet felől a Fehérvárra vezető mai Táti út határol-



ja. A lelőhely érintett része a MIM (volt) gyárterület, mely a középkori Szentpál település központja volt. A leletmentések során a lelőhely É-i felében komoly 2,5 méter vastag régészeti rétegeket figyeltek meg a területen, déli részeken sekélyebben fekvő jelenségekkel kell számolni:

- Szent Pál plébánia templom
- Templom körüli temető
- Falusias település nyomai, földbeásott házak
- Kőházak

A Táti úton a SZIM gyár előtt közműmunkák során településre utaló szórvány Árpád-kori kerámia leletek kerültek elő. A SZIM területe valószínűleg a középkori Esztergom egyik külvárosa, a Szentpál település külső falusias része lehetett Dr. Horváth István meghatározása alapján.

A lelőhely állapota: A lelőhely területének jelentős része fedett, beépített, bolygatott terület.

Lelőhely kutatása:

1926., Balogh Albin gyűjtése  
1959., Roszivál Miklós gyűjtése  
1961-62., MIM Kazánház épülete, Horváth István helyszínelése  
1965., Horváth István, H. Kelemen Márta, MRT terepbejárás  
1966., MIM Fürdő épülete, Horváth István helyszínelése  
1968., Horváth István helyszínelése

Irodalom, forrás:

Horváth, H. Kelemen, Torma 1979. MRT 5., 173-175.  
Horváth, 1995., 2002.

Tervezett változtatás: A településrendezési terv a lelőhely területén sem városszerkezeti, sem beépítésbeli változtatásokat nem javasol, a jelenlegi beépültség megtartásával számol. A SZIM egykori gyárterülete privatizálásra került, továbbra is gazdasági területként használják. A MIM nem tartozik a Déli-városrész szabályozási tervébe.

*Hatáselemzés*

Tervezett változás hatása: A lelőhely csak szórvány leletek alapján ismert ezért a régészeti jelenség pontos kiterjedése és jellege nem határozható meg. Mivel régészeti leletek csak a SZIM területén kívül a Táti úton kerültek elő, ezért a SZIM területe csak régészeti érdekltségű területként határozható meg, ahol további régészeti jelenségek előkerülése esetleg várható, így a gazdasági terület esetleg érintheti a Szentpál település régészeti emlékeit.

Bemutathatóság és hasznosíthatóság: A lelőhely érintett részére vonatkozó szórvány adatok miatt a terület ebből a szempontból nem értéklehető.

Kutatási igények: A lelőhely érintett területén régészeti munkát nem végeztek korábban, ezért fontos lenne a terület jellegének és szerkezetének meghatározásához próbaásatásokat végezni.

Javaslatok: Mivel a tárgyalt területen régészeti lelőhelyet egyértelműen meghatározni nem lehet, csak feltételezhető, hogy a SZIM területén régészeti jelenségek kerülhetnek elő. Ezért a területen régészeti próbaásatás kell végezni egy esetleges beruházás/építkezés előtt.

### **3. lelőhely**

Lelőhely neve: **Gyepmester-ház** (Lázár-domb)

MRT szám: 8/18

Lelőhely helyrajzi száma: 0362/1, 0365/1, 3, 0364út, 0361/55-56, 0361/27út, 0366/5

Lelőhely típusa: Település, konvent, ispotály, templom, temető

Lelőhely kora: Középkor, Óskor, bronzkor

Lelőhely védettsége:

KÖH által regisztrált lelőhely, mely általános védelem alatt áll.

Lelőhely leírása: Középkori Szent Lázár – konvent.

A mai sintér ház környékén kis kiterjedésű középkori településrész és épületegyüttes nyomai figyelhetőek meg, melyek az egykori melegvizű Kis-tó mellett feküdtek eredetileg. Mindezek a középkori Szent Lázár konvent és ispotály, és a körülötte elterülő település nyomaival azonosak.

- Szent Lázár rend konventje és ispotálya.
- Templom
- Konvent és ispotály épületek

- o Temető nyomai
- o Település nyomai

A középkori épületektől DNY-ra egy bronzkori település nyomaira utaló leleteket is megfigyeltek.

Lelőhely állapota: Többségében fedetlen, kissé bolygatott terület.

Lelőhely kutatása:

1965., Horváth István, H. Kelemen Márta, MRT terepbejárás

Irodalom, forrás:

Horváth, H. Kelemen, Torma 1979. MRT 5., 180-181.

Horváth, 1995.

Horváth, 2002.

Tervezett változtatás: A leelőhelyet tervezett változtatás nem érinti. Környékén (a Kincses patak mentén) erdősítés javasolt.

*Hatáselemzés*

Tervezett változás hatása: A leelőhelyet tervezett beépítés nem érinti, a gyepmesteri telek gazdasági terület marad. A leelőhely többi telkén a terv a jelenlegi gyepterületet (korlátozott mezőgazdaság) megőrzi. Amennyiben a feltárás után a leletek bemutatathatók, a gyepterületen nincs akadálya régészeti park kialakításának.

Bemutathatóság és hasznosíthatóság: A történelmi szempontból is jelentős konvent emlékei jelentős részben fedetlen állapotban találhatóak, amely lehetőséget nyújt egy részletes feltárás utáni szakszerű bemutatásra. Ez a bemutatóhely a forgalmas 111. főút mentén a település belterületének kapujánál szimbolikus jelentőséggel is bírhatna. A bemutatás javasolt, a Kincses patak mentén a közeli Kovácsi régészeti parkkal összekapcsolható (déli gyűjtőút gyűrű, gyalogos és kerékpárút a töltésen).

Kutatási igények: A középkori Szent Lázár konvent és a hozzá tartozó részek emlékeinek pontosabb megismeréséhez és bemutatásához részletes régészeti kutatásokat (intenzív terepbejárás, légifotó, műszeres felmérés, feltárás) kellene végezni.

Javaslatok: A terület minden nemű művelésből való kivonása nélkülözhetetlen a régészeti leelőhely megóvásához, ezért gyepterületként tartalmazza a szabályozás. Feltárás után régészeti parkként kialakítható, a leletek bemutatathatók.

#### **4. leelőhely**

Lelőhely neve: **Szentistván**

MRT szám: 8/19

Lelőhely helyrajzi száma: 03961/1-26, 0405/2-57, 400, 401/1-4, 403/1, 0367, 0366/3,7, 0397

Lelőhely típusa: Település, falu, temető

Lelőhely kora: XI-XV. század

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

Lelőhely leírása: A középkori forrásokból is ismert Szentistván nagy kiterjedésű falusias település, mely a szentkirályi keresztesek birtoka volt. Kiterjedése: a TÁTI út mentén, annak két oldalán, Nyon a Szentléleki-patakig terjed ki. A középkorban K-DK-en: Szentpál település, ÉK-en: Királyi város földje, D-n: Bille falu határolja.

- o A jelenségek elsősorban a felszíni leletek alapján azonosíthatóak.
  - o Település nyomok
  - o Temető nyomok

Lelőhely állapota: Többségében fedetlen. A TÁTI út és az azt megelőző árvízvédelmi gát építésekor megbolygatták. A leelőhely legnagyobb része mezőgazdasági művelés alatt áll.

Lelőhely kutatása:

1913., Sinka Ferenc helyszíni szemléje

1959., Bóna István, Duna-kanyari terepbejárás

1970., Torma István, Horváth István, H. Kelemen Márta, MRT terepbejárás

Irodalom, forrás:

Horváth, H. Kelemen, Torma 1979. MRT 5., 182-183.

Horváth, 2002.

Tervezett változtatás: A tervezett M100 autópálya nyomvonala keresztül halad a lelőhely déli csücskén.

### *Hatáselemzés*

Tervezett változások és hatásaik: A tervezett út nyomvonala érinti a lelőhely déli területét. A lelőhelyet csak felszíni leletgyűjtés és történeti források alapján ismerjük, emiatt nem lehet megállapítani, hogy milyen jellegű emlékeket érinthet a nyomvonal.

Bemutathatóság és hasznosíthatóság: Az előkerülő emlékeket azok jellegének megfelelően kell bemutatni. Amennyiben bemutatásra alkalmas ill. eredeti helyén megtartandó emlékek kerülnének elő, azok jól kapcsolódhatnak a Szentkirály régészeti lelőhely területén bemutatható jelenségekhez.

Kutatási igények: A lelőhelyen feltárást eddig nem végeztek, a pontos jellegének és kiterjedésének meghatározásához fontos lenne próbafeltárásokat végezni a területen.

Javaslatok: Amennyiben a tervezett építkezések a régészeti lelőhely bolygatatlan részét érintenék, akkor a hatályos örökségvédelmi törvény szerint megelőző kutatást kell végezni.

Mivel az M100 beruházás másutt nem valósítható meg, a beruházással érintett régészeti lelőhelyeket előzetesen fel kell tární. A tervezett építési munkálatok kizárólag a feltárási befejezése után kezdődhetnek el. A fejlesztések, beruházások tervezése során a megelőző feltárási teljes költségét, de legalább a teljes bekerülés 9 ezrelékét kell költségelőirányzatként biztosítani a feltárási fedezetére.

A tervezett építési tevékenység megkezdése előtt értesíteni kell a Kulturális Örökségvédelmi Hivatalt Budapesti Regionális kirendeltségét és előzetes szakhatósági állásfoglalást kell kérni. A szükséges megelőző kutatások elvégzéséhez a helyileg illetékes Pest Megyei Múzeumok Igazgatóságával kell megállapodást kötni.

Mivel a régészeti lelőhely pontos kiterjedése csak a felszíni leletek gyűjtése alapján ismert ezért annak pontosításához a tervezett beruházás előtt részletes, négyzethálós terepbejárás, vagy egyéb műszeres mérés javasolható. Csak ezek alapján lehetséges kijelölni a ténylegesen veszélyeztetett területet. Ez különösen fontos, mivel a terület egykori kutatása óta eltelt közel 30 év során intenzív mezőgazdasági művelésnek volt kitéve.

## **5. lelőhely**

Lelőhely neve: **Szentkirály**

MRT szám: 8/20-22.

Lelőhely helyrajzi számai: 0407, 0409/13-21, 0409/22, 0406, 0398/2, 0416/1-2

Lelőhely típusa: konvent, templom, település, temető

Lelőhely kora: XI-XVII. század

Lelőhely védettsége: A lelőhely érintett részének többsége ex lege általános régészeti védelem alatt áll. A déli fele a 17/2004. (VIII.27.) NKÖM rendelet által fokozottan védett régészeti lelőhely. Minden 30 cm-nél mélyebb földmunkával járó tevékenység engedélyköteles.

Lelőhely leírása: Abony (Obon) - Szentkirály település és keresztes konvent. Az Esztergom déli dunai révátkelőjénél található település eredetileg királyi birtok, ahol a Szent István király kúriát építtetett. Feltételezések szerint itt is halt meg 1038. augusztus 15-én. A települést II. Géza király adományozta az általa alapított önálló Stefanita ispotályos keresztes lovagrendnek, akik jelentős konventet és ispotályt alapítottak itt, mely az ország egyik legfontosabb ún. hiteles helye. A korai Abony település központja körül alakult ki később a Szentkirály városrész. A török korban révhely miatt gyakran csaták színhelye volt, emiatt számos területén kerülnek elő szórvány és tömegsírok. Kiterjedése: a Szentléleki-pataktól DNy-ra 1,5 km hosszan terül el a Duna és az egykori Bécs-Fehérvár út, a mai Táti út között. ÉK-ről Szentistván település határolta. A település központja a volt Duna-parti szovjet katonai bázis területén található meg, melyet sok esetben bolygattak már. A szabályozási terv a nagyterjedésű lelőhely É-i kevésbé kutatott, bolygatott részét érinti

A lelőhely állapota: Kavics és homokbányászással erősen bolygatott.

Az egykori tervezett bösi vízerőmű kapcsán a délnyugati részét elpusztították.

A korábbi szovjet laktanya épületei által bolygatott, illetve annak romjai által részben fedett.

Lelőhely kutatása:

1858., Erdy János, helyszíni szemle

1865., Knauz Nándor, helyszíni szemle



1867., Csáka Károly, helyszíni szemléje  
1895-96. Németh Lajos feltárásai  
1930. Balogh Albin terepbejárása  
1950-es évek, Zolnay László és Szabó Endre és Soproni Sándor terepbejárásai  
1951-52., Roszivál Miklós, helyszíni szemle  
1956., Szepessy Géza, helyszíni szemle  
1959., Duna-kanyari terepbejárás  
1959-66., Bálint Alajos feltárásai  
1964-65., 1967-71., Horváth István és H. Kelemen Márta, MRT terepbejárás  
1975-82., 1979-83., Horváth István leletmentései  
1987-88., Lázár Sarolta és Biczó Piroska leletmentése  
Irodalom, forrás:  
Horváth, H. Kelemen, Torma 1979. MRT 5., 183-189..  
Horváth, 1995.  
Horváth, 2002.

Tervezett változtatás: 1. A tervezett M100 autópálya és az ahhoz tartozó Duna híd keresztül haladna a lelőhely központi területén.  
2. Kompkikötő építése a lelőhely délnyugati területén.

#### *Hatáselemzés*

Tervezett változás hatása: A tervezett M100 út és híd nyomvonala és az ahhoz kapcsolódó építkezés és tereprendezés kiterjedt területe jelentős mértékben veszélyezteti a már egyébként is bolygatott régészeti lelőhely fontos középkori emlékeit. Ugyanakkor a lelőhely É-i részén nem történtek ásatások, ezért az ott található emlékek jellege és kiterjedése kiszámíthatatlan, azaz nem lehet tudni pontosan, hogy milyen mennyiségben jelentkezhetnek komoly, mindenféleképpen megtartást, konzerválást és – esetleg - bemutatást (is) igénylő jelenségek.  
A tervezett kompikötő a védett lelőhely délnyugati területén többségében már a bányászat során elpusztított területre épülne, mely régészeti lelőhelyet nem érint.

Bemutathatóság és hasznosíthatóság: A lelőhely területén a történeti források és a korábbi régészeti kutatások és megfigyelések alapján nemcsak a régészet, hanem nemzeti örökségünk szempontjából is fontos emlékek, főként kőépületek maradványai találhatóak és továbbiak előkerülése várható a későbbiekben is. Ezek megtartása, konzerválása és bemutatása eddig nem történt meg. A tervezett M100 gyorsforgalmi út és a híd megépítése különösen fontos pozíciót ad a lelőhelynek nemzetközi határátkelő szerepe következtében. Javasolható az építkezések során fedetlenül maradó területen egy régészeti park kialakítása.

Kutatási igények: A védett régészeti lelőhely, fontos terület a tudomány és nemzeti örökségünk szempontjából is. A nagyterjedésű lelőhelyen csak kevés alkalommal és igen rossz körülmények közepette lehetett régészeti feltárásokat végezni a korábbi szovjet laktanya létezése, valamint a tervezett vízerőmű építkezési munkálatai miatt.

A lelőhely pontos szerkezete és kiterjedése csak sejthető a történeti források, a korábbi mozaikos feltárások és a felszíni leletgyűjtések alapján. Ezért is fontos lenne mihamarabb ezek tisztázásához próbafeltárásokat végezni.

A lelőhelyen található konvent, templom és ispotály, valamint a várható királyi kúria és kápolna a szovjet katonai laktanya miatt több évtizedig hozzáférhetetlen volt ezért különösen fontos lenne ennek a lelőhely központját jelentő, régészeti jelenségekben gazdag területnek a szisztematikus, tervszerű feltárása.

Javaslatok: A lelőhely több szempontból is a nemzeti örökségünk fontos helyszíne. Javasolható a tervezett úthoz és hídhoz kapcsolódó építkezési és tereprendezési területek valamint anyagnyerő helyek – lehetőség szerint - a korábbi kavicsbányászás során megbolygatott területekre helyezése. A tervezett építkezések a bolygatatlan régészeti területeket ne érintsék. Amennyiben az építkezések mégis érintenék a régészeti lelőhely bolygatatlan részét, akkor a hatályos törvény szerint megelőző kutatást el kell végezni. A tervezett építési munkák csak a feltárás befejezése után kezdődhetnek el. A régészeti feltárások költségét a beruházónak kell viselnie, de legalább a teljes bekerülés 9 ezrelékét kell költségelőirányzatként biztosítani a feltárás fedezetére.

A tervezett építési tevékenység előtt értesíteni kell a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal Budapesti Regionális kirendeltségének előzetes szakhatósági állásfoglalását kell kérni. A szükséges megelő-

ző kutatások elvégzéséhez a helyileg illetékes Pest Megyei Múzeumok Igazgatóságával kell megállapodást kötni.

A tervezett beruházás előtt részletes, négyzethálós terepbejárás vagy egyéb műszeres mérés elvégzése javasolt. Csak ezek alapján lehetséges kijelölni a ténylegesen veszélyeztetett területet. Ez különösen fontos, mivel a terület egykori kutatása óta eltelt közel 50 év során intenzív bolygatásoknak volt kitéve.

### **2.6.1.3. Természeti, táji környezet, településszerkezeti értékek**

#### **A természeti, táji környezet, domborzat**

A déli városrész területe dél felé és a Duna irányában enyhén lejt, de a terep ennek ellenére síknak mondható. A településszerkezet alakításában a domborzatnak nem volt fontos szerepe, a területet Ny-ról határoló Dobogókői úttól – a tervezési területen kívül - válik a terep meredekebbé. A településszerkezet, a belső úthálózat alakulására inkább a történetileg kialakult utak (Táti út, Dorogji út, Dobogókői út) voltak meghatározóak.

A tervezési terület Ny-i határa a Duna, de ennek a településszerkezetben csak lehatároló szerepe van, a településképben pedig egyáltalán nincs szerepe, a városrész nem nyílik ki a vízpart felé. Településszerkezetéből hiányoznak a Dunapartra vezető utak, a vízpart rosszul közelíthető meg. A magas gát a lakóterületet a Kis-Dunától teljesen elvágja, a parti sávnak még zöldterületi funkciója sincs e szakaszon. A beépítés elfordul a vízparttól, gyakorlatilag nem található a vízpartra néző, arra tájolt ház.

**A tömbök és a telekstruktúra** kialakulására a déli városrészben nem a természeti adottságok, hanem a város történeti fejlődése volt jelentős hatással. A déli városrész É-i felében a belső tömbökben a „nőtt” történeti városra jellemző szabálytalan formájú tömbök és általában kisméretű telkekből álló, nem geometrikus telekosztás a meghatározó. A régebbi, polgárvárosi karakterrel beépült tömbök telkei többnyire keskenyek és igen mélyek, a tömbmélység több helyen a telekmegosztást lehetővé teszi, így az utóbbi időben jelentős számú megosztási (tömbfeltárási) igény is jelentkezett.

A később beépült délebbi tömbök szabályosabb (párhuzamos utcákkal határolt téglalap) formájúak és egy tömbön belül közel azonos nagyságú, geometrikusan kialakított telkeket tartalmaznak. A családházas beépítésű tömbök telkei általában szélesebbek, mint a polgárvárosi karakterűeké és kisebb mélységűek.

A 20. század második felében megjelent a telepszerű beépítés, ez – és a közelmúltban (minden telekalakítási és városrendezési logikát nélkülöző módon) lezajlott privatizáció - alakította az ipar-telepi és lakótelepi telekstruktúrát. Ennek következtében az ipari telephelyeken rendezetlen, a megközelíthetőséget is nehezen biztosító, szabálytalan telekszerkezet jött létre, a lakótelepeken pedig az egykori úszótelkek (mára már megszűnt fogalom) és a közterületként besorolt, valójában lakókerti funkciót betöltő közterek rendszere alakult ki.

### **2.6.1.4. Településkép vizsgálata (fotódokumentációval)**

A településképet a déli városrészben csak részben határozzák meg az épített elemek, jelentősen befolyásolja az összképet a táji környezet.

#### **A táj a városképben**

A területről több utca nyílásában ill. még el nem épített épületnyiladékokon át látható az Esztergomot keletről szegélyező hegykoszorú. Ennek látvány-megőrzése fontos feladat, amivel kapcsolatos teendők nemcsak a déli városrész tervét, hanem a hegyoldal beépíthetőségét is befolyásolják. Nem csak a rálátás lehetőségét kell megőrizni, hanem fontos az is, hogy a hegyek látványa hogyan alakul, a hegyoldali beépítések (mennyisége, mérete, sűrűsége), a gerincek sziluettje hogy befolyásolja a domboldal feltárulkozását ill. azok milyen látképet nyújtanak.

A mai látképben legzavaróbb hatásuk a közterületi közműlétesítményeknek van. A légvezetékek tartóoszlopai ill. a közvilágítási oszlopok az utcaképeket és a hegyoldalra nyíló látványt is igen nagymértékben zavarják. Szinte valamennyi utcában a hegyvidék látványát erősen befolyásolják a „változatos” kialakítású (fa, fém, beton) villanyoszlopok, egymást keresztező, kusza vezetékek. Jó volna elérni – legalább a központi belterületen vagy – minimál programként – a zárt sorú beépítésű polgárvárosi karakterű területeken az elektromos hálózat földkábelbe helyezését, a kertes karakter-



rű területeken pedig legalább az egy oldali oszlopsorok kialakítását, melyen valamennyi - elektro- mos, távközlési és közvilágítási kábel elhelyezhető lenne.



*Pöltenberg Ernő utcai városkép és rálátás a hegyvidékre*



*Eötvös u. kétoldali növényzettel és hegyvidékre rálátással*



*Kilátás a Sugár út, Baross Gábor út sarkáról a Dobogókői út irányába a várost keretező hegyekre. A közvilágítási és a vezetéktartó villanyoszlopok itt is különböző kialakításúak és magasságúak, de szerencsére a növényzet takaró hatása jól érvényesül.*

### Térfalak

A Déli-városrész északi részében a zárt sorú, polgárvárosi karakterű beépítés általánosan jellemző. Azokon a helyeken, ahol a beépítés nem zár, többnyire épített, falazott tömör kerítések adnak olyan illúziót, hogy a beépítés hiánytalanul zárt sorú. E „zárt sorúsításnak” vannak jobb – a „csalást” alig észrevehetővé tevő – példái, és vannak sajnos kevésbé sikerültek is. Rögtön a Rudnyai térnél a kerek templom mögött a terméskő kerítés – a maga rusztikusságával és oszlopokkal ritmikus tagoltságával – szerencsésebb változat, mint folytatása. A túl nagy sík felület a kerítést palánszerűvé teszi, a kapu és környéke hol vízszintes, hol függőleges tagolása inkább a rendezetlenség, semmint a változatosság képzetét kelti. Remélhetőleg a növényzettel befuttatás jól tesz majd az utcaképeknek.



*Térfal pótlása tömör kerítéssel – igen vegyes minőségben*





A lapos tetejű épülettömeg nem illeszkedik a Táti út térfalába



„Kilátás” a Szentkirályi utcából a Szegfű utcára. Zavaró a látványt lezáró tűzfal.

Az utcaképet nemcsak a térfal hiánya, hanem a nem megfelelő léptékű, formájú, nyílásritmusú térfal megjelenése is megbonthatja. A fenti két kép e forma és méret disszonancia elrettentő példáit mutatja (Táti út és Szegfű u.- Szentkirályi u. sarka) Az utcát lezáró tűzfal – bár ablakokkal átlyuggatásra került – látványblokkoló hatása különösen a Szentkirályi utcai beépítési lépték többszörös magasságát képező sík felület által válik hangsúlyos látványi elemmé.



A Szentkirályi u. közepén „szétesett” a zárt sorú beépítés.



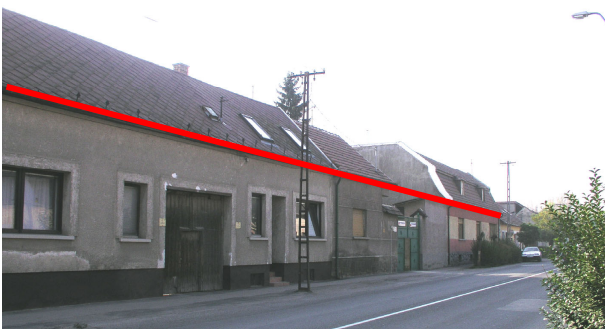
Ady-Erzsébet királyné u. sarok, sívár játszótér, zavaró tűzfal. Beépítéssel takarása, a saroképület visszaépítése javasolható.

Több helyen a történetileg kialakult zárt sorú beépítést az újabb átépítések törik meg. A Szentkirályi u. közepének Ny-i oldalán a földszintes zárt sorú térfal megszűnt, helyette oldalhatáron, sőt szabadonállóan elhelyezett emeletes de legalább emelt térfal-as tetőtérbeépítéses házak épültek áttört kerítéssel, így a hiányzó térfalat még a kerítés sem pótolja – az épületek közötti nagyméretű „szünetek” erre nem is igen alkalmasak.

A terület családiházias részein a szabadonálló vagy oldalhatáros – hézagos - beépítés esetén ill. ott, ahol általános az előkertek léte, a térfalnak az utcaképből kevésbé meghatározó a szerepe. Itt domináns utcaképi látvánnyá nem a zárt térfalnak, hanem a beépítés ritmusának és tömegének, valamint az előkertek zöldjének kellene válnia. Ezért a térfalképzésre a kertvárosias területek kevésbé érzékenyek.

### Tetőformák, épület-sziluettek

A polgárvárosi karakterű terület rész egyes utcaszakaszai még az eredeti földszintes beépítést őrzik, nagyjából egységes épületmagasságokkal, utcával párhuzamos gerincű tetőkkel. A párkány



A Táti út elejének K-i oldala a nagyjából azonos párkányokkal Párkányok ugrálása a Szentkirályi u. Ny-i oldalán





## ESZTERGOM, DÉLI VÁROSRÉSZ SZABÁLYOZÁSI TERVE

magasságok közötti különbségek általában egy méteren belül vannak. Az összhangot sokszor az újabb épületek bontják meg magasabb tömegükkel, eltérő tetőformáikkal és gyakran a kiemelkedő tetőablakok „változatos” formáival és magasságával. A párkányzatok ugrálása még akkor is szembeűnő, ha a polgárvárosi karakterre jellemző utcával párhuzamos gerinc megvalósul.



Utcióval párhuzamos gerincű, mégis összerendezetlen tetők



Vegyes tetőformák és párkánymagasságok

Az utcaépben rendkívűl zavaró épületsilüettek jöttek létre a nagyon eltérő épülettömegek kialakulása következtében. (l. fenti fotók).

### Portálok

A városképet a földszinti funkciók profilösszetétele és az üzletportálok kialakításának színvonala igen jelentősen meghatározza. E tekintetben a területről elmondható, hogy az üzletek többsége



Üzletportálok a Kiss János altb. út mentén védelem alatt nem álló

viszonylag szűk járdára nyílik, a boltok előtere – hely hiányában - nehezen alakítható ki. A tervezési terület üzletei elmaradnak a belvárosi színvonalától, a portálok kialakításánál a reklámcélok inkább dominálnak, mint az esztétikai minőség és az építészeti illeszkedés. Ennek következtében gyakori a feltűnő – és az épület eredeti architektúrájához nem feltétlenül illő – színezés. Ugyancsak jellemző, hogy ugyanazon épület homlokzatán vagy a szomszédos épületeken a portálok egymástól nagyon eltérően kerültek kialakításra vagy a homlokzat színezése azonos homlokzaton is eltérő, a ház „félbevágott”.



...és védett épületen (hullámpala előtetővel)



Eltérő színezésű homlokzatrészek, „reklám” színek.



A sok reklámtábla nem illik a polgárvárosi miliőbe



**A közterületek rendezettsége, állapota**

*Zöldfelületek, a közterületek (be)rendezettsége, utcabútorozás*

A déli városrészben kevés a közterületi zöldterület, az utcák egy részének keskenysége pedig még az utcafásítást, a közlekedési területen belüli zöldfelületek kialakítását sem teszi lehetővé. Más helyeken azonban a keskeny utcákban is lehetőséget találtak a lakók a „zöldítésre”.



*Növényzet-szegény utcarészletek (pl. Szentkirályi utca)*



*Keskenységük ellenére „zöld” utcák (Lázár Vilmos és Pöltenberg Ernő utca)*



*Befuttatással zöldíthető az utca ahol fásításra nincs hely*



*Csupasz, indokolatlanul leburkolt tér (Lázár – Eötvös u.)*



*Harmonikus, rendezett tér (Sugár út – Baross u. sarok)*



*A volt Csalamádé-temető kegyeleti park, nem felszerelt (funkcióval ellátott, berendezett) zöldterület*



*Kerítések*

A polgárvárosi karakterben indokolt a tömör kerítések alkalmazása, de ezek állapota ill. kialakításuk esztétikai színvonala gyakran elmarad a kívánatostól. Az épített kerítések ott tekinthetők térfal alkotónak, ahol viszonylag kis beépítési szüneteket kell takarniuk. Nem kedvező az az utcakép, ahol a beépítést hosszú szakaszon „helyettesítik”. Zavaró, ha az épített kerítés mögött melléképületek (toldalékok) húzódnak meg, mivel ezek – nem mindig esztétikus, gyakran tákolt jellegű - tetőfedése az utca felől látható.



*Melléképületeket, műhelyeket rejtő tömör, falazott kerítések a Szentkirályi utcában. A melléképületek rendezetlenné teszik az utcaképet*



*Áttört kerítések a Kiss János altb. út menti és a Bartók Béla utcai villás beépítésű területeken*

A kertvárosias lakóterületeken, a szabályos telkes karakterben és különösen a villanegyedekben az áttört kerítés a jellemző. Ezáltal a kertek növényállománya az utcaképben jól érvényesül és a területnek zöldfelületi jelleget biztosít akkor is, ha a közterületek gyengén parkosítottak.

*Előkertek*

A gazdag növényállománnyal rendelkező előkerteknek jelentős szerepe van a városkép – és a településrészi mikroklíma - alakításában, különösen, ha a kertek faállománya fejlett. Kedvező lenne, ha - különösen ott, ahol az előkertek mérete a szokásos 5,0 m-nél kisebb és emiatt azok zöldfelületi értéke csak mérsékelt lehet – magukat a kerítéseket is zöldként, sövényként vagy befuttatva lehetne kialakítani (l. alábbi fotó: Baross u. 25.)



*Jelentős, az utcaképben is meghatározó látványt nyújtó zöldfelületekkel rendelkező előkertek a Baross utcában és a*





Kiss János altábornagy úton...



...és növényzetmentes, csupasz előkert az Áchim András utcában

### A közművezetékek városképet befolyásoló hatása

Rendkívül zavaróak a városképben a légvezetékek. Mind az építészeti értékeket, mind a látványban érvényesülő táj képét megzavarják, esetenként alig élvezhetővé teszik. Amennyiben Esztergom az idegenforgalmat fejleszteni szeretné, szükséges lenne a városkép vonzerejének javítása is, amihez a légvezetékek „eltüntetése” hozzásegíthetne. Fontos lenne, hogy további fejlesztés csak földkábelrel történhessen és fokozatosan a meglévő légvezetékek is föld alá kerüljenek. Gyakori, hogy egy utcában két oszlopsor is halad (külön a villany és a távközlési vezeték), ezek a legkülönbözőbb anyagokból (fa, vasbeton, acél rácsostartó) kerültek kialakításra és az utca vonalát keresztező bekötések miatt a közterületet helyenként szinte drótháló fedi.



Villanyoszlop-erdő a Pöltenberg Ernő utcában, a Táti úton és a Szentkirályi utcában (a Szt. Anna templom látványával)

### Garázssorok és melléképületek

Rendkívül zavaróak az utcaképben a – többnyire elhanyagolt állapotú vagy eredetileg is gyenge minőségben megépített – garázssorok. Mivel általában lakóutcák mentén épültek, az utcaképben domináló jelleggel megjelennek. Ahol lehet, növényzettel takarásuk, befuttatásuk, sövény mögé rejtésük kívánatos lenne.



Sorgarázs a Budai Nagy Antal utcában, melléképületek a Sugár úton és kerítésként épített melléképületek a Szentkirályi utcában

Nem jobbák a városkép szempontjából a polgárvárosi tömbök telkeinek farmesgyéin de utcavonalon kialakított „tákol” melléképületek sem.

### Helytelen, nem értékőrző felújítások

A helyszínelés során több helyen tapasztalható volt, hogy a város helyi értékvédelmi rendeletében szereplő, vagy ott fel nem sorolt, de valaha karakteres épületek felújításuk során elvesztették érté-



keiket. A homlokzatok lecsupaszításra kerültek, díszítőelemeik ma már nem találhatók meg, sőt nyílászáró cserékkel megváltoztatták a nyílások ritmusát, arányát, tetőtér vagy emeletráépítéssel az egész épülettömeg módosult, a tetősíkból kiemelkedő ablakok alkalmazása következtében ma már a tetőforma sem az eredeti, az utcai homlokzat magassága, tömegarányai is megváltoztak... Esetenként a részben megmaradt elemekből, a szemöldökök méretéből, egyes párkánydarabokból még következtetni lehet arra, milyen lehetett az épület korábban. Olyan eset is előfordult, ahol az épület alapvető stílusától eltérő tető került az épületre, vagy a földszintes épülethez közel azonos magasságú, de kétszintes toldalék épült, eltorzítva ezzel az arányokat.



*Felemás módon felújított épület eltérő arányú ablakokkal, levert díszekkel*



*Díszeitől megfosztott, kicserélt ablakú ház „felcsúszott” ablakszemöldökkel*



*„Védett” bauhaus épület stílusromboló tető ráépítéssel*



*Helyi listán védett ház. Felújítás után is védendő? Épületbővítés – furcsa módon*



*A kiugró tetőablak az épülettömeget és a homlokzati hatásokat is módosítja*

### **2.6.1.5. Épített környezeti elemek és értékek, védettségek**

#### **Országos védelem alatt álló épített és művi értékek**

A területen egyetlen országosan védett műemlék a:  
Kovácsi templomrom maradványai (I. régészeti fejezet)  
Vasút mellett, hrsz.: 18159  
Műemléki nyilvántartási szám: 2371

Nem a tervezési területen található, de a területtel határos műemlékek, melyek műemléki környezete érinti a tervezési területet:

Kerektemplom (Szent Anna templom)  
Rudnay Sándor tér, hrsz.: 17611  
Műemléki nyilvántartási szám: 2327

#### Szent Vendel-szobor

Rudnay Sándor tér, hrsz.: 17611  
Műemléki nyilvántartási szám: 2367

#### **Helyileg védett ill. védelemre javasolható épített és művi értékek**

Esztergom rendelkezik helyi értékvédelmi rendelettel: 28/2000 (XI.27.) KT rendelet. E rendeletben rendelkezik az önkormányzat az épített és művi értékek védelméről, ezen belül

- A városkép és a táj védelme szempontjából fontos rálátási és kilátási pontok, a védett látványok (1. sz. melléklet)
- A régészeti helyi jelentőségű területek (2. sz. melléklet)



- A városszerkezeti jelentőségű területek (3. sz. melléklet)
- Védett utcakepek (4. sz. melléklet)
- Védett beépítési vonalak (5.sz. melléklet)
- Védett egyedi épületek (6. sz. melléklet)

### **Kilátás- és látványvédelem**

A Déli városrészben a helyi értékvédelmi rendelet szerinti védett látképek az alábbiak:



- a Sugár út, Baross Gábor út sarka; kilátás szöge 30° (a Dobogókői út irányába)



- a Kiss János altábornagy utca, Csatai Szabó János utca sarka; kilátás szöge 30°



- Kiss János altábornagy utca Csatai Szabó János u. sarka; kilátás 45° (a Szent Anna templom irányába)

- a Sugár út, Baross Gábor út sarka; kilátás szöge 45° (a Bartók Béla utca irányába).

**A régészeti helyi jelentőségű területek a helyi értékvédelmi rendelet 2. sz. melléklete szerint:**

Feltárandó régészeti terület(ek) a Déli városrészben az alábbiak által határolt területek:

a 16546, 16602/1, 16601-es hrsz-ú ingatlanok DNY-i telekhatára mentén a Lázár Vilmos utcáig, azon ÉK-i irányban a 16756-os hrsz-ú telek EK-i határáig majd annak folytatásában a 16761, 16762, 16890, 16900/2 ingatlanok ÉK-i telekhatárai mentén a Táti útig, azon EK-i irányban tovább



a Szegefű utcáig, innét K-re fordulva a Szent Anna templom mögött elhaladva az Erzsébet királyné utcán végig az Ady Endre utcáig azon D-re tovább a Baross Gábor utcáig, itt a 18095 hrsz-ú telek Ny-i oldalán tovább, majd a 18096, 18100/1, 18099 hrsz-ú telkeket DK-i irányban átszelve a Vágány közíig, azon EK-i irányban ki a Baross Gábor útíig, itt D-re fordulva a Baross G. úton végíig az Áchim András utcáíig, azon tovább a Budai Nagy Antal utcáíig, a Budai Nagy Antal utcán ÉNy-ra a Sugár útíig, majd azon K-felé a Dobogókői útíig. Innen a régészeti terület a Déli városrész területén kívül folytatódik.

**Városszerkezeti jelentőségű területek** a helyi értékvédelmi rendelet 3. sz. melléklete szerint a tervezési területen belül:

Az Erzsébet királyné u. - Meszéna u. - Sugár út - Csataí Szabó János u. és D-re fordulva a Nefelejcs u-íig, - Nefelejcs u. a Lázár Vilmos utcáíig É-ra a Pöltenberg E. u. tengelye a 13. sz.-íig - 13. sz. telekhatára az Eötvös J. u. 44. telekhatáraíig.

**Védett beépítési vonalak** a helyi értékvédelmi rendelet 5. sz. melléklete szerint a tervezési területen:

A Csataí Szabó J. utca - Kiss János altábornagy utca csomóponttól a Kiss János altábornagy utca mindkét oldala az Erzsébet királyné utcáíig, majd a Szent Anna körtemplom mögött nyugatra fordulva a Táti út DK-i oldalán végíig a Csataí Szabó J. utcáíig.

A Táti út Ny-i oldala a Szegefű utcától a Rudnay S. téíig.

**Védett egyedi épületek a helyi értékvédelmi rendelet 6. sz. melléklete szerint:**

**„Déli városrész :**

Eötvös József utca 32.

Erzsébet királyné utca 1., 3., 5., 11., 13., 21.

Kiss János altábornagy utca 1., 3., 7., 11., 23.

Meszéna utca 4.

Szentkirályi utca 9.

Kis J. altb. u. 48.

Kis J. altb. u. 46.

Babits u. a volt SZTK épülete (19451 hrsz.)”

A helyi védelmi rendeletben a Déli városrész védett épületeiként felsoroltak közül a Babits utcai SZTK épület a Hegyvidék területére esik. A többít a Déli városrész szabályozási terve helyi védelem alatt álló épületként jelöli és a szabályrendelet függelékében – hrsz. meghatározással kiegészítve – szerepelteti. Az alábbiakban a védelem alatt álló és az újonnan – e terv keretében - helyi védelemre javasolt épületek fotóít is közzétesszük.

Néhány épület esetében a védelem felülvizsgálandó, a védettség már esetenként nem indokolt, a felújítás során a homlokzatok oly mértékben átalakításra kerültek (nyílászárók cseréjével megváltozott a formájuk, méretük, ritmusuk, a tagozatok eltűntek, a párkányzat leverésre került, stb.), hogy már alígha javítható. Ha az önkormányzat a védelem fenntartása mellett dönt, szükségessé válhat az eredeti állapot visszaállításának kötelezése.



Erzsébet királyné utca 1.



Erzsébet királyné utca 3.





*Erzsébet királyné utca 5.*



*Erzsébet királyné utca 11., 13.*



*Erzsébet királyné utca 21. Már nincs mit védeni rajta.*



*Kiss János altábornagy utca 1.*



*Kiss János altábornagy utca 3.*



*Kiss János altábornagy utca 7.*



*Kiss János altábornagy utca 11. Van még mit védeni rajta?*



*Kiss János altb. utca 23. A nyílászárók visszaállítandók*





Kiss János altábornagy u. 46. Már nincs mit védeni a tetőtérrel elrontott egykori Bauhaus stílusú házon



Kiss János altábornagy u. 48. Megtartott Bauhaus stílus, szigorúan védendő



Szentkirályi utca 9.

### Helyi védelemre javasolható épületek

Ahogy a fenti fotók alapján látható, több helyileg védett épület ma már átalakult, nem érdemes a védettségre. Ugyanakkor találhatók a területen olyan házak, amelyek karakteresek vagy egyértelműen a korábbi korok – megőrzésre érdemes – építészeti stílusjegyeit hordozzák magukon és mégsem védettek. Ezért a déli városrészben helyi védelemre javasolhatók az alábbi épületek:

- Bartók Béla úti villasoron: 6.(hrsz.18088), 5.(hrsz.179771), 8.(hrsz.18084), 15.(hrsz.17982), 18.(hrsz.18075), 19.(hrsz.17985) számú épületek
- Budapesti úti villasoron: 1.(hrsz.18091), 2.(hrsz.18096), 3.(hrsz.18090), 4.(hrsz.18100/1, /2), 10.(hrsz.18106), 13.(hrsz.18077) számú épületek
- Baross Gábor u. 3. iskolaépület (hrsz.18093),  
5. lakóház (hrsz.18095),  
a Tűzoltóság épületegyüttese (hrsz. 18629),  
lakóház (hrsz. 18631/27),  
MÁV épület az Áchim András u. torkolatával szemben (hrsz. 18159)
- Erzsébet királyné utcában a 23.(hrsz.18711), 25.(hrsz.18712), 27.(hrsz. 18716/1) számú lakóépületek
- Meszéna u. 11. lakóépület (hrsz.18732), 15-17.lakóépület (hrsz.18729 és 18730), helyreállítás után a 15725 hrsz. telken álló lakóépület.
- a Schleifer Mátyás u. – Budai Nagy Antal u. sarkon álló ikercsarnok (hrsz. 18621/3)
- a Budai Nagy Antal u. – Áchim András u. sarkon álló volt ELMŰ épület (hrsz. 18621/2)

Az Erzsébet királyné u. 23-25-27. építészeti egységként (is) védendő, az egységes karaktert és térfalat megváltoztatni nem szabad. A mellette levő teresedés és zöldfelület a látvány értékét tovább emeli. A tér pihenő funkcióit, utcabútorozottságát erősíteni lehetne. Az utcabútorozást a környezet építészeti megjelenésével összhangban kell megoldani.





Erzsébet királyné u. 27. Eredeti párkányzatát, kapubejáratát megőrzött ház. Kár, hogy az ablakok – korábban – kicserélésre kerültek



Erzsébet királyné u. 25. Megőrizte az eredeti nyílászárókat, a homlokzati ritmust és a párkányzatot



Erzsébet királyné u. 23. A nyílászárók ugyan újak, de méretük, formájuk és ritmusuk az eredeti, csakúgy, mint a párkányzat



Meszéna u. – Sugár út sarok kolóniaszerű beépítéssel. A rongtott tetőfelépítmény bontandó, az eredeti tető visszaállítandó.



Meszéna utca 15-17. Eredeti párkányzatos és nyílászárós ház



Meszéna utca 11. szép szecessziós rácskapus épület. A toldalékok bontandók



A Tűzoltóság Baross Gábor utcai homlokzata a bejárattal...



...és tornya védendő





Felújítás alatt álló, védelemre érdemes régi csarnoképületek a Budai Nagy Antal és Schleifer Mátyás u. sarkon



A védelemre érdemes ház hátsó (lakótelep felőli) homlokzata



... és Baross Gábor úti főhomlokzata (25. házszám)



Stílusos MÁV épület a Baross G. utcában az Áchim A. utcánál



A régi Elektromos Művek védelemre érdemes és ipartörténeti emlékké alakítható épülete



Építészeti együttesként védelemre javasolhatók a Bartók Béla út két háború között épült sajátos karakterű családiházai



Védelemre érdemes villaépületek a Bartók Béla úton:



*Bartók Béla út 6.(hrsz.18088),*



*Bartók Béla út 5. (hrsz. 179771)*



*Bartók Béla út 8. (hrsz. 18084)*



*Bartók Béla út 15.(hrsz.17982),*



*Bartók Béla út 18. (hrsz. 18075),*



*Bartók Béla út 19. (hrsz. 17985)*

Védelemre érdemes villák a Budapesti úton:



*Budapesti út - Baross Gábor u. sarok ( 18095)*



*Budapesti út 1. (hrsz. 18091)*





Budapesti út 2. (hrsz. 18096),



Budapesti út 3. (hrsz. 18090),



Budapesti út 4. (hrsz. 18100/1, /2)



Budapesti út 10. (hrsz. 18106)



Budapesti út 13. (hrsz. 18077)

## 2.6.2. A tervezett változtatások és várható hatásaik elemzése

### 2.6.2.1. A régészeti területeket érintő változtatások és várható hatásaik

A tervezett szabályozás nem jelenti a beépítettség változását az 1. (Kovácsi), a 2. Szentpál, a 3. Gyepmesteri telep lelőhelyeken. A tervezett M100 gyorsforgalmi út érinti a 4. Szentistván lelőhely déli csücskét ill. a nyomvonal átmetszi az 5. Szentkirály régészeti területet. Ez utóbbi esetében várható nagyobb beavatkozás.

#### 5. lh. Szentkirály

Az országos gyorsforgalmi úthálózat tervében szereplő M100 út és híd nyomvonala és az ahhoz kapcsolódó építkezés és tereprendezés kiterjedt területe jelentős mértékben veszélyezteti, elpusztíthatja a már egyébként is bolygatott régészeti lelőhely nemzeti örökségünk szempontjából is fontos középkori emlékeit. Ugyanakkor a lelőhely É-i részén nem történtek ásatások, ezért az ott található emlékek jellege és kiterjedése kiszámíthatatlan, azaz nem lehet tudni pontosan, hogy milyen mennyiségben és kiterjedésben jelentkezhetnek komoly, mindenféleképpen megtartást, konzerválást és bemutatást igénylő jelenségek. A megtarthatóság és bemutatathatóság a tervezett nyomvonal esetében gondot okozhat. Ezért az út engedélyezési és kiviteli terveinek készítésekor külön kiemelt figyelem fordítandó a régészeti leletek mentésére ill. (út/műtárgy alatti) bemutatathatóságára.

A tervezett kompkikötő a védett lelőhely délnyugati területén többségében már a bányászat során elpusztított területre épülne, mely régészeti lelőhelyet nem érint.

Az érvényes örökségvédelmi jogszabályok szerint a nyilvántartott régészeti lelőhelyeket a földmunkával járó fejlesztésekkel, beruházásokkal el kell kerülni. Ha a régészeti területek elkerülése a beruházás költségeit aránytalanul megnövelné, vagy a beruházás másutt nem valósítható meg, a veszélyeztetett régészeti lelőhelyeket előzetesen fel kell tární. A tervezett építési munkálatok kizárólag a feltárás befejezése után kezdődhetnek el. A régészeti feltárások költségét annak kell fedezni, akinek érdekében a feltárás szükségessé vált Kötv 19.§ (3). A fejlesztések, beruházások



tervezése során a megelőző feltárás teljes költségét, de legalább a teljes bekerülés 9 ezrelékét kell költségelírányzatként biztosítani a feltárás fedezetére Kötv 22.§.(1).

A tervezett tevékenység építési tevékenység előtt a hatályos 2001. évi LXIV. Kulturális Örökségről szóló törvény szerint értesíteni kell a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal Regionális kirendeltségének előzetes szakhatósági állásfoglalását kell kérni. A szükséges megelőző kutatások elvégzéséhez a helyileg illetékes Esztergomi Balassa Bálint Múzeummal kell megállapodást kötni.

Mivel a régészeti lelőhely pontos kiterjedése csak a felszíni leletek gyűjtése alapján ismert ezért annak pontosításához a tervezett beruházás előtt részletes, négyzethálós terepbejárást, vagy egyéb műszeres mérés elvégzését javasoljuk. Csak ezek alapján lehetséges kijelölni a ténylegesen veszélyeztetett területet. Ez különösen fontos, mivel a terület egykori kutatása óta eltelt közel 30 év során az intenzív művelési módok miatt a terület jelentős mértékben lett megbolygatva.

#### *A mezőgazdasági művelés hatásai*

A település külterületén ismert régészeti lelőhelyek az intenzív mezőgazdasági-, illetve erdőművelés okozta bolygatások, pusztítások károsíthatják, ezért annak a művelésből való teljes kivonását, vagy azok megóvása érdekében a mélyebb földmunkákkal járó művelési módok felhagyását, korlátozását javasolják a régészek.

Ez különösen vonatkozik a mélyszántásra. Az intenzív mezőgazdasági módok miatt rendkívül nehéz a lelőhelyek pontos kiterjedését és jellegét meghatározni.

A terv nem tervezi a mezőgazdasági területek intenzív megművelését. Mivel a külterület jelentős része árvíz által veszélyeztetett ill. nem teljesen bevédezt terület, az extenzív mezőgazdaság, a gyepterületek - és helyenként az erdősítés – jellemzőbb, mint az intenzív művelés. Emiatt a mélyszántás nemigen fogja veszélyeztetni a régészeti lelőhelyeket. Erdősítésnél a lelőhelyek védelmét ill. a leletmentést meg kell oldani.

#### **Bemutatói lehetőségek**

##### 1. lh Kovácsi

A középkori Kovácsi városrész területe a nemzeti örökség szempontjából fontos régészeti emlékeket őriz, melyeket feltétlenül fontos lenne helyben bemutatni. A vasútállomás és a Kovácsi u. közötti kis szabad, fedetlen terület egy fontos közlekedési pont mellett helyezkedik el, ezért is fontos lenne az itt előkerült emlékek bemutatása egy régészeti park keretében. Javasolható a már részben feltárt és szabadon hagyott templom maradványok és a körülötte fekvő településnyomok szakszerű bemutatása.

*A szabályozási terv erre lehetőséget biztosít azzal, hogy a Kovácsi utca és a vasút közötti területet parkként szabályozza, amelyben a régészeti bemutató kialakítható.*

##### 3. lh. Gyepmesteri telep környéke

A jelentős középkori Szent Lázár konvent és település emlékei jelentős részben fedetlen állapotban találhatóak, amely - részletes feltárás után - lehetőséget nyújt szakszerű bemutatásra. Ez a bemutatóhely a forgalmas főút mentén a település belterületének bejáratánál szimbolikus jelentőséggel is bírhat és a település idegenforgalmi vonzerőit növeli.

*Feltárás után, megfelelően bemutatható leletek esetén lehetőség van bemutatóhely kialakítására, addig a terület korlátozott mezőgazdaságba sorolt gyeppel, azaz a mezőgazdasági művelés káros régészeti hatásaitól nem kell tartani. A leletek elhelyezkedésének függvényében a gyepmesteri telep telke csökkenthető a régészeti bemutató-park javára.*

##### 4. lh. Szentistván

A középkori Szentistván település területén előkerülő emlékeket azok jellegének megfelelően kell bemutatni. Amennyiben bemutatásra alkalmas ill. eredeti helyén megtartandó emlékek kerülnének elő, azok jól kapcsolódhatnak a Szentkirály régészeti lelőhely területén bemutatható jelenségekhez. Ez a lelőhely is fontos közlekedési út közelében helyezkedik el, mely megközelíthetőségét biztosítja.

*Bemutatóhely kialakításának nincs akadálya, de felvethető, hogy hány helyen érdemes a városban szabadtéri – az eredeti helyen – bemutatót kialakítani. Ez csak a leletek ismerete után dönthető el, de itt csak az esetben indokolt létrehozása, ha igen fontos és látványos/kiterjedt rommezőre bukkanánk.*

### 5. lh. Szentkirály

A középkori Abony-Szentkirály területén a történeti források és a régészeti kutatások, megfigyelések alapján megállapítható, hogy nemzeti örökségünk szempontjából is fontos emlékek előkerülése várható a továbbiakban. Ezek megtartása, konzerválása és bemutatása eddig nem történhetett meg. A tervezett M100. út és híd megépítése különösen érzékeny és fontos pozíciót ad a lelőhelynek, mivel a tervezett híd fontos nemzetközi úthoz kapcsolódó forgalmas határátkelő is lesz egyben. Nagyon hasznos lenne az építkezések során fedetlenül maradó területen régészeti park kialakítása.

*Az M100 kapcsán a terület részletes és alapos átkutatása meg fog történni. Amennyiben a leletek indokolják bemutatóhely kialakításának nincs akadálya, bár az M100-ról lehajtani csak a 111-es úti csomópontban lehet, ahonnan a lelőhely elérése meglehetősen komplikált, emiatt a bemutatóhely (nemzetközi) közúti kapcsolatai nem közvetlenek annak ellenére, hogy a nyomvonal a területen halad.*

### **Kutatási igények**

#### 1. lh Kovácsi

Fontos lenne a már részben feltárt templom teljes feltárása. Ugyanakkor nélkülözhetetlen a környező szabad terület teljes szisztematikus feltárása, mert a korábbi ásatások eredményei egyértelműen arra utalnak (házak, műhelyek gazdag leletekkel), hogy ezen a területen helyezkedett el Kovácsi település központja

#### 2. lh. Szentpál, 4. lh. Szentistván, 5. lh. Szentkirály

Mivel a régészeti lelőhelyek kiterjedése csak terepbejárások során gyűjtött felszíni leletek, valamint építések kapcsán történt bolygatások által került meghatározásra és régészeti feltárás nem történt, ezért azok pontosításához részletes, négyzethálós terepbejárást, légifotó elemzést, műszeres mérést, illetve próbafeltárás elvégzését javasolható. Csak ezek alapján lehet kijelölni a ténylegesen veszélyeztetett területet. Ez különösen fontos, mivel az egykori kutatások óta eltelt közel 30 év során az intenzív művelési módok miatt a terület jelentős mértékben lett megbolygatva.

#### 3. lh. Gyepmester

A középkori Szent Lázár konvent és a hozzá tartozó részek emlékeinek pontosabb megismeréséhez és bemutatásához részletes régészeti kutatásokat (intenzív terepbejárás, légifotó, műszeres felmérés, feltárás) kellene végezni.

Mivel a terv a település egy (kisebb) részére vonatkozik, **településhálózati** következményei nem lesznek. Térségi hatásai az M100 gyorsforgalmi útnak várhatók: Esztergom esetében a tervezett logisztikai központ megvalósulása a 111. út és az M100 gyorsforgalmi út csomópontja környékén.

### **2.6.2.2. Településszerkezeti, táji, területhasználati változások és hatásaik**

**Településszerkezeti** változások várhatók a közlekedési hálózat tervezett változásai nyomán:

- A Kincses-patak mentén kialakítandó, a Táti utat a Dobogókői úttal összekötő gyűjtőúti nyomvonal területfelhasználási változásokat nem okoz, de a városrészek közötti kapcsolatokra hatással lesz. Ez inkább a területet érintő forgalomban fog megnyilvánulni: javul a belterület déli határvidékének (Kincses patak É-i part) elérhetősége. Emiatt a terület iránti érdeklődés megnövekedhet, így pl. a Kovácsi rompark bemutatathatósága, turisztikai hasznosíthatósága, elérhetősége is jobb lesz, valamint a volt SZIM telephely is felértékelődik.
- Az M100 és a 111. út csomóponttól Esztergom központja felé a 111. út mentén növényzet telepítését – véderdő - írja elő, így a térfalat fásítás alkotja majd, eltakarva a spontán és rendezetlenül kialakult gazdasági területet.

### **Természeti, táji hatások**

A tervezett változások jelentős táji hatásai – az M100 tájban való megjelenésén túl – nem várhatók. Az M100 léte és nyomvonala nem jelen szabályozási tervben került rögzítésre, az OTRT, Komárom-Esztergom megye Területrendezési Terve és a város jóváhagyott településszerkezeti terve is tartalmazza, az ott szereplő nyomvonalat a szabályozási terv nem változtatta, a csomópont kialakításokat azonban Esztergom számára kedvezőbbé alakította.



A terv külterületi tájrendezési javaslatok elsősorban a mezőgazdasági területek extenzív használatára vonatkoznak, természetközeli tájhasználatot – gyepek, erdők – tartalmaznak. Különös hangsúlyt kap a Duna menti területsáv, ahol a természet-közelség kiemelendő fontosságú követelmény.

### **A településképfeltárulkozásának változásai**

E tekintetben ismét az M100 fontos: a város központi belterületétől D-re futó nyomvonal hosszú szakaszon a terep fölött emelt szinten halad (vasút fölötti átkelés, a 11. sz. út fölötti átemelés, a Duna-hídra való felemelkedés), így a városra várhatóan jól rá lehet majd látni a gyorsforgalmi útról. Esztergom domborzati adottságai és a településképet meghatározó, a várost körülölelő domboldalak látványa valamint a kiemelkedő pontokon levő nagyméretű épületek (Bazilika, Szt. Anna templom kupolája) amúgy is a látképet meghatározó helyzetűek és jelentőségűek, így várható, hogy a város látképe/szilüettje e nézetből is jól érvényesül majd és ugyanúgy hozzájárul a település idegenforgalmi vonzerejéhez, mint a Duna felőli látvány.

A Kincses patak menti gyűjtőútról – terepszinten és a beépített területekhez közeli vezetése miatt – nem várható az egész város feltárulkozása, innen inkább csak a környező beépítés látható majd. Fontos lenne, hogy a mai beépített belterület déli peremén levő rendezetlen területek rendezésre kerüljenek, a patak mellett a zöld-folyosó növényzete megőrzésre ill. kialakításra (fásítás) kerüljön és városképi elemmé váljon.

#### **2.6.2.3. Az építészeti értékeket érintő változások és hatásai**

A régészeti lelőhelyek bemutathatóságával kapcsolatos lehetőségeket, javaslatokat a régészeti fejezet tartalmazza.

Műemlék a területen a régészeti értékeken (Kovácsi templomrom) túl nincs.

Az egyedi építészeti értékeket a helyi védelem alatt lévő ill. e terv által védettségre javasolt épületek képezik. Ezek elhelyezkedése három területre koncentrálódik:

- a polgárvárosi karakterű belső területekre

- a Bartók Béla – Budapesti – Kiss J. altábornagy úti villákra

- a Baross Gábor – Áchim András – Shcleifer M. –Budai Nagy Antal utca (tűzoltóság) környékére.

Ezen területeket semmiféle lényegi változás nem fogja érinteni, sem újabb beépítés, sem intenzitásnövelés nem várható, legfeljebb a meglévő állapot fizikai javítása (Bartók Béla - Budapesti út rendezése, újraburkolása). Ez a környezet arculatára kedvező hatással lesz, de sem a terület építészeti karakterét sem használatát alapvetően nem fogja megváltoztatni.

A Kiss János altb. út Ny-i oldalán kevesebb a helyi védelem alatt álló épület. E területen a Kis-Duna partjának zöldterületi rendezése és a sétány kialakítása jelent majd további (új) vonzerőt. E városrészben a közterületek fizikai rendezése (útburkolat, utcai zöldsávok) a feladat, ezen túl a városrész arculatát befolyásoló további alapvető változásokra nem kell számítani.

### **A településkarakter várható változásai és hatásai, a kapcsolódó feladatok**

A déli városrészben kialakult különböző – polgárvárosi, szabályos telkes (családiházak), vegyes (telepszerű) - karakterű területek alapvetően nem változnak, nagyméretű átépítés nem várható. Új beépítésű részek a Kincses patak É-i partján a SZIM és a patak közötti terület, ami a környező utcák családiházak beépítésébe illeszkedően szabályos telkes kialakítású családiházak terület lesz a terv szerint.

### **A környezeti terhelések várható változása és hatása a települési értékekre, azok fizikai állapotára, és a környezeti hatásokkal kapcsolatos tennivalók**

A környezeti terhelés változása elsősorban az úthálózati fejlesztésekhez fog kapcsolódni:

Az M100 a beépített területeken kívül halad, így közvetlen hatással nem lesz az épített értékekre. Közvetett hatása várható (esetleg) azáltal, hogy az M100-en haladó fogalom egy részét Esztergom idegenforgalmába be lehet kapcsolni, ezáltal megnövekedhet a történeti városba bevezető 111. út terhelése: a Kincses pataktól É-ra csak személyforgalommal, a Kincses pataktól D-re teherforgalommal is. Ugyanakkor a Kincses patak mellé tervezett, a Táti – a 111. – a Baross Gábor – a Dobogókői utakat összekapcsoló gyűjtőút gyűri a lakóterületi sugár irányú főutak teherforgalmi terhelését nagyméretben csökkenti, mivel a város szélén teremt kapcsolatokat ezen utak között. Így a belsőbb városrészekben levő védelemre érdemes épületek környékén forgalomnövekedés nem

várható. Nem valószínűsíthető sem az Erzsébet királyné u., sem a Bartók Béla u. ill. a Budapesti u. forgalomnövekedése, az utóbbiaké még akkor sem, ha a tervezett új haránt irányú gyűjtőútra rákapcsolódnak, hiszen átmenő nyomvonalként alig használhatók (mert nincs É-i folytatásuk). A déli gyűjtőút gyűrű a belváros felé vezető sugár irányú utakról a teherforgalmat átvállalja, így a forgalmi terhelés a polgárvárosi részen csökken és olyan helyen (Kincses patak térségében) nő, ahol nincs védett építészeti érték és ahol – az út újonnan kialakításával – a környezetvédelmi szempontok is figyelembe vehetők, a beruházáskor a zajvédelem (védősáv kialakítása, védőfásítás) megvalósítható.

A lakóutcákban forgalomnövekedés nem várható, ezért a környezeti terhelések változása nem prognosztizálható.

### **2.6.3. Örökségvédelmi összefoglaló**

#### **2.6.3.1. Régészeti összefoglaló**

Esztergom – Déli városrész területén 5 régészeti lelőhely ismert, melyek közül kettő nagyon fontos védett lelőhely. A lelőhelyek részben a településrész belterületén, részben annak külterületén találhatóak. A belterületi lelőhelyek fedettsége igen jelentős. Az ismert lelőhelyek főként a leletmentések és régészeti terepbejárások során gyűjtött felszíni leletek, valamint építések kapcsán történt bolygatások és gyűjtések által kerültek elő. Régészeti feltárás szisztematikus jelleggel csak Kovácsiban történt, többségében leletmentő, vagy szondázó jellegű kutatásokra volt csak mód.

A régészeti területek közül beavatkozást az M100 gyorsforgalmi út és a hozzá kapcsolódó Dunahíd jelent majd. Itt az építéssel érintett terület feltárását a beruházás megkezdése előtt el kell végezni.

Bemutatható mennyiségű és típusú régészeti leletek esetén a bemutatásnak egyik lelőhelyen sincs akadálya.

#### **2.6.3.2. A védett ill. védelemre érdemes építészeti értékekkel kapcsolatos összefoglaló**

Védett és védelemre javasolt építészeti értékeket érintő lényegi beavatkozást (terület átépítést) a terv nem javasol. Az egyes városrészek kialakult építési karakterének megváltozása nem várható. Az északi tömbök belsejének feltárása a védett értékek környezetének rendezéséhez hozzájárul, ezért inkább pozitív, mint negatív hatású.

Az úthálózati fejlesztések a belső területek terhelésének csökkentését eredményezi, ezért az épített értékek környezetében a környezetminőség javul, a károsító (rezgés) hatások mérséklődnek.

### **2.6.4. Örökségvédelmi nyilatkozatok**

#### **2.6.4.1. Régészeti nyilatkozat**

Esztergom település Örökségvédelmi Hatástanulmányának Régészeti fejezetét készítő régész nyilatkozik, hogy a régészeti tanulmányt a 4/2003. (II. 20.) NKÖM rendeletnek és a hatósági előírásoknak megfelelően készítette el, a tervezett megoldások megfelelnek a hatályos jogszabályoknak.

Továbbá nyilatkozik, hogy a tanulmány elkészítésére az érvényes szakirányú felsőfokú régész végzettsége alapján jogosult.

**Vágner Zsolt, okleveles régész**

Oklevélszám: 459/2002

*Pécel, 2005. december 11.*

#### **2.6.4.2. Városrendezői nyilatkozat**

Nagy Ágnes építészmérnök, vezető településtervező nyilatkozik, hogy Esztergom Déli városrész szabályozási tervéhez elkészített örökségvédelmi hatástanulmány tartalma megfelel az Örökségvédelmi hatástanulmányról szóló 4/2003. (II.20.) NKÖM rendeletben előírt tartalomnak és az örökségvédelmi jogszabályoknak. A munka elkészítésére tervezői jogosultsággal rendelkezem.

Nagy Ágnes építészmérnök

Településtervezői vezető tervezői jogosultság száma: TT1-01-1604

Budapest, 2006. január



## 2.7. KÖZLEKEDÉS

### 2.7.1. Közlekedési vizsgálat, a jelenlegi közlekedési helyzet

A tervezési területet a következő városrészek határolják:

- Észak-nyugatról a Prímássziget
- Északról a Királyváros
- Nyugatról az Ipari Park
- Délről a Kertváros

A belterületet az állami kezelésű utak jól elhatárolható részekre osztják. Ezek az utak a következők:

- 11.sz. Budapest – Esztergom – Táti másodrendű főút
- 111.sz. Esztergom – Dorogi másodrendű főút
- 1111.j. Pomáz – Esztergom összekötő út
- 11327.j. Esztergom vasútállomáshoz vezető út.

Az állami utak végig 2x1 mozgó sávval vannak kiépítve. A 11.sz. főút Kiss János altábornagy úti belső szakaszán szakaszonként kétoldali párhuzamos leállósáv van kiépítve. A Kiss János altábornagy út – Csatai Szabó János út – Baross Gábor út csomópontja jelzőlámpa irányítású. A tervezési terület közelében lévő Hősök tere csomópontja 5 ágú körforgalmi csomópont. Ugyancsak körforgalmi csomópont a Dobogókői út – Áchim András utca találkozási pontja (TESCO). Az állami utak átlagos napi forgalmát a következő táblázat tartalmazza:

Útszám	Számlálóléhszelvénye	Érv. Szakasz	Összes forgalom		Személygépkocsi		Kistehergépkocsi		Autóbusz						Motor-kerék-pár	Kerék-pár	Lassú járművek
			[j/nap]	[E/nap]	[j/nap]	[j/nap]	egyes	csuklós	közep. nehéz	nehéz	pót-kocsis	nyerges	speciális				
11	67+000	66.506-71.965	6088	6352	4672	824	70	13	109	125	41	38	4	72	106	12	
111	0+603	0.000-4.170	9468	10147	6942	1421	294	142	188	130	34	63	8	139	102	5	
1111	35+000	33.122-35.776	9289	9382	7207	1076	88	86	113	104	9	12	0	236	333	25	
11327	0+050	0.000-0.610	2430	2473	1801	242	60	12	55	34	12	12	0	33	160	9	

A tervezési területet érinti a Budapest – Dorog – Esztergom egyvágányú vasúti fővonal, melynek itt található az esztergomi fejjállomása. A vasútállomáson 6 vágány van.

A tervezési terület közlekedését 21 fénykép mutatja be a következő bontásban:

- 1.-5. kép 111. főút (Kiss János altábornagy út)
- 6.-7. kép 11.főút (Táti út)
- 8.kép 1111.ök.út (Dobogókői út)
- 9.-11. kép Sugár út – 11327.j. út (Baross Gábor út) csomópontja
- 12. kép Budapesti utca
- 13. kép Lázár Vilmos utca
- 14. kép Szentkirályi utca
- 15.-16. kép Verseyhy Ferenc utca
- 17. kép Sugár út (általános iskola előtt)
- 18. kép Budai Nagy Antal utca
- 19. kép Móricz Zsigmond utca
- 20. kép Vasútállomás
- 21. kép Kerékpáros információs táblák a Baross Gábor utcában



1.kép



2.kép





ESZTERGOM, DÉLI VÁROSRESZ – JELENLEGI KÖZLEKEDÉSI HÁLÓZAT





3.kép



4.kép



5.kép



6.kép



7.kép



8.kép



9.kép



10.kép





11.kép



12.kép



13.kép



14.kép



15.kép



16.kép



17.kép



18.kép





19.kép



20.kép



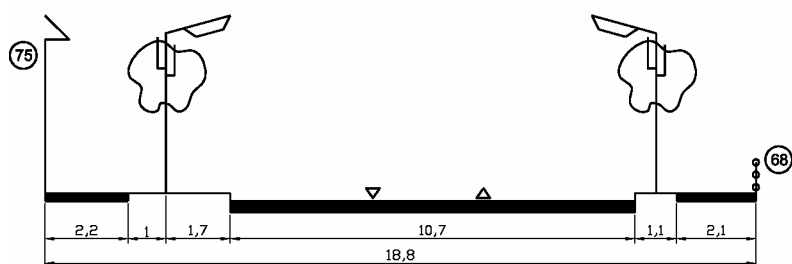
21.kép

**Az utcák beépítési szélessége** változó, az átlagos szélességeket a következő táblázat tartalmazza:

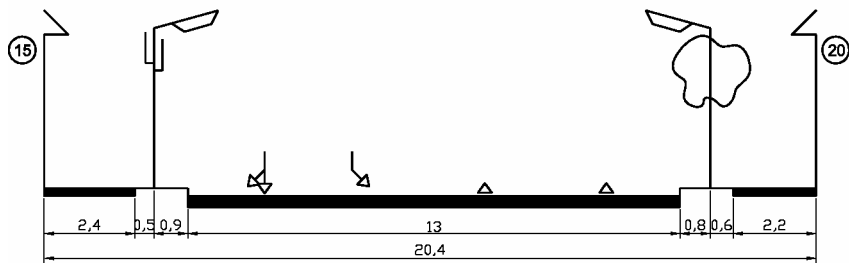
- 11.sz főút (Táti út)	22,6m
- 111.sz. főút (Kiss János altábornagy út)	18,8 – 20,4m
- 1111.j. ök. út (Dobogókői út)	20,1m
- 11327.j. vá. út (Baross Gábor út)	16,0
- Sugár út (gyűjtőút)	11,1m
- Áchim András út (gyűjtőút)	9,0m
- Lázár Vilmos utca	12,0m
- Szentkirályi utca	11,1m

**Jellemző út-mintakeresztelvények**

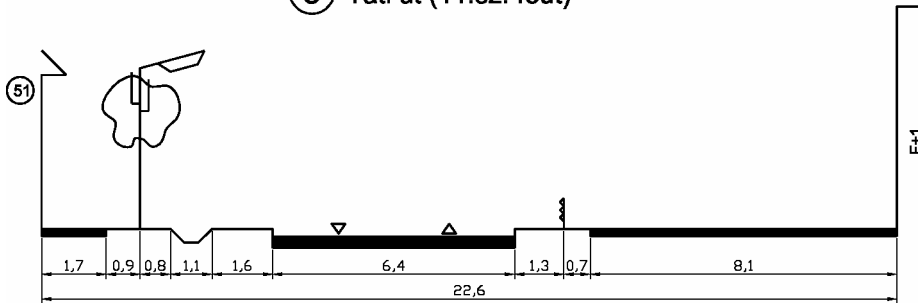
① 111.sz. főút



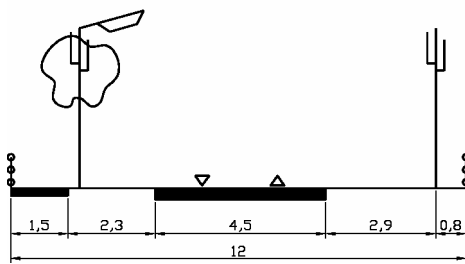
② 111.sz. főút



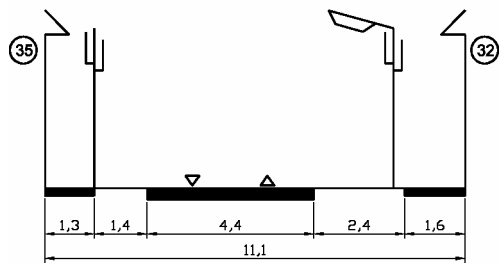
③ Táti út (11.sz. főút)



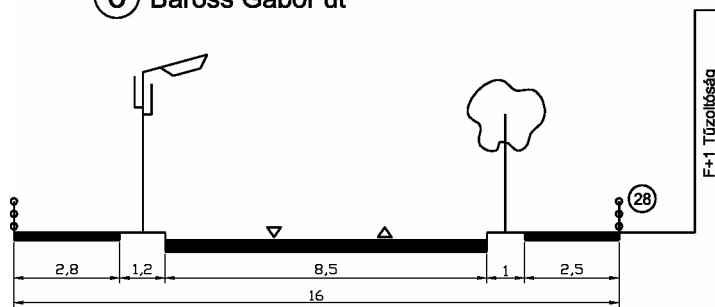
④ Lázár Vilmos utca



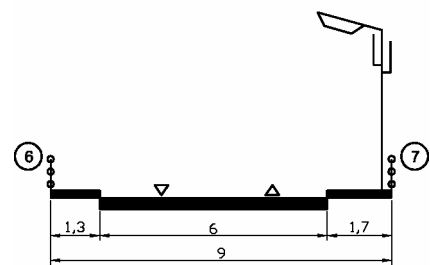
⑤ Szentkirályi út



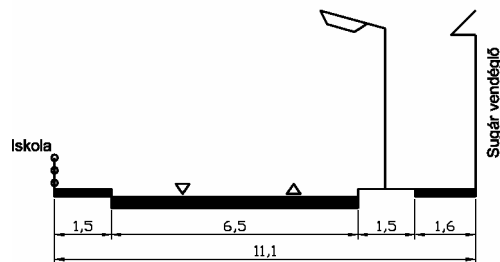
⑥ Baross Gábor út



⑦ Áchim András utca

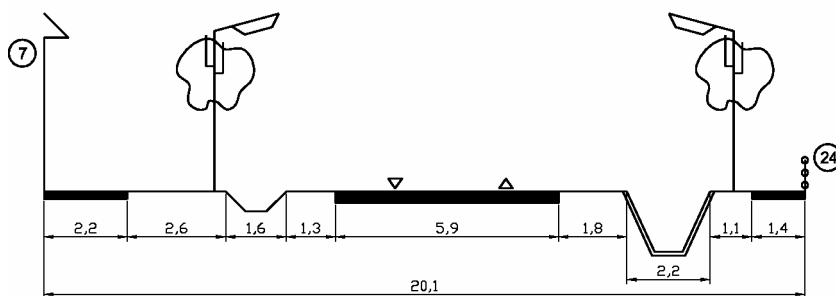


⑧ Sugár út





9 Dobogókői út



Csekély számú kiépített **parkolóhely** van. Ezek főként a Rendőrségnél és az oktatási intézményeknél vannak. A 111.sz. jelentős szakaszán van szegély-menti parkolási lehetőség.

A Budai Nagy Antal utcában és a Móricz Zsigmond utcában a lakótelepi házak között gyakoriak a parkolási nehézségek. Ennek a lakótelepnek külterületen van garázsvárosa. A kisebb ipari és szolgáltató vállalkozásoknál általában nincsenek kiépített parkolóhelyek. A vasútállomás térségében rendezetlen a személygépkocsik várakozása.

**Esztergom helyi tömegközlekedését** a Vértes Volán Rt. Autóbuszjáratai bonyolítják le. Ezek közül az 1-es, 3-as, 4-es, 6-os, 7-es, 9-es, E-s viszonylatok érintik a területet. Ezek útvonalai:

- Kiss János altábornagy út
- Sugár út
- Áchim András - Baross Gábor út
- Dobogókői út

A megállóhelyek többsége öbölben van kialakítva.

**A gyalogos közlekedést** szokásos módon járdák szolgálják. A jelentősebb utcákban legalább egyoldali járda van. A tervezési területen mindössze 4 kijelölt gyalogátkelőhely van:

- A 111.sz. úton a Kerek templomnál
- A 111.sz. úton a Csatai Szabó János csomópontnál
- Az 1111.j. ök. úton a TESCO körforgalomnál
- A Sugár úton az általános iskola előtt.

**Kerékpáros közlekedés** tekintetében Esztergomra jellemző, hogy a Duna-parti kerékpárút kivételével csak közutakon ajánlott kerékpáros útvonalak vannak. Így a tervezési területen ilyen útvonal a Baross Gábor út, Áchim András utca, Sugár út, Ady Endre utca és Dobogókői út. Ez utóbbi a „Pilis kerékpárút” része. A kerékpáros információs táblákon kívül a nagyobb forgalmú helyeken – pl. Vasútállomás – Esztergom – Párkány idegenforgalmi információs táblák vannak kihelyezve.

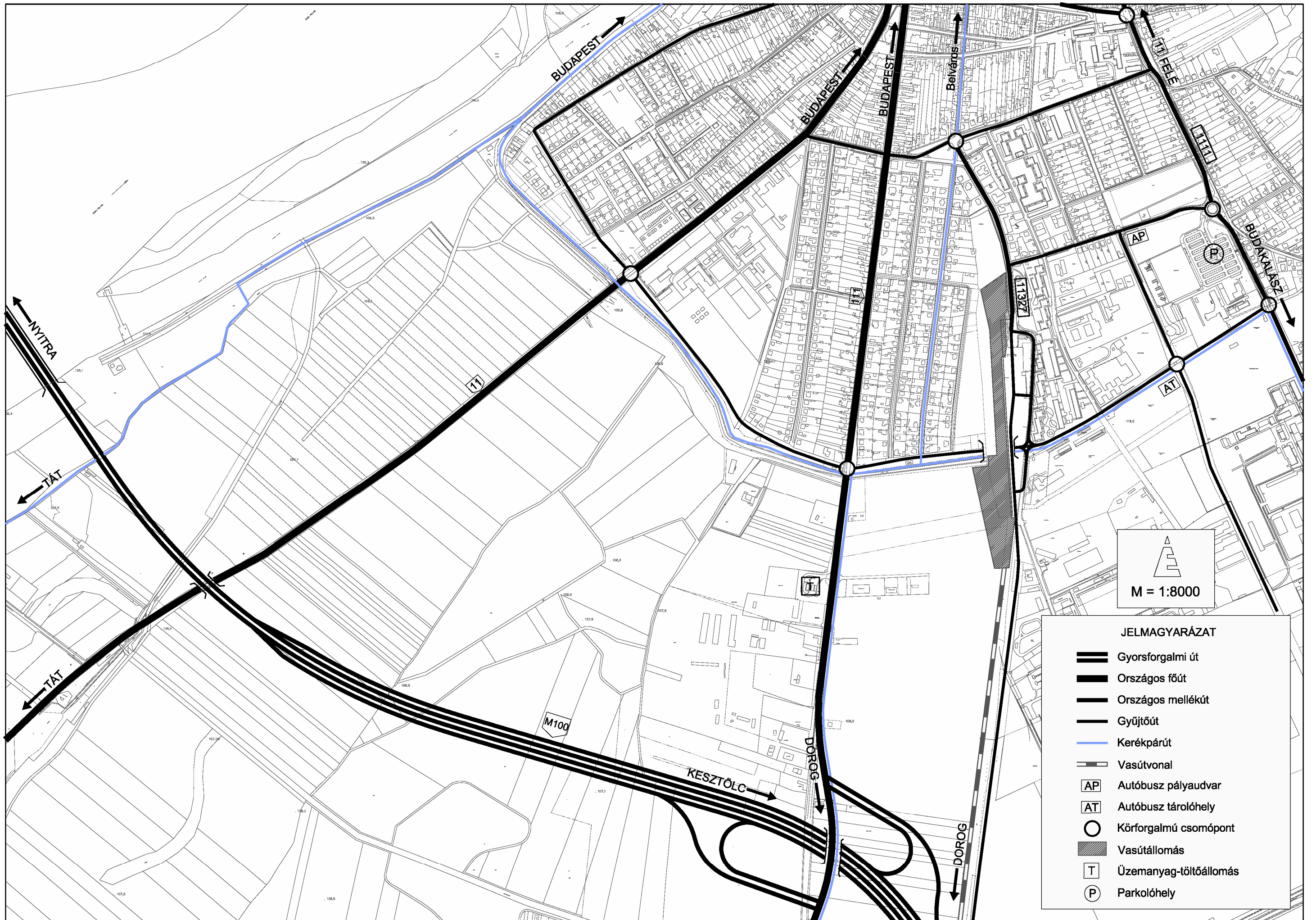
### 2.7.2. Fejlesztési javaslatok ismertetése

**Az M100 gyorsforgalmi út** megépítése lesz a legnagyobb változás Esztergom és térségének közlekedésében. Ez a nemzetközi szerepet betöltő útvonal a tervezési terület déli határán fog haladni. Az eddigi terveknek megfelelően csomópontja lesz a 111.sz. főútnál. Ez a csomópont lesz Esztergom és Dorog fő megközelítő csomópontja. A 11.sz. főútnál nem lesz a gyorsforgalmi útnak csomópontja.

**A Kincses-patak menti déli gyűjtőút-gyűrűnek** városszerkezeti jelentősége lesz. Ez az út a várost délről elérő utak között biztosít közúti kapcsolatot és forgalom szétosztását közvetlenül segíti kerülőutak nélkül. A déli gyűjtőút-gyűrű a következő utak között biztosít kapcsolatot a város határán:

- Pöltenberg Ernő utca (gyűjtőút)
- Táti út (országos főút)
- Kiss János altábornagy út (országos főút)
- Schweidel József utca (gyűjtőút)
- Mátyás király utca (gyűjtőút)
- Dobogókői út (országos mellékút)

A tervezett gyűjtőút-gyűrű új csomópontjai körforgalmi csomópontok lesznek. Kivételez alól a Baross Gábor utca – Schweidel József utcánál a csomópont. Ennek az az oka, hogy a tervezett gyűjtőút a vasútállomás területe alatt megy át, ezért ezen a helyen kézenfekvő a külön szintű közúti csomópont indi



ESZTERGOM, DÉLI VÁROSRESZ – TERVEZETT KÖZLEKEDÉSI HÁLÓZAT



rekt kapcsolatokkal. További tervezett körforgalmi csomópontok: Dobogókői út – Terézia utca – Petőfi Sándor utca csomópontja, Baross Gábor utca – Sugár út csomópontja.

**A vasútállomás** jelenleg túlságosan beékelődik a városi lakóterületbe. Ezért indokolt északon csökkenteni az állomás területét az Áchim András utcáig. Szükség esetén déli irányban meghosszabbítható a vasútállomás területe a megfelelő mértékig.

**A hiányzó parkolóhelyek** pótlására közterületen alig van hely. A hiány fokozódásának elkerülése érdekében a jövőben épülő lakások és intézmények esetében mindenkor az OTÉK előírásai szerinti mennyiségű parkoló-, illetve tárolóhelyet kell létesíteni saját telken.

**A tömegközlekedésben** lényeges változás lesz a helyközi autóbusz-pályaudvar kitelepülése a Simor János utcánál. Az autóbusz-pályaudvar kijelölt új helye az Áchim András utca – Mátyás király utca sarkon a TESCO áruház mellett. A tervek szerint az autóbusz-pályaudvar tárolóhelyeit a déli gyűjtőút-gyűrű és Mátyás király utca kereszteződésétől dél-nyugatra alakítják ki.

**A gyalogos közlekedés** rendszerében lényeges változás nem várható. A forgalmi utakon hosszú szakaszon hiányzó kijelölt gyalogátkelőhelyeket pótolni kell. Elsősorban a buszmegálló térségében létesítendő új gyalogátkelőhelyek.

**A kerékpárúthálózat** bővülni fog új kerékpárutakkal. Ezek a következők:

- Duna parti töltés
- Déli gyűjtőút-gyűrű
- Budapesti utca
- Ady Endre utca
- Dobogókői út

A Dobogókői út jelenleg kerékpározásra ajánlott közút. Átlagos napi forgalma lényegesen meg fogja haladni az 1000E/nap étéket, így a 1111.sz. összekötő út nem alkalmas kerékpározásra az előírások szerint. Megnyugtató megoldás önálló kerékpárút megépítése az út északi oldalán az Áchim András úti körforgalmú csomóponttól Dobogókő irányában a Cserepes-tetői autós-pihenőig. Eddig a pontig a domborzati viszonyok kedvezőek az út vízelvezető árkanak északi oldalán megépülő kerékpárút számára. Ettől a helytől keletre a domborzat rendkívül kedvezőtlen úttal párhuzamos kerékpárút megépítésére. Ezért ezen a hosszabb szakaszon részletes tanulmányterv alapján lehet a kerékpárút nyomvonalát meghatározni.

## 2.8. TÁJRENDEZÉS

### 2.8.1. Vizsgálatok

#### 2.8.1.1. Morfológiai adottságok

A tervezési terület – Esztergom déli városrész – a változatos természetföldrajzi adottságú város déli, a „Dorogi medence” kistáj felé legyezőszerűen nyíló területén található.

- Északkeleti határa a Pilis hegység mészkővonulata és a Duna közötti keskeny sávon kiépült történelmi belváros.
- Keleti határa a Budapest – Esztergom vasútvonal, mögötte a város ipari parkja, háttérben a Visegrádi hegységhez tartozó Vaskapu hegycsoport darabjai.
- Déli határa a tervezett M10-es gyorsforgalmi út nyomvonala.
- Nyugati határa a Duna – Kis Duna medre.

A tervezési terület déli irányban kinyíló lapályos terület, melynek kialakulásában a Duna jelentős szerepet játszott.

A terület az újharmadkori tektonikus mozgások kapcsán alakult ki. Az erős kéregszerkezeti mozgások következtében feldarabolódott és mélybe süllyedt kőzeteket a pliocén végén a Duna vastag kavicsstakaróval borította be. A folyami feltöltés rétegeire a folyó bevágódását követően a szél vastag homokréteget hordott.

A felszínt borító talajok túlnyomórészt szemcsés talajok (homokos kavics, kavicsos homok, a Dunától távolodva humuszos, kavicsos, iszapos homok), szerves anyag tartalmuk 0,5 % alatt, vízház-tartásuk a homokra jellemző gyenge vízraktározó és igen gyenge víztartó képességgel jellemezhető, gyenge termőképességűek.

Az ártereken a hidromorf hatások alatt humuszos öntéstalajok képződtek. Az így képződött talajok vízzáróak és levegőtlenek

A terület vízháztartását a mérsékelt lefolyás jellemzi; a Dunához közeledve a Duna vízjárása határozza meg. A tervezési területen folyó – Dunába torkolló – patakok (Szent János patak, Kincses patak) időszakosak, változó vízhozamúak, erősen szennyezettek. A tervezési terület jelentős része árvíz által veszélyeztetett terület. A Dunán az árhullámok szokásos ideje a nyárelő, míg a kisvizeké az ősz. A Duna mértékadó árvízszintje az 1721 fkm környezetében Bf. 108,38.

### **2.8.1.2. Táji elemek**

A tervezési terület szerkezetét meghatározó táji elemek, területfelhasználások

A tervezési terület – annak ellenére, hogy területén védett természeti területek találhatók, és ökológiai kapcsolatokat biztosító folyosók vezetnek át – uralkodóan kultúrterület, az ember tevékenysége által kialakított terület.

A tájszerkezetet alapvetően meghatározó **vonalas elemek** közül

- a **folyóvizek**, a Duna, ill. a patakok (Szent János patak, Kincses patak) medre szabályozásuk óta állandó, környezetük területhasználatára erős befolyással vannak.
- A művi vonalas, **infrastrukturális elemek** (utak, vasutak) nyomvonala a történelem során alakult ki, és nem változott.

A tervezési területen halad át (fut össze) az Esztergomot megközelítő fő utak jelentős része (nyugatról – Tát, Komárom, Győr felől – a Táti (11-es) út; délről – Dorog, Budapest felől a Dorogi (111-es) út; délkeletről – Dobogókő, Pomáz, Budapest felől – a Dobogókői (1111-es) út), valamint ide fut be Budapest, ill. Komárom felől a vasút.

A városba vezető utak, vasutak e területen történő csoportosulása meghatározza a terület jelentőségét, „városkapu” jellegét, befolyással van a területhasználat alakulására és nem elhanyagolható hatással a környezetminőségre, annak alakítására.

A tájszerkezetet meghatározó **területi elemek** közül a tervezési területen

- a **települési terület** (nagyvárosi, kisvárosi, kertvárosi lakóterületek, központi és településközponti vegyes területek, valamint gazdasági területek) a tervezési terület északi felén az árvízről védett területrészt foglalja el.
- **Egyéb beépítésre szánt területek** (külsőterületi beépítésre szánt területek) a települési területtől elszakadva – a Dorogi út bevezető szakaszán csoportosulnak. Az itt már korábban meglévő mezőgazdasági major mellett kereskedelmi, gazdasági funkciók (zöldség, bútor és autókereskedés) telepedtek meg. Szomszédságukban lakótelkek és vendéglátó létesítmények is találhatóak.

Zavaró és ebből fakadóan védőtávolságot igénylő tevékenység a tervezési területen nincs.

A földhivatali nyilvántartás szerinti anyag-gödör a Duna-parti sóderkitermelés maradványa. Rekultiválatlan erdősődő, bozótosodó, nedves terület.

- A tervezési területen a beépítésre nem szánt területhasználatok közül uralkodó a **mezőgazdasági területek** aránya.
  - Az általános mezőgazdasági területek, szántóterületek csak részben műveltek, sok a felhagyott parlagterület.
  - A korlátozott használatú mezőgazdasági területek (gyepek, nedves rétek, hasznosítatlan területek) jellemzően a Duna, illetve a patakok mentén kialakult mocsaras, nedves területek, valamint a Kolozson túli dűlőben található nagy kiterjedésű lapterület és környéke. Jellemzőjük a gyepszintű növényzet, amelyet elszórtan, vagy utakhoz, patakokhoz kapcsolódóan fák, facsoportok tarkítanak.
- A tervezési területen elenyésző területarányt képviselő **erdők** jellemzően a Duna-partot kísérik. Ezek a galériaerdők önálló területhasználatban nem, csupán egyéb területhasználaton belül (vízmeder, mezőgazdasági terület, anyag-gödör, stb.) találhatóak. Puha fás növényállományuk elsősorban nyárból és fűzfélékből áll.
- **Vízgazdálkodási területekhez tartoznak**
  - Duna és a területen átfolyó patakok (Kincses patak, Szent János patak) medre, parti sávja,



- árvízvédelmi töltések területei, valamint a
- vízbeszerzési területek.

A vízgazdálkodási területek védőterületeik miatt környezetük tájhasználatát jelentősen befolyásolják.

A tájszerkezet jelenlegi használatának ábrázolása a rendelkezésre álló földhivatali alaptérkép szerint készült, mely az – adatszolgáltatásként kapott – légi felvétel és helyszíni bejárás alapján készített fedvénnel kiegészült. A mezőgazdasági művelési ágú területeken a hivatalos állapot került feltüntetésre, mely sok esetben (felhagyott, parlagon hagyott szántók, stb. esetében) nem a tényleges, hanem a jogi állapotot tükrözi.

### **2.8.1.3. Természeti táji értékek**

Esztergom – változatos táji, természeti adottságai kiterjedt természeti, természetközeli területei következtében – területének jelentős része európai közösségi jelentőségű, ill. országos védelem alatt áll.

#### **A tervezési terület védett természeti területei:**

- **Ex lege védett terület** – a TT 23. § (2) bekezdése alapján a törvény erejénél fogva védett terület a Kolozson túli dűlő közepén elterülő nagy kiterjedésű lápterület, mely számos védett növény és állatfaj otthona. Télisás (*Cladium mariscus*) állománya nagy kiterjedésű, de gyakori a szittyó (*Juncus subnodulosus*), a mocsári nőszőfű (*Epipactis pallustris*), valamint az erőteljes populációt alkotó kornis tárnics (*Gentiana pneumonanthe*). Az állatfajok közül a vízhez kötődő hüllők, illetve madarak: nagykócsag (*Casmerodius albus*), szürkegém (*Ardea cinerea*), stb., valamint a vízhez kötődő ragadozó madarak: barna kánya (*Milvus milvus*), barna réti héja (*Circus aeruginosus*), stb. jelenléte és fészkelése jelentős.
- Az Európai Unió irányelvek szerint lehatárolt, természeti, természetközeli területeket, élőhelyeket lefedő **„Natura 2000” területek** kijelölésének célja az élőhelyek kedvező természeti helyzetének megőrzése, fenntartása, helyreállítása.  
A tervezési területen a Duna és ártere (HUDI 20034) néven kijelölt kiemelt jelentőségű természet-megőrzési „Natura 2000” területhez tartozik az Ex lege védett tőzegláp és környezete.
- Esztergom területén az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003 évi XXVI. törvényben (OTrT) rögzített országos ökológiai hálózat két magterülete – a Duna, és az azt kísérő természetközeli területek, valamint a Pilisi és a Visegrádi hegység kiterjedt erdőségei, természeti területei – található. A két kiemelt jelentőségű természetközeli terület között a kapcsolatot a patakok mentén fennmaradt természetközeli területek alkotta **„országos és helyi jelentőségű ökológiai folyosók”** biztosítják. A város szerkezeti tervében kijelölt ökológiai folyosók (a tervezési területen a Szent János patak és Kincses patak menti ökológiai folyosó) területén a populációk közötti egészséges kapcsolatok (a populációk keveredése) érdekében a természetközeli élőhelyek, ill. az élőhelyek folyamatosságának megőrzése, ill. erősítése szükséges.

### **2.8.2. Tájrendezési, természetvédelmi javaslatok**

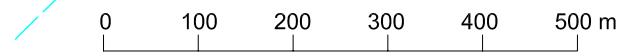
Esztergom városfejlesztési koncepciója és az alapján készített település-szerkezeti terv biztosítja a város fejlődésének lehetőségét. Teret (területet) biztosít a fejlesztések (lakó, gazdasági és idegenforgalmi fejlesztések) számára, de a fenntartható fejlődés elvét és ezen az elven alapuló törvénymódosítás (Étv.) rendelkezéseit figyelembe véve a történelmi és természeti értékek megőrzését, az ökológiai egyensúly fenntartását, az ökológiai teljesítőképesség (a település területére számított biológiai aktivitásérték) megőrzését, ill. növelését tervezi.

Esztergom Déli városrészre készített jelen szabályozási terv a törvénymódosítás, valamint a településszerkezeti terv céljait, a tervezett szerkezeti és területhasználat változásokat figyelembe veszi. Eltérést csupán a részletes vizsgálat által indokolt esetben az Önkormányzat egyetértésével, illetve az Önkormányzat új elhatározásainak megfelelően tervezi.

Esztergom déli városrészén a fejlesztési lehetőségek erősen korlátozottak. A tervezési területhez tartozó külterület árvíz által veszélyeztetett terület, ahol nagy kiterjedésű régészeti érdekességű területek, ökológiai folyosók, valamint Esztergom város vízbázisának hidrogeológiai védőidoma

TERMÉSZETI, TÁJI ÉRTÉKEK

M = 1 : 8 000

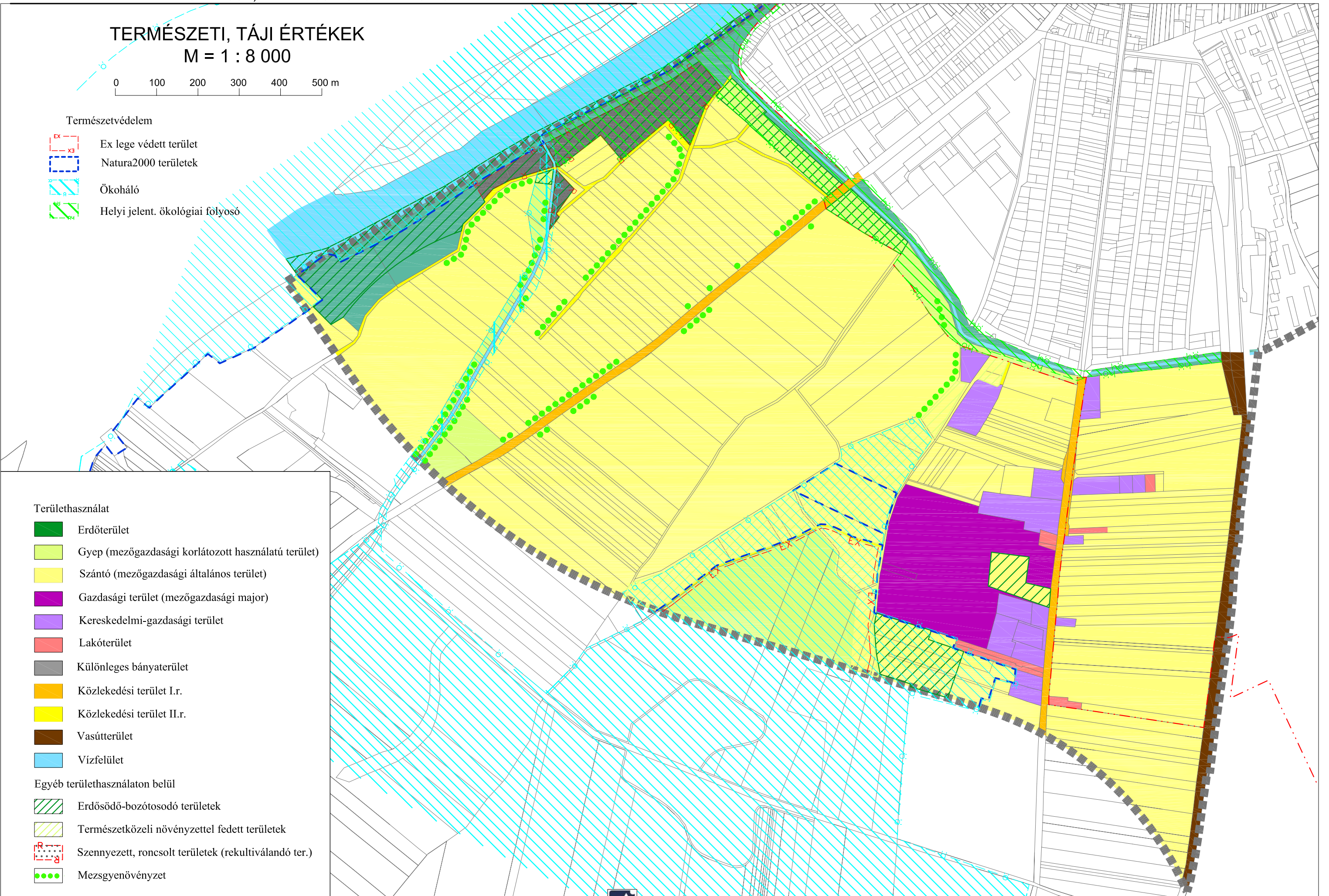


Természetvédelem

- Ex lege védett terület
- Natura2000 területek
- Ökoháló
- Helyi jelent. ökológiai folyosó

Területhasználat

- Erdőterület
  - Gyep (mezőgazdasági korlátozott használatú terület)
  - Szántó (mezőgazdasági általános terület)
  - Gazdasági terület (mezőgazdasági major)
  - Kereskedelmi-gazdasági terület
  - Lakóterület
  - Különleges bányaterület
  - Közlekedési terület I.r.
  - Közlekedési terület II.r.
  - Vasúterület
  - Vízfelület
- Egyéb területhasználaton belül
- Erdősődő-bozótosodó területek
  - Természetközeli növényzettel fedett területek
  - Szennyezett, roncsolt területek (rekultiválendő ter.)
  - Mezőgyenővényzet





szab határt a beépítésre szánt területek terjeszkedésének, a települési terület ez irányba történő növekedésének.

**2.8.2.1. A tájszerkezet elemeinek tervezett változásai**

**Vonalas elemek**

Esztergom és a Déli városrész szerkezetében jelentős változást fog okozni az M10-es gyorsforgalmi út, ill. az új teherhíd, és ezt megelőzően a komp megépítése. Jelen szabályozási terv a gyorsforgalmi út és csomópontjainak megépítéséhez a területet biztosítja.

További változást jelent a belterület déli határán, a Kincses patak mentén tervezett „déli körgyűrű” megépítése, mely által a Belváros és különösen a Déli városrész fő útjai, lakóutcái a teherforgalomtól mentesülnek.

Jelen szabályozási terv a városrész szerkezetének, területhasználatának tervezett változásánál a gyorsforgalmi út és a „déli körgyűrű” várható módosító hatásait figyelembe vette.

**Területi elemek**

- A **települési terület** kiterjedése a Déli városrészben jelentősen nem változik, mivel a tervezett fejlesztések a jelenlegi belterületen belül, hasznosítatlan, ill. alulhasznosított területeken történnek.

- **Külterületi beépítésre szánt területek**

Jelen szabályozási terv

- az Önkormányzat elhatározásának eleget téve a Dorogi út mentén sokasodó gazdasági területek a szerkezeti tervben jelzettek túlmenő mértékű felszámolását tervezi. E területek erdő területhasználatba történő átsorolásával fejlesztésüket meggátolja, fokozatos megszűnésüket elősegíti.

- Különleges „bánya” területek – volt anyagödrök – rekultivációját és a terület új hasznosítását (egészségügyi – turisztikai, illetve védelmi elsődleges rendeltetésű erdő) jelzi. (A rekultiváció során a természetvédelmi érdekek – a területen megtelepedett növény- és állatfajok élőhelyeinek védelme – meghatározó kell legyen.)

Új bányák – jelen szabályozási előírások szerint – védelem alatt nem álló mező és erdőgazdasági területeken – környezetvédelmi hatástanulmány és engedélyezés birtokában – nyithatók. Területüket – a kitermelés megszűnését követően – jelen szabályozási tervnek megfelelő területhasználatnak megfelelően rekultiválni kell.

- A **beépítésre nem szánt területek** közül legszembetűnőbb változás az **erdőterületeknél** történik.

Jelen szabályozási terv a

- városfejlesztési koncepciójában előrevetített jövőkép – az erdőbe ágyazottság megvalósulása
- az ökológiai stabilitás megőrzése (biológiai aktivitásérték erősítése)
- racionális tájgazdálkodás (a termőhelynek megfelelő tájhasznosítás)
- zöld turizmus területeinek kiterjesztése
- természeti és települési környezet védelme
- egymást zavaró területhasználatok lehatárolása és nem utolsósorban a
- zöldfelületi kapcsolatok erősítése

érdekében jelentős kiterjedésű területeket tervez erdősítésre.

Erdősítésre tervezett területek

- a jelenleg túlnyomórészt parlagon hagyott, árterületen levő mezőgazdasági területek jelentős része,
- települési terület peremterületei.

Az erdősítésre tervezett területeken a jelenlegi területhasználat fennmaradhat, de az erdőgazdálkodásra való áttérés szorgalmazása – ennek érdekében a területen csak az erdőtelepítés támogatása – javasolt (az erdőtelepítést az Erdészeti hatósággal engedélyeztetni kell).

Az erdőterületek (meglévő és tervezett) elsődleges rendeltetésének meghatározása az Erdészeti hatóság kompetenciája, melyet a tulajdonosok és az Önkormányzat bevonásával végez.

Jelen szabályozási terv jelzi – az Önkormányzat által támogatandó – elsődleges rendeltetést.

Ennek megfelelően

- Védelmi rendeltetésű erdők:
  - a Duna közvetlen közelében a vízvédelem
  - utak, vasutak mentén, települési terület peremterületein szigetelés biztosítására javasolt.
- Egészségügyi turisztikai erdők
  - A Duna menti területek a zöld turizmus lehetőségének megteremtésére.
- Gazdasági elsődleges rendeltetésű erdők az előző kategóriába nem sorolt mezőgazdasági használatú gazdaságtalanul hasznosítható területek.

A fenti – erdősítésre tervezett területek beépítése csak az erdő területhasználatnak megfelelően engedélyezhető.

Erdőterületeken épületet, építményt elhelyezni – csak az erdőterület elsődleges rendeltetésének megfelelően, az Erdőtörvény rendelkezéseit betartva, az Erdészeti hatóság előzetes hozzájárulását követően, jelen szabályozási előírások szerint – lehet.

Erdőtelepítésnél az ökológiai hálózat területére tervezett erdők esetében őshonos fajok választása és természetközeli erdőgazdálkodás támogatása indokolt. A védő funkciót betöltő erdőknel a rendeltetési célt leginkább betöltő fajok telepítése célszerű. Gazdasági rendeltetésű erdőknél a gazdaságossági megfontolások a meghatározók. (A telepíthető fafajok meghatározása az Erdészeti hatóság feladata.)

- **Mezőgazdasági területeken** – a szerkezeti tervnek megfelelően – az extenzív irányú változás a jellemző.

Esztergom déli területein a felszínt borító talajok (kavicsos homok; kavicsos iszapos homok, stb.) termőképessége gyenge. A gyenge termőképesség, és azon gazdaságtalanná váló mezőgazdasági termelés következtében sok a parlagon hagyott szántó, a gondozatlan mezőgazdasági terület.

A szerkezeti terv és jelen szabályozási terv a mezőgazdasági területek állapotát figyelembe véve, a megye és a város fejlesztési koncepciójának megfelelően; az integrált földhasználati rendszer alapelvét (a termőképességnek megfelelő tájhasznosítást) a Nemzeti Agrárkörnyezetvédelmi Program célkitűzéseit (a természeti erőforrások fenntartható használatán, a természeti értékek, a biodiversitás megőrzésén, a táj értékeinek megóvásán, és az egészséges termékek előállításán alapuló mezőgazdasági gyakorlatot) szem előtt tartva a mezőgazdasági területeken jelentős szerkezet átalakításokat tervez. A mezőgazdasági területek nagy részén erdősítést, a további mezőgazdasági területeken korlátozott (extenzív) hasznosítást javasol.

Ennek megfelelően

- **Korlátozott (extenzív) hasznosítású mezőgazdasági területek** a jelenleg is extenzív hasznosítású, túlnyomórészt védelem alatt álló (gyepek, legelők, mocsaras, nádas) területek.  
E területeken az extenzív használat fenntartandó, támogatandó a művelés extenzív irányú változása, a természetközeli és biogazdálkodásra való áttérés, a külterjes állattartás. E területeken a természetvédelmi és környezetvédelmi érdekek hangsúlyozottan érvényesítendőek. Beépítésük – az extenzív gazdálkodásnak megfelelően – korlátozott.
- **Általános (intenzív) hasznosítású mezőgazdasági területeket** a tervezett erdősítések és extenzifikálások érdekében a terv megszünteti.

**2.8.2.2. A tájhasználat-változás területi jellemzői**

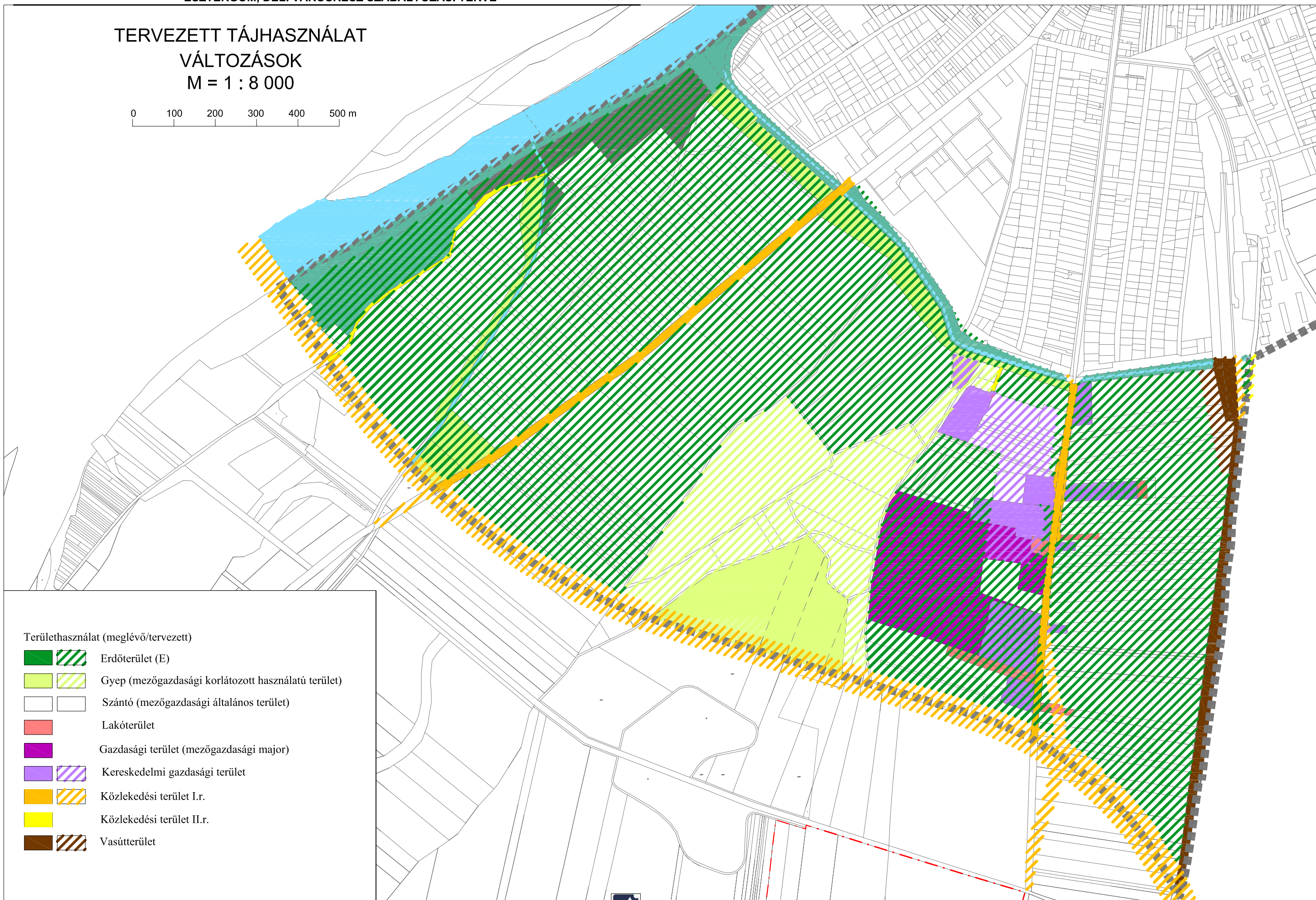
Területhasználat	Meglévő (ha)	Tervezett(ha)	Változás (ha)
Települési terület	96,1	98,3	+2,3
Egyéb beépítésre szánt terület	23,2	6,9	-16,3
Erdőterület	0,0	163,2	+163,2
Mezőgazdasági ter.			
- korlátozott	18,6	29,2	+10,6
- általános	163,7	0,0	-163,7

A fenti mutatók által jellemzett tájhasználat változások egyértelműen ökológiai szemléletű változást jeleznek.



TERVEZETT TÁJHASZNÁLAT  
VÁLTOZÁSOK  
M = 1 : 8 000

0 100 200 300 400 500 m



Területhasználat (meglévő/tervezett)

- Erdőterület (E)
- Gyep (mezőgazdasági korlátozott használatú terület)
- Szántó (mezőgazdasági általános terület)
- Lakóterület
- Gazdasági terület (mezőgazdasági major)
- Kereskedelmi gazdasági terület
- Közlekedési terület I.r.
- Közlekedési terület II.r.
- Vasúterület

**2.8.2.3. A tervezési terület ökológiai potenciáljának (biológiai aktivitásértékének) tervezett változása**

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvényt módosító 2006. május 1.-vel hatályba lépett 2006. évi L. törvény 8. § (2) bekezdés „b” pontja szerint: „Az újonnan beépítésre szánt területtel kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének – külön jogszabály alapján számított – biológiai aktivitásértéke az átminősítés előtti aktivitásértékhez képest nem csökkenhet.”

Jelen szabályozási terv a szerkezeti tervnek és a fenti törvénymódosítás rendelkezéseinek eleget téve bár a beépítésre szánt területeket nem növeli, mégis megnöveli a magas biológiai aktivitásértékű területek (erdők, korlátozott mezőgazdasági területek) kiterjedését, mellyel a város más területein lehetővé teszi a beépítésre szánt területek kiterjesztését.

Esztergom Déli városrész ökológiai potenciáljának (biológiai aktivitásértékének) – a „külön jogszabály” előzetes mutatószámai alapján számított – változását az alábbi táblázat szemlélteti.

Területhasználat	Terület m <sup>2</sup>		Mutatószám	Biológiai aktivitásérték	
	meglévő	tervezett		meglévő	tervezett
<b>Beépítésre szánt területek</b>					
- Nagyvárosias lakó	100 994	100 994	0,7	70 696	70 696
- Kisvárosias lakó	256 476	256 476	1,5	384 714	333 291
- Kertvárosias lakó	408 720	432 396	3,5	1 430 521	1 513 385
- Ipari gazdasági ter. (major)	101 147	0	0,3	30 344	0
- Kereskedelmi gazdasági t.	144 027	133 703	0,7	100 819	93 591
- Településközponti vegyes	0	50 623	1,0	0	50 623
- Központi vegyes terület	130 611	123 027	0,5	65 305	61 514
- Különleges terület bányaterület	50 511	0	0,1	5 051	0
<b>Beépítésre nem szánt területek</b>					
- Erdők védelmi rendeltetés	0	781 633	8,0	0	6 253 063
- egészségügyi, turisztikai r. gazdasági rendeltetés	0	119 994	9,0	0	1 079 944
- Mezőgazdasági terület	0	730 867	7,0	0	5 116 069
- Korlátozott haszn. mezőgazd. általános mezőgazd. terület	186 234	291 899	4,0	744 937	1 167 594
- Vízgazdálkodási terület	1 636 933	0	3,25	5 320 034	0
- Hasznosítatlan parlagter.	133 596	75 733	6,0	801 578	454 400
- Zöldterület (park)	46 550	0	2,0	93 101	0
- Közlekedési területek	26 128	77 273	9,0	235 153	695 460
-	371 946	504 907	0,5	185 973	2523 453
<b>Összesen</b>				<b>9 468 227</b>	<b>17 142 083</b>

A fenti táblázat értékei egyértelműen jelzik, hogy a 2006. évi L. törvény – biológiai aktivitásérték meghatározására vonatkozó – rendelkezése jelen településrendezési tervben érvényesül. A biológiai aktivitásérték tervezett állapot szerinti többlete által képzett tartalék (8 673 856) a város egyéb területén érvényesíthető.

**2.9. KÖRNYEZETVÉDELLEM**

Jelen szabályozási terv a 2/2005. (I. 11.) Kormányrendelet szerinti „Környezeti vizsgálatot” nem tartalmaz, mivel a kormányrendelet 1. § (3) bekezdése alá tartozik, ahol a környezeti vizsgálat szükségessége – környezeti hatások jelentősége alapján – dönthető el.

A környezet védelméért felelős szervek képviselője (Varga Tibor Környezetvédelmi Felügyelőség Győr) – telefonon történt előzetes megkeresésünkkor – a jóváhagyott szerkezeti tervre, a szerkezeti tervtől való eltérések jelentéktelen mértékére, a változások várhatóan elenyésző és pozitív irányú környezeti hatásaira való tekintettel „Környezeti vizsgálat” munkarész készítését nem tartotta szükségesnek.

Így jelen dokumentáció az alábbi – OTÉK-ban előírt – kötelező alátámasztó munkarészt, környezetalakítási (környezetvédelmi) munkarészt tartalmaz.



E munkarész nem foglalkozik az olyan nagyberuházások környezeti hatásaival, melyek környezeti hatásvizsgálat-kötelesek (gyorsforgalmi út, stb.), hanem a jelenlegi környezeti állapotokat, valamint a tervezett területhasználat-változásokból következő környezeti hatásokat elemzi.

**2.9.1. Vizsgálatok, a jelenlegi környezeti állapot**

A tervezési terület – Esztergom Déli városrész – a történelmi belvároshoz délről kapcsolódik. Környezet-állapotának sajátossága, hogy területét érő környezetterhelések jelentős része – helyzetéből adódóan – a párkányi papírgyár és az esztergomi ipari park között, a városrésztől független.

**2.9.1.1. Levegőtisztaság**

A városrész – tisztának nem mondható – levegőjének szennyezettségét – helyzetéből adódóan – túlnyomórészt a háttérszennyezések okozzák. A háttérszennyezés következménye a magas kén-dioxid és nitrogén-dioxid koncentráció, illetve por imisszió.

- **Ipari eredetű levegőszennyezettség** – annak ellenére, hogy a területen jelentős kiterjedésű környezetszennyező ipar nem működik – mégsem elhanyagolható, mivel a városrésztől nyugatra a Duna túloldalán működő párkányi papírgyár levegőszennyezése e városrészben gyakran érezhető. A délkeletről szomszédos ipari park légszennyező hatása kisebb, az ott működő üzemek tevékenysége és korszerű technológiája következtében (emissziós határérték túllépés csak a Suzuki gyár esetében fordult elő – minimális mértékben, a benzol származékok kibocsátásában).

A városrészen belül, a volt szerszámgépgyár területén elsősorban raktározás és kereskedelmi – gazdasági tevékenység folyik.

A Dorogi út mentén működő gazdasági területek szinte kizárólag kereskedelmi – gazdasági területek. A TSZ major területén az állattartás csekély, bűzhatás – innen eredően – a lakóterületeket nem érheti.

- **Szolgáltató és lakossági emisszió** elsősorban a téli, fűtési időszakban jelentősebb. 1994 előtt a városrészben a széntüzelés volt jellemző, de a gázprogramnak köszönhetően a téli hónapokban eddig magas SO<sub>2</sub> koncentráció a határérték alá esett. (A gázprogram csak részben, és átmenetileg tudta lecsökkenteni a légszennyezettségi értékeket, mivel sokan nem tudják megfizetni a gáz beszerelését, valamint az egyre növekvő gázarat, és gyakran minden szilárd éghető anyagot eltüzelnek.)
- **Közlekedési eredetű emisszió** a közúti közlekedésből, elsősorban a városba bevezető főutak (11. sz. Táti út; a 111. sz. Dorogi út – Kiss János altábornagy út; 1111. sz. Dobogókői út), valamint az Ipari parkhoz vezető Baross Gábor utca igen erős forgalmából adódik.

A közúti forgalomból származó légszennyezés a legforgalmasabb utcák (2001-ben mért) forgalmi adatai alapján:

		CO kg/m <sup>3</sup>	NO <sub>2</sub> kg/m <sup>3</sup>	SO <sub>2</sub> kg/m <sup>3</sup>	Benzol kg/m <sup>3</sup>
Egészségügyi hat. ért.	- átlag	5.000	85	250	100
	- csúcs	10.000	100	250	300
11. sz. Táti út	- átlag	427	11	2	1
	- csúcs	1.020	26	6	2
111. sz. Dorogi u. – Kiss J. alt. utca	- átlag	690	20	5	2
	- csúcs	1.651	46	12	3
1111. sz. Dobogókői u.	- átlag	320	8	2	0,7
	- csúcs	760	19	5	2
11327. sz. Baross G. utca	- átlag	270	8	2	0,6
	- csúcs	654	19	4	1

A fenti adatok szerint a forgalomszámlálási napon határérték-túllépés nem történt, de a Viriditas Bt. által készített környezetvédelmi és környezetgazdálkodási program szerint az ülepedő por és az NO<sub>2</sub> mennyisége az év nagy részében meghaladja a határértéket.

- A lakóterületet viszonylag rövid szakaszon érintő vasútvonal forgalmából adódó légszennyezés – mivel a vonalon korszerű szerelvények közlekednek – minimális.
- A **pollenterhelés** a városrész levegőállapotában nem jelentős. A pollenterhelés fő forrása a városrészben a Primás sziget és a Duna-part faállománya, valamint a gondozatlan, ill. felhagyott területeken elszaporodó gyomnövények, parlagfűvek.

### **2.9.1.2. Zajterhelés**

A városrészt kívülről jelentős zajterhelés nem éri. A városrészen belül keletkező zajok elsősorban

- **közlekedési eredetű zajok**, melyek közül

- a közúti forgalomból eredő zajok – a levegőszennyezéshez hasonlóan – a bevezető főutak és az ipari parkhoz vezető utak forgalmából adódik, és az utak – utcák menti lakóterületeket terhelik.
- A forgalmi adatok alapján – a Forma 01 dB Környezetvédelmi Kft módszerével – számított zajterhelési szintek (2001 évi forgalomszámlálás szerint) a

11. sz. Táti úton	nappal:	65,1 dB
	éjszaka:	58,1 dB
111. sz. Kiss János alt. utcában	nappal:	66,8 dB
	éjszaka:	59,9 dB
1111. sz. Dobogókői úton	nappal:	65,1 dB
	éjszaka:	58,3 dB
11327. sz. Baross Gábor utcában	nappal:	60,9 dB
	éjszaka:	54,0 dB.

Zajterhelési határérték az utcák menti, kisvárosi és kertvárosi lakóterületeken

nappal:	60,0 dB
éjszaka:	50,0 dB.

A fenti adatok szerint a határérték túllépés mind nappal, mind éjszaka jelentős. A keletkező zaj nagy részét – a tapasztalat és a számítások szerint – az elavult távolsági és helyi járatú buszok, valamint a tehergépjárművek okozzák.

- A vasúti forgalom zajterhelése a viszonylag ritka járatok és korszerű szerelvények ellenére a vasútállomás közelében levő lakóterületen zavaró hatású.
- **Ipari eredetű zaj** a városrészt nem terheli.
- Zavaró hatású **szolgáltató és lakossági eredetű zaj** – nagyobb szórakozóhelyek, rendezvényterületek hiányában, e városrészben nem keletkezhet.

### **2.9.1.3. Vízhőminőség**

- A város **felszíni vizekben** gazdag.

A tervezési terület, a Déli városrész nyugati határát a **Duna** folyam alkotja. A Duna ezen a szakaszon „középszakasz” jellegű (ugyanakkora mértékben épít, mint amilyen mértékben rombol). A lerakott hordalék eredménye a térségben található szigetek sora. (A Duna árvizei a városrész települési területét nem veszélyeztetik, de a 4-5 évente előforduló nagy árvizek a Duna menti mezőgazdasági területeket elárasztják, és gyakran víz alá kerül a 11. sz. főút – Táti út – is.)

A **Duna vízminőségét** nagymértékben meghatározza a vízhozam és a szomszédos országok szennyezései. A Duna vízminősége oxigénháztartás, valamint a szerves és szervesetlen mikroszennyezők tekintetében III. osztályú tűrhető minőségű, míg a tápanyagháztartás alapján IV. osztályú, szennyezett minőségű. A víz szervesanyagbontó kapacitása romlik. A folyószakasz mértékadó klorofil-A tartalma alapján eutrofikus, IV. osztályú szennyezett minőségű. A szervesetlen mikroszennyező anyagok (nehézfémek) csekély koncentrációban vannak jelen, minősítésük I-II. osztályú. (A víz nagy vas- és mangántartalmú, amely a felszíni vízkivétel szempontjából kedvezőtlen.)



A városrész kisebb vízfolyásai a **Kincses patak** és a **Szent János patak**. A patakok vizének minőségéről mérési adat nincs. A Szent János patak évtizedekig a Lencsehegyi bánya kitermelt karsztvizét vezette a Dunába, de a bánya bezárásával, a vízkitermelés megszűntével a patak időszakos vízfolyássá vált.

A Kincses patak (Kincses árok) a déli dombvidék felszíni vizeit vezeti a Dunába. Időszakos, időjárástól függő vízfolyás.

A patakvizet tisztaságát veszélyezteti az esztergomi ipari park közelsége, az iparterületek patak-mederig történő kiterjesztése, valamint a mezőgazdasági területekről történő vegyszerbemosódás. (A felszíni vizekbe jutó mezőgazdasági és kommunális eredetű szennyezésekre potenciálisan legjobban érzékenyek, leginkább veszélyeztetettek azok a pangóvizes, illetve az időszakonként vízállásos területek, amelyek a kisvízfolyások mentén találhatók.)

#### - **Felszín alatti vizek**

A tervezési terület Duna-parti sávja, a szigetek kavicsrétege jelentős, potenciális vízbázis. Határában (védőtávolságon belül) található Esztergom *vízellátását* is biztosító, a Dunára telepített primás-szigeti csápos kutak. Ez a vízbázis az alapja az Esztergom-Dorog regionális rendszernek is, így összesen 11 település vízellátását szolgálja. A város ivóvízellátása csaknem 100 %-osnak mondható. A kitermelt víz minősége jó, és állandónak mondható, és csak kismértékben függ a Duna vízjárásától. (A jó minőséget a kb. 10 m-es természetes szűrőréteg biztosítja, mely után szinte semmiféle kezelést nem igényel a víz, csak az előírások szerinti fertőtlenítésre van szükség a fogyasztás előtt.)

A vízbázist veszélyezteti a Kenyérmezei patak szennyezettsége, a patakmenti üzemekből – havária esetén – patakvízbe kerülő veszélyes anyagok beszivárgása.

A városrészben a magas talajvízszintnek, valamint a korábbi alacsony csatornázottságnak köszönhetően a talajvíz colival és nitráttal szennyezett.

A kommunális szennyvizek 1990-ig szennyezték városrész talajvizét. Az elkészült szennyvízhálózattal és a rákötések magas arányával ez a terhelés erősen lecsökkent, de nem szűnt meg.

#### **2.9.1.4. Talajállapot**

Talajtani szempontból az egykori és jelenlegi ártéren a hidromorf hatások a meghatározók. A hidromorf hatások alatt *humuszos öntéstalajok* képződtek. Így a tervezési területekre is ez a talajtípus a jellemző. Az ilyen területeken a lejtőhordalékok felhalmozódtak, ezért az itt képződött talajok tömődtek, vízzáróak és levegőtlenek.

E területek védművek kiépítésével fokozatosan átalakultak, amelyhez a rendszeres művelés (átzellőztetés) és a szerves trágyázás (humusz felhalmozódás) is közrejátszottak. A humuszosodás folyamata, az évszázadok során végbemenő hordaléklerakás és mezőgazdálkodás jelentősen alakított az eredetileg nyers öntés talajtakarón. Ezek a folyamatok a XIX. század közepétől gyorsultak fel, az utak és gátak kiépülésével.

Külön ki kell emelni a relatív közeli talajvízszintet (Kolozson túli dűlő területén), ahol gyakori az alulról feltörő talajvíz, amely könnyen ki van téve a felületről, illetve a feltalajból csapadékkal vízszahúzódó felszíni vizekből származó terheléseknek, szennyezettségnek. A szennyezés azért különösen káros a Dunamenti síkon, ahol a talajvíz minősége kedvező a sótartalom (0,2 %) és az ionösszetétel szempontjából (uralkodó a  $Ca^{++}85\% \leq$ ).

A tervezési területen szennyezett talajok a gazdasági területeken

- a volt szerszámgépgyár területén
- a mezőgazdasági major területén
- a Dorogi út menti gazdasági területeken

találhatók.

A talajok tisztaságára veszélyt jelentenek a mezőgazdasági területeken az ellenőrizhetetlen műtrágya és növényvédőszer használatok, gazdasági területeken a burkolatlan felszínen történő tárolások, rakodások, gépjármű-parkolások.

Erősen terhelik a talajfelszínt a szemetelések, az illegális hulladéklerakások is, melyek elsősorban a települési terület határán jellemzőek.

Felhagyott bányaterületek, roncsolt felületek (tájsebek) sóder kitermelésből adódóan a Duna mellett találhatók.

A megbontott, roncsolt területek rekultiválatlanok.

### **2.9.1.5. Hulladékkezelés**

A Déli városrész belterületi részén a kommunális hulladék gyűjtése (2005-től a szelektív hulladékgyűjtés is) intézményesen megoldott. Az ipari hulladékok elszállításáról, kezeléséről, ill. elhelyezéséről a gazdálkodó szervek a hulladékkezelővel kötött szerződéssel külön gondoskodnak.

Esztergomban 2001-ban összesen 39088 tonna hulladék keletkezett, amelynek 34 %-a (13295 t) kommunális eredetű. A hulladéklerakó a tervezési területen – Esztergom-Kertvárosban található. A szolgáltatásból, valamint ipari tevékenységből származó hulladékot is az Esztergom-kertvárosi lerakóra szállítják. (A tervezési területen, a Déli városrészben keletkező hulladék mennyiségéről külön adat nincs.)

A hulladéklerakó telepen található 225.000 m<sup>3</sup> befogadó kapacitású kazetta 1998-ban megtelt. Elkészült a II. ütem, melynek befogadóképessége 306.000 m<sup>3</sup> tömörített hulladék elhelyezésére lett tervezve. A hulladéklerakó telep területe 16 ha 7040 m<sup>2</sup>. A II. ütem területe 3 ha 2400 m<sup>2</sup>. A hulladéklerakó telep területén III. ütemben további befogadó kazetták kialakítására van lehetőség.

A szennyvíz gyűjtésére önálló, zárt tározó épült, melyből települési folyékony hulladékok környezetszennyezést kizáró szállítása és elhelyezése, valamint e tevékenységek folyamatos ellenőrzése biztosított.

A hulladéklerakón van veszélyes hulladék átmeneti tárolására alkalmas épületrész, azonban a háztartásokban keletkezett kommunális hulladékkal együtt begyűjtött veszélyes hulladékok (akkumulátor, festékes doboz, növényvédőszeres göngyöleg, lejárt szavatosságú gyógyszer, stb.) telepen történő utóválogatása korábban sem történt meg, jelenleg sem történik.

Általános probléma az illegális hulladéklerakás, mely a Déli városrészben (az előző fejezetben részletezettek szerint) elsősorban a települési terület környékét terhelik, de megtalálható a patakok mentén és a Duna-parton is.

### **2.9.2. Környezetvédelmi javaslatok**

(Környezetvédelmi követelmények, tervezett állapotok)

Jelen településrendezési terv célja – a fenntartható fejlődés elvének megfelelően – hogy a tervezett területfelhasználás-változások által a társadalom életkörülményeinek javítása (ill. a javítás lehetőségének megteremtése) a környezeti állapotok javításával párhuzamosan történjen.

A fenti elvnek megfelelő környezetvédelmi javaslatok célja, hogy a meglévő és tervezett területfelhasználások, ill. az ott folyó tevékenységek

- a legkisebb mértékű környezetterhelést, ill. igénybevételt okozzanak
- megelőzhető legyen a környezetszennyezés
- kizárt legyen a környezetkárosítás.

#### **2.9.2.1. Levegőtisztaság-védelem**

A levegőtisztaság védelme (javítása) érdekében a tervezési területen a meglévő létesítmények üzemeltetésénél, új létesítmények kialakításánál, új technológiák bevezetésénél a hatályos jogszabályok, a tervekészítés idejében:

- 21/2001. (II. 14.) kormányrendelet
- 14/2001. (V. 9.) KöM-EüM-FVM együttes rendelet
- 10/2001. (IV. 19.) KöM rendelet
- 23/2001. (XI. 13) KöM rendelet

rendelkezései, valamint

- Esztergom város levegőtisztaság megőrzésére vonatkozó szabályozási előírásai betartandók.

- **A közlekedési eredetű levegőszennyezés** közül

- közúti forgalom okozta levegőszennyezés nehezen mérsékelhető. A forgalom okozta levegőszennyezés (vegyi és porszennyezés) azonos forgalom mellett csak az útburkolatok mellett, ill. a gépjárműpark állapotának megváltozásával, korszerűsítésével mérsékelhető. Az útmenti lakóterületek terhelése az utat kísérő zóldsávok intenzív beültetésével (a növényzet szennyezés-megkötő tulajdonságainak felhasználásával) csökkenthető.

Déli városrész területét érintő közlekedési fejlesztések (gyorsforgalmi út, déli körgyűrű) a belterületet (lakóterületet) érintő forgalom csökkenését, ezáltal a forgalom okozta légszenny-



nyezés mérséklődését eredményezik. E létesítmények környezeti hatását, a hatások mérséklésének lehetőségeit, eszközeit – a létesítményeknél kötelezően elvégzendő – környezeti hatásvizsgálat tartalmazni fogja.

- Vasúti forgalomból adódó levegőszennyezés változása jelen terv időtárvlatában nem várható. (Nem várható sem a járatok sűrűsítése, sem a vágányok korszerűsítése.)

- **Szolgáltató és lakossági eredetű levegőszennyezés** a gáz áremelkedésekkel, a szilárd fűtőanyag használatának várható növekedésével feltételezhetően – átmenetileg – növekedni fog, de a takarékoság irányába mozdulva vagy az alternatív (megújuló) energiák, a szél- ill. napenergia elterjedése mellett csökkenhet is. (Szélerőművek telepítésére alkalmas helyszín – szél és terepviszonyok alapján – a tervezési területen a Táti út környéke.)

A kertés beépítésű lakóterületeken a kerti hulladék – égetéshelyi rendelet általi – szabályainak érvényesítése az ilyen típusú levegőszennyezést fogja megakadályozni.

A porszennyezés mérséklése érdekében elsősorban a homokos talajoknál kerülni kell a fedetlen talajfelszínt mind a mezőgazdasági területeken, mind belterületen egyaránt.

Az építési munkák során a diffúz szennyezés minimálisra csökkentéséről gondoskodni kell. Pontszerű és diffúz légszennyező forrás telepítése nem javasolható.

- **Ipari eredetű levegőszennyezés** – területen belül – továbbra sem lehet jelentős. Ennek érdekében csak korszerű – a környezeti elemeket nem terhelő – technológiák telepítésének engedélyezése javasolt.

A környezetre jelentős mértékű hatást gyakorló tevékenységek engedélyezése előtt a 20/2001. (II. 14.) kormányrendelet követelményei szerint környezeti hatásvizsgálatot kell készíteni.

A külső ipari területek – tervezési területet érő – levegőszennyezéseit a tervezett erdősítések hivatottak lokalizálni, megszüntetni.

### **2.9.2.2. Zaj- és rezgésvédelem**

A tervezési területen a zaj- és rezgésvédelem érdekében a hatályos jogszabályok, a tervekészítés idejében:

- 8/2002. (III. 22.) KöM-EüM együttes rendelete, valamint
- Esztergom város helyi zajvédelmi rendelete előírásait be kell tartani.

- **Közlekedési eredetű zajok** közül a

- közutak forgalmából adódó zaj lesz a jövőben is a legjelentősebb. A bevezető főutak menti lakóterületeken már most is a megengedettnél nagyobb a zajterhelés. A déli körgyűrű megépülését és a teherforgalom e körgyűrűre történő rávezetését követően ezen utak forgalma (elsősorban a nagy zajt okozó teher- és autóbusszforgalom) csökkenni fog. A közlekedési zaj további csökkentése az utak és a gépjárműpark korszerűsítésével, valamint az útmenti zöldsávok intenzív beültetésével; a lakóépületeknél megfelelő tájolással és zajgátló technológiák alkalmazásával lehetséges.

- A vasúti forgalomból adódó zajterhelés a jövőben nem változik, de jelen szabályozási terv szerint a vasútállomás lakóterület közé csúszó üzemi területe megszűnik, és a lakóterület-től távolabb épül ki. Így annak zavaró zajhatása lakóterületet nem fog terhelni.

- Az **ipari eredetű zajterhelés** nem jelentős, és viszonylag könnyen lokalizálható. Az ipari tevékenységből származó zajjal foglalkozik a helyi zajvédelmi rendelet (11/1997. /V. 22./), mely a város közigazgatási területét zajvédelmi szempontból négy övezetre különíti el:

A helyi zajvédelmi rendeletben megengedett A-hangnyomásszint

Területi funkció	Megengedett A-hangnyomásszint	
	Nappal (6-22 h)	Éjjel (22-6 h)
Lakó- és intézményterület laza beépítéssel	50	40
Lakó- és intézményterület tömör, városias beépítéssel	55	45
Üdülőtérület, üdülöhely, gyógyhely, kórházi szanatórium, védett természeti terület	45	35
Iparterület lakóépületekkel és intézményekkel vegyesen	60	50

- A **szolgáltató, ill. vendéglátó létesítményekből eredő zaj** üzemi zajnak minősül, így az arra vonatkozó határértékek érvényesítendők. De mivel e létesítmények zaja elsősorban esti, éjszakai órákban csúcsosodik, javasolt e létesítmények üzemeltetéséből származó zajsint – időtartamhoz, ill. napszakhoz kötötten – helyi rendeletben történő szigorítása.

### **2.9.2.3. Vízvédelem**

A felszíni és felszín alatti vizek tisztaságának védelme érdekében a hatályos jogszabályok; a tervezés idejében, elsősorban a

- 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet
- 28/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet
- 28/2004. (XII. 15.) KvVM rendelet
- 18/1996. (VI. 13.) KHVM rendelet
- 220/2004. (VII. 21.) kormányrendelet
- 49/2001. (IV. 3.) kormányrendelet
- 123/1997. (VII. 18.) kormányrendelet
- 367/2004. (XII. 26.) kormányrendelettel módosított
- 219/2004. (VII. 21.) kormányrendelet

rendelkezései, valamint

- Esztergom város felszíni, ill. felszín alatti vizek védelmére alkotott szabályozási előírásai betartandók.

Esztergom a felszín alatti vizek minőségi védelmét szolgáló jogszabály szerint fokozottan érzékeny, a sérülékeny vízbázisra tekintettel kiemelten érzékeny, és e mellett nitrátérzékeny területen helyezkedik el.

Jelen szabályozási terv által javasolt extenzív irányú területfelhasználás-változások a felszíni és felszín alatti vizek tisztaságára jótékony hatással lesznek. E változások mellett javasolt a

- kis vízfolyások (Szent János patak, Kincses patak) vízminőségének rendszeres ellenőrzése.
- Az illegális szennyvíz és csapadékvíz-bekötések felülvizsgálata és megszüntetése.
- Az illegális személtlerakások felszámolása.
- A vízfolyások mentén – a Természetvédelmi törvény 18. § (3) bekezdésében előírt védőtávolság (50 m) zöldfelületként, erdőként történő hasznosítása.
- Ipari üzemek körül talajvíz megfigyelő kutak létrehozása.
- A felszíni, ill. felszín alatti vizek tisztaságát potenciálisan veszélyeztető tevékenységek megszüntetése, ill. állandó ellenőrzése.
- A város ivóvízkészletét biztosító működő és potenciális víznyerő helyek védelme, és hosszútávra történő megőrzése. A vízbázis hidrogeológiai védőterületein a használat – kormányrendelet szerinti – korlátozása.
- Az állattartás szabályozása, híg trágyakezelés betiltása.
- A csatornázottság, ill. a rákötések növelése (közműpótlók megszüntetése).
- A kommunális és ipari eredetű szennyvíz (ipartelepen belüli) külön vezetése, a technológiai szennyvíz előkezelése, üzemi szennyvíz tisztítása.
- Csapadékvizek élővízbe történő közvetlen (tisztítatlan) bevezetésének megszüntetése.
- Parkolók területéről lefolyó csapadékvizek előtisztítása.
- Mezőgazdasági területek nitrát-szennyezésének megelőzése.

### **2.9.2.4. Talajvédelem**

A tervezési területen levő talajok tisztaságának megőrzése, a talajrombolás elkerülése érdekében a föld- és talajvédelemre vonatkozó magasabb rendű hatályos jogszabályok, valamint Esztergom város a talajok védelmére vonatkozó szabályozási előírásai betartandók.

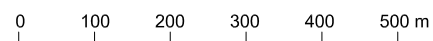
A szabályozási terv tervezett területhasználat változásai a talajok állapotára kedvező hatással lesznek. Az extenzív irányú változások az állandóan fedett talaj kiterjedésének megnövekedésével a mezőgazdasági eredetű talajszennyezés mérséklődik, a defláció mértéke lecsökken.

A területhasználat-változások mellett javasolt






- a megbontott, roncsolt felszínek, tájsebek rekultivációja,
- az illegális személtlerakások megszüntetése,
- a mezőgazdasági területeken a műtrágyázás és a növényvédelmi kemikáliák használatának szabályozása, ellenőrzése.







# KÖRNYEZETVÉDELEM TERVLAPJA M = 1 : 10 000





Környezetterhelésre érzékeny területek

-  Lakóterületek
-  Védett természeti területek
-  Vízfelületek
-  Vízgazdálkodási területek
-  Vízbázisok (hidrogeológiai védőidom)

Környezetterhelő, ill. környezetszennyezés  
veszélyét hordozó területek

-  Gazdasági területek
-  Főutak
-  Vasút
-  Ronsolt felületek, tájsebek  
(rekultiválendő területek)

Környezetvédelmi javaslatok

-  Erdősítések
-  Rekultiválások

### **2.9.2.5. Hulladékgyaldálkodás**

A területen keletkező hulladékokkal, kommunális és technológiai, veszélyes és veszélytelen, valamint bontási építési hulladékokkal, ill. hulladék elhelyezéssel kapcsolatosan a hatályos jogszabályok – a tervekészítés idejében:

- a hulladékgyaldálkodásról szóló 2000. évi XLIII. törvény
- a hulladékkezelési közszolgáltató kiválasztásáról és a közszolgáltatási szerződésről szóló 241/2000. (XII. 23.) kormányrendelet
- a települési hulladékokkal kapcsolatos tevékenységek végzésének feltételeiről szóló 213/2001. (XI. 14.) kormányrendelet
- a 241/2001. (XII. 10.) kormányrendelet
- a 22/2001. (X. 10.) KöM rendelet
- a veszélyes hulladékokkal kapcsolatos tevékenységek végzésének feltételeiről szóló mód. 98/2001. (VI. 15.) kormányrendelet
- a 126/2003. (VIII. 15.) kormányrendelet
- az 5/2002. (X. 29.) KvVM rendelet

előírásai, valamint

- Esztergom város települési szilárd és folyékony hulladékkal kapcsolatos rendeletének rendelkezései

betartandók.

A hulladék összegyűjtésnél, kezelésnél és lerakásnál cél kell legyen a környezetre ártalmas hatások kiküszöbölése, a hulladékok valamennyi alkotójának felhasználása (komposztálás, energetikai hasznosítás, újrahasznosítás, stb.), mely a szelektív szemétyűjtés általánossá válásával lehetővé válik.

Cél továbbá a települési folyékony hulladékok – környezetszennyezést kizáró – szállítása, és elhelyezése, valamint e tevékenységek folyamatos ellenőrzése.

## **2.10. KÖZMŰELLÁTÁS**

A Duna jobb partján, a folyó 1726-1711 km szelvényei között helyezkedik el Komárom-Esztergom megye, a népességszámban második helyen álló 30122 fő népességű, 11550 lakásban élő városa. (2005. évi statisztikai adat) A Déli városrész szabályozási terve a város központi belterületének a déli részén helyezkedik el, északon a Királyi városrész, keleten a Hegyvidék, délkeleten a déli iparterület, délen Esztergom-Kertváros és nyugaton a Kis-Duna és a Duna határolja.

A Kincses pataktól északra levő beépített területének nagy része teljesen és a kisebb része részlegesen közművesített. A Kincses pataktól délre eső része külterület, jellemzően mezőgazdasági terület, azonban a Dorogi úttól nyugatra levő területén található közművesítéssel rendelkező kereskedelmi és szolgáltatási célú beépítések. A külterületen a központi belterületet, Esztergom-Kertvárost és Dorog térségét ellátó kistérségi és az országos rendszerbe bekapcsolódó vezetékek haladnak keresztül.

A Déli városrész Esztergom legmélyebben fekvő területe. A bel- és külterületi részeinek nagyobb hányada a mentett ártéren és nyílt ártéren fekszik. A nyílt ártér határa a legnagyobb árvízszinttel egyező magasságban van, cca. 108,70 mBf szinten. A felette levő területeken már emelkedik a terep, a Mátyás utca (112,5-115,0 mBf) és a Dobogókői út (120,0-122,5 mBf) irányában.

A városrész beépített területén nyolc féle közműszolgáltatás van. A vízvezeték, a villamosenergia, a hírközlési és a vezetékes gázhálózat minden utcában megépült. A területnek a Királyi városrészhez közelebb levő utcáiból egyesített rendszerű csatornahálózat szállítja el a szenny- és a csapadékvizeket. A később beépült és csatornázott utcák többségében csak a szennyvízcsatorna épült meg. Ezekben az utcákban kevés helyen létesült csapadékvízcsatorna. A felszínre hulló vizek többségében elszikkadnak a területen. A városrész intenzívebben beépített területei távhőszolgáltatásban is részesülnek. A kábel TV hálózat is folyamatosan bővül.

A beépítés és a területfelhasználás szempontjából a közlekedési hálózat kialakításában jelöl a szabályozási terv két jelentős változást.

- Az egyik a belterületen belül a tervezett déli elkerülő út kialakítása az Árok utca és a Dobogókői út között. Megvalósításával lehetővé válik a város, ezen belül a városrész belső utcá-



inak a tehermentesítése. A gyűjtőút javasolt nyomvonala: Jókai utca és annak meghosszabbítása a Pöltenberg utcáig, majd a Pöltenberg -Töltés utca és a Kincses patak mellett vezetett új út egészen a Dobogókői útig.

- A másik jelentős szerkezeti elem a tervezett M100 gyorsforgalmi út, amely egyben a tervezési terület határa, Esztergom-Kertvárost és a Déli városrészt választja el egymástól.

A hosszú távon megvalósuló fejlesztések helyének a biztosítása szükséges, ezért a további fejlesztéseknél, ezen belül a közműépítéseknel a nyomvonalakat nem szabad elépíteni. A további részletesebb tervek készítését megelőzően a szabályozási terv javaslatainak áttanulmányozására hívja fel a terv a figyelmet.

A Déli városrész központi belterületének nagy része beépült. Kevés az új fejlesztési terület. Igény esetén helyben történő átépítésekre és kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület beépítetlen részein további bővítésre van lehetőség és újabb lakóterület alakítható ki – korlátozott mértékben.

Nagyságrendileg 90-95 lakás létesítésére van mód a területen, a beépítetlen foghíjakon kb. 10-14 db, a vasút területének csökkenéséből felszabaduló területen 7db, az Öntöde utcából nyíló lakóutcában 24 db, és a Mészéna –Terézia- Dobogókői és a Sugár- út által határolt tömbben a becslések szerint kb. 40-50 db. Gazdasági terület bővítésre alkalmas területek vannak a Töltés utcában, a Táti út - Öntöde utca és a Kincses patak által határolt gazdasági területeken, a Táti út mellett és a Lázár utcában pedig a jelölt telkeken központi vegyes funkció alakítható ki.

Déli városrészben az alap közműrendszerek megépültek. Több fejlesztési terület már közművesített utcák hálózatára csatlakozik. Ennek ellenére van közműfejlesztési teendő a szabályozási terv időtávjában:

- a meglévő beépítés közmű hiányosságainak pótlása,
- a fejlesztési területek közművesítésének a megoldása és
- igényes közterület rendezés.

A közműfejlesztési javaslatok megvalósításával a beépített és a beépítésre szánt területeken az OTÉK 8.§-a szerint a teljes közművesítés biztosítható a területen.

A terv időtávjában elvégzendő feladatok:

- a legfontosabb a mélyfekvésű városrészben a csapadékvíz elvezető hálózat kiépítése, szükség szerint alagsóvezetés,
- az egyesített rendszerű csatorna hálózattal ellátott utcákban a két gravitációs rendszer szétválasztása,
- a Kis-Duna sétány alatti ivóvíz gerincvezeték átépítése,
- az új lakóutcában a közmű hálózatok megépítése (tanácsolt ezeken a helyeken előközművesítés keretében megépíteni a vezetékeket),
- a foghíjak beépítéséhez csak bekötővezetékek építése szükséges,
- növelni kell a szennyvízcsatorna hálózatba bekötött lakások számát.
- Ezen kívül számolni kell hálózatrekonstrukciókkal.
- A fejlesztési területek előkészítő fázisában a tereprendezéssel összehangoltan kell megtervezni a felszíni vízelvezetést, a közlekedési területeket, és az utcafásítást.
- A közterületen, a közművek (víz- és gázvezeték, szennyvíz- és csapadékvízcsatorna, távhő) útburkolat alá történő fektetését kell előirányozni. Ha a vezetékeket az útburkolaton kívül helyezik el, az későbbiekben az utca szépítésekor gondot okoz. A tapasztalat szerint a közművek és árkok akadályozni fogják a fák telepítését. A környezet és a közterület szépítésének, továbbá a levegő tisztaságának a javítása érdekében vállalni kell a nagyobb beruházási igénnyel jelentkező közműépítést.
- A villamosenergia, a hírközlési és a kábel TV hálózatokat az új fejlesztési területeken és a vezeték áthelyezéssel járó felújításoknál földkábelben kell vezetni.

Az új beépítésre jelölt területek becsült közműigénye, nem jelent kiugróan nagy mennyiséget. Az igénylők nem koncentráltan, hanem egymástól távol helyezkednek el. Ezek a tervezett fejlesztési területek nem épülnek be egyszerre. A tapasztalatok szerint választási lehetőségeket kínálnak beépítésre a kereslet számára. Közműigényük is időben eltolódva jelentkezik.

## ESZTERGOM, DÉLI VÁROSRESZ SZABÁLYOZÁSI TERVE

A fejlesztési területek belépését követően jelentkező becsült többlet közműigények

	Vízellátás	Elvezetendő szennyvízmennyiség	Villamosenergia igény	Vezetékes gáz-igény	Telefon fővonal igény
	m <sup>3</sup> /d	m <sup>3</sup> /d	kW	m <sup>3</sup> /h	db
Lakóterületek	68	61	522	142	95
Gazdasági (Gk) terület	19	17	235	33	10
Vk	8	7	76	10	5
Összesen	95	85	833	185	110

### 2.10.1. Vízellátás

#### 2.10.1.1. Vizsgálatok

##### Vízbázis

A város az Észak-Dunántúli Vízmű Rt. Dorog-Esztergom regionális rendszeréből ellátott település. Az ÉDV Rt-nek Esztergomot is ellátó vízbázisa a Déli városrésztől nyugatra fekvő Prímás szigeten üzemel a Duna folyó 1721-1720 fkm szelvényei között, három parti szűrésű és egy ablakos kúttal. A vízműkutak kapacitása normál üzemmódban: 18 000 m<sup>3</sup>/d, legkisebb Duna vízszintnél 8-9 000 m<sup>3</sup>/nap.

A sérülékeny környezetű vízbázisnak elkészült a diagnosztikai vizsgálattal alátámasztott hidrogeológiai védőidoma, amelynek felszíni „B” 50 éves elérési idejű védőterülete átnyúlik a Déli városrész külterületére a 111. számú útig.

##### Vízigények, nyomásviszonyok, vízvezeték hálózat

Esztergom és Esztergom-Kertváros átlagos együttes vízfogyasztása 3500-4500 m<sup>3</sup>/d, nyári csúcsban 7500-8000 m<sup>3</sup>/d. Déli városrészre nem áll rendelkezésre külön fogyasztási adat.

A Déli városrész a városi rendszer a legnagyobb kiterjedésű, I. nyomásövezetének ellátási területén helyezkedik el. Az alacsony nyomás szolgáltatási területe a 140 mBf szintű beépítés határáig nyúlik fel. A nyomásövezet ellennyomó rendszerű 1000+750m<sup>3</sup> térfogatú medencéi a tervezési területen kívül, a Víztorony utcai telken helyezkednek el. Túlfolyószintjük: 164,0 mBf.

A Prímás szigeti vízbázisból Esztergom központi belterülete felé, négy darab nagy átmérőjű (egy db DN 275, 2 db DN 300 és egy darab DN 400mm) vezetéken történik a vízbetáplálás. A víznyomócsövek a Déli városrészen keresztül haladva továbbítják az ivóvizet a belváros, az északi területek, valamint az I., a II., és a III. nyomásövezet domboldali víztároló medencéi felé. Ezekre a vezetésekre jellemző, hogy nagyon kevés rajtuk a közvetlen fogyasztói bekötés. A nagy átmérőjű szállító vezeték közötti gerincvezetési kapcsolatot a Lázár, a Nefelejcs, a Csatai Szabó és a Somogyi Béla utcai DN 200 és a Verseghy utcai, a Budai Nagy Antal és a Dobogókői úti DN 150mm átmérőjű vezeték biztosítja.

Jellemző módon a főnyomócsövekre csatlakozó gerinc- és elosztóvezetéseken jut át a városrész vízvezeték hálózatába az ivóvíz. Az elosztó hálózat átmérője: DN 100-80mm. A rendszer többségében körvezetésekből áll, csak rövidebb szakaszokon üzemel ágvezeték. A kétoldali betáplálás az ellátás biztonságát javítja, és kedvező vízáramlást tesz lehetővé a hálózatban. A fő és elosztó vezeték anyaga különböző: öntöttvas, azbesztcement és műanyag. A csőanyag egyúttal utal a vezeték építési korára. A legrégebbiek az öntöttvas vezeték; középkorúak, 1960 és 1980-as évek között fektetettek az azbesztcementből készült csövek és a legújabbak, az 1980-as évek után létesített műanyagvezeték. Közülük a Déli városrészben legtöbb vezeték azbesztcementcsőből épült.

Az öntöttvas és az azbesztcement vezetésekből a tűzi vízvétel földalatti tűzcsapokon és a műanyagvezetésekből a vízkivétel földfeletti tűzcsapokon keresztül történik. Ez utóbbiak előnye a könnyebb észre vételezhetőség és a hozzáférhetőség, tűz esetén pedig nagyon fontos az időtényező.



**2.10.1. Javaslatok**

*Primás szigeti vízbázis hidrogeológiai védőterülete*

A Primás szigeti vízbázisnak a Déli városrész területére átnyúló felszíni „B” 50 éves elérési idejű védőterületén levő ingatlanokon a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási létesítmények védelméről szóló 123/1997. (VII. 18.) Kormányrendelet előírásai szerint kell eljárni. A területfelhasználási korlátozást az érintett telkeken be kell tartani.

*Vízigények, nyomásviszonyok, vízvezeték hálózat*

- A többlet vízigény a déli városrészben nem jelent nagyságrendi vízfogyasztás növekedést. Az újonnan belépő fejlesztési területek becsült vízigénye: 95 m<sup>3</sup>/d. Az életszínvonal emelkedésével feltételezhetően lazulni fog a víztakarékos fogyasztás és a vízigények növekedésnek indulnak.
- A beépített és a beépítésre szánt fejlesztési területek is az esztergomi I. zónai víztároló medencékből elláthatók.
- Déli városrész külterületén Esztergom központi belterülete felé vezető NA 275 és NA 300mm átmérőjű ivóvíz gerincvezetékek cső szélétől mért 3-3 m és az NA 400 mm átmérőjű távvezetékeknek a csőszélétől mért 5-5 m védőtávolságát biztosítani kell, a védőtávolságokon belül bármilyen építési tevékenység végzéséhez a szolgáltató hozzájárulása szükséges. A vezetékek szélétől mért 2,0-2,0m széles sávban csak földmunka végezhető bármilyen építési tevékenység esetén.
- Hálózatrekonstrukció idején a Kis-Duna sétány, az Eötvös és a Pöltenberg utcában üzemelő legrégebbi DN 275 mm átmérőjű öntöttvas gerincvezeték helyett DN 250 mm átmérőjű nyomócsövet javasolt építeni. Ez történhet csőbéléléssel illetve új vezeték fektetésével.
- A vízvezetékkel már ellátott utcákban, ahol kiszabályozott üres telkek vannak, és a foghíjak beépülnek, nem kell közterületi vezeték fektetni, hanem kisebb ráfordítással csak bekötővezeték építeni.
- Új vízellátó hálózatok kiépítését a tervezett beépítésre szánt területen csak akkor szabad engedélyezni, ha a szennyvíz-elvezető hálózat már kiépült, ill. a vízvezeték kivitelezésével egyidejűleg a szennyvízcsatorna is megépül.
- A közterületi hálózatot a kétoldali betáplálás biztosítása érdekében – lehetőség szerint – körvezetéknek kell kiépíteni.
- Az új beépítésre szánt lakóutcát DN 100 elosztóvezetékkel kell ellátni. Új vízhálózat építésénél és rekonstrukciójánál DN 100-asnál kisebb keresztmetszetű vezeték építését engedélyezni nem szabad, a biztonságos tűzi vízellátás érdekében. A vezetékeket műanyagcsövekből javasolt megépíteni. A tűzcsapokat a védeni kívánt létesítménytől a megközelítési útvonalon max. 100 m távolságon belül kell elhelyezni.
- A tervezett kereskedelmi, szolgáltató gazdasági bővítési területek a Táti úti DN 300 és az Öntöde utcai NA 150 átmérőjű meglévő vezetékek mellett létesülnek. A nagyobb átmérőjű vezetékek tűzvíz vételezés szempontjából kedvezők.
- A mértékadó külső tűzvíz szükségletet a 26/2005. (V. 28.) BM rendeletben foglalt Országos Tűzvédelmi Szabályzat (OTSz) szerint biztosítani kell. Ha a közhálózatról a tűzvíz igény nem biztosítható, akkor helyi tűzvíz tározó létesítése szükséges. Építési engedély csak a szükséges tűzvíz ellátás biztosításával adható ki.
- A tervezett és a rekonstrukcióra kerülő vízvezeték hálózatra csak föld feletti tűzcsapok szerelhetők fel.
- Új utak tervezése esetén a tűzcsapokat úgy kell elhelyezni, hogy a tűzoltó gépjárművek mellett legalább egy forgalmi sáv szabadon maradjon. A szükséges oltóvizet az egyes létesítmények használatbavételével egyidejűleg biztosítani kell.
- Egyedi talajvízkút létesítéséhez és használatba vételéhez a jegyző hatósági engedélyre van szükség. A hasznosítható talajvízkészlet kivétele 500m<sup>3</sup>/év mennyiségig engedélyezett az igénylő számára. A talajvíznél mélyebb, rétegvizet adó kutak létesítéséhez az engedélyező hatóság: a Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelet. A kutak tervezése vízjogi engedélyköteles.

## **2.10.2. Szennyvízcsatornázás**

### **2.10.2. 1. Vizsgálatok**

#### *Szennyvíztisztítás*

A Déli városrész szennyvizei a város északi részén üzemelő, 18 000 m<sup>3</sup>/nap kapacitású, mechanikai tisztítási fokozatú és 12 000 m<sup>3</sup>/nap kapacitású, biológiai tisztítási technológiájú szennyvíztelepen kerülnek tisztításra. Jelenleg a biológiai egységnek csak az egyik 6000 m<sup>3</sup>/nap kapacitású része üzemel. Elegendő Esztergom központi belterületéből és Esztergom-Kertvárosból érkező 3500-4000 m<sup>3</sup>/d szennyvízmennyiség tisztítására. Esőzések idején 6500-7000 m<sup>3</sup>/d mennyiségre emelkedik ez az érték.

#### *Csatornahálózat*

Esztergom-Kertváros felől, a Déli városrész területén halad keresztül a Dorogi és a Richter Gedeon Vegyészeti Gyár tisztító telepeiről elvezetett tisztított szennyvíz, közös, DN 500 mm átmérőjű szennyvíznyomócsövön keresztül, többszöri iránytörés után, a 11. számú főút keleti oldalán halad, majd a Kis-Dunán és a Primás szigeten történő átvezetés után, a vízműkutak alatt az 1719+910 fkm szelvényben vezet a folyamba.

Ugyancsak Kertváros felől érkezik a településrész szennyvizeit szállító, DN 250 mm átmérőjű, nyers szennyvizet szállító nyomócső, amely a Kiss János altábornagy utcai szennyvízcsatornába köt be.

A Déli városrész csatornázott területei a IV. számú Nefelejcs és a II. számú Árok utcai egyesített rendszerű átemelők ellátási körzetéhez tartoznak. A rendszerben a tartalék III. számú, TÁTI úti berendezés szivattyút csak havária esetén kapcsolják be. A IV. átemelő által összegyűjtött szennyvizet 40 cm átmérőjű egyesített rendszerű ac. nyomócső továbbítja az Árok utcai egyesített rendszerű csatornába.

A tervezési területen kívül elhelyezkedő II. átemelő és az Árok utcai egyesített rendszerű csatorna az egész Déli városrész és a tőle délkeletre levő Déli iparterület és Esztergom-Kertváros szennyvizeinek a továbbítója. Az Árok utcai csatorna és a folytatásában levő, a Kis-Duna sétány alatt megépített főgyűjtő szállítja el térség vizeit az Esztergomi tisztítótelep felé.

A városrész legrégebben csatornázott területein még ma is egyesített rendszerű hálózat működik. Helyileg a Duna, a Bajor, a Nefelejcs, a Csatai-Szabó, és a Sugár utcákban, és tőlük északra levő területeken is egyesített rendszerű csatornahálózat üzemel. Ezen kívül a tervezési terület intenzívebben beépített délebbi lakóterületeiről is (Budai N. A., Baross G., Schweidel, Móricz, Mátyás, Szentkirályi és TÁTI út) egyesített rendszerű csatornák szállítják el a szennyvizet. A többi utcában az utóbbi évek hálózatfejlesztése kapcsán megépült a szennyvízcsatorna hálózat.

Arról nem áll rendelkezésre adat, hogy hány telek nincs a városrészben a csatornahálózatra rákötve, de a statisztikai adatok szerint nem teljes körű, 7737 db Esztergomban a csatornahálózatba bekötött lakások száma. Az 11 550 db össz lakásszámot tekintve az ellátottság 67 %-os. (2005. évi adat) Feltételezhető, hogy a Déli városrészben is vannak olyan ingatlanok, amelyek nincsenek bekötve a hálózatba és a környezetet szennyezik. Ezeket a helyeken egyedi közműpótló berendezésekbe vezetik az ivóvíz épületbekötéses lakások szennyvizeit.

### **2.10.2. 2. Javaslatok**

#### *Szennyvíztisztítás*

- Az új beépítési területeken keletkező többlet, 85 m<sup>3</sup>/d szennyvízmennyiséget a városi szennyvíztisztító telep fogadni és tisztítani tudja. A tisztítómű kapacitás bővítését a város egész területéről érkező többlet szennyvíz mennyiségének növekedésétől függően, annak ismeretében kell előirányozni és megvalósítani.

#### *Szennyvízcsatorna hálózat*

- Meg kell szüntetni a nyílt árokba, felhagyott kutakba bevezetett esetlegesen még meglévő szennyvízcsatorna bekötéseket.
- A területfelhasználás és mezőgazdasági művelés során figyelembe kell venni a Dorogi tisztító telepnek és a Richter Gedeon Vegyészeti Gyár telepének tisztított szennyvizeit szállító, közös DN 500 mm átmérőjű szennyvíznyomócsövet, melynek csőszéltől mért 5-5 m védőtávolságán belül és Kertvárosi szennyvizet szállító DN 250 mm átmérőjű szennyvíznyo-



mócső csőszéltől mért 3-3m védőtávolságán belül bárminemű építési tevékenység elvégzéséhez a szolgáltató hozzájárulása szükséges.

- A meglévő, szennyvízcsatorna hálózattal rendelkező utcák kis számmal rendelkező beépítetlen ingatlanjai kedvező helyzetben vannak, mert építkezéskor nem kell közcsatornát fektetniük, elegendő számukra a bekötőcsatornájuk megépítése.
- Az új beépítésre kerülő lakó- és kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területeken és a központi vegyes területeken csak elválasztott rendszerű csatornákat szabad építeni. Várhatóan az új fejlesztési területek gravitációs csatornákkal beköthetők a hálózatba. A szennyvízcsatornázásra kerülő utcákban a közcsatorna kiépítésekor az ingatlant be kell kötni a hálózatba.
- Az egyesített rendszerű hálózattal rendelkező területeken is új építmény építése csak külön szennyvíz- és külön csapadékvíz bekötővezeték építésével létesíthető, hogy a szétválasztás megvalósításakor az építmény bekötő csatornáit a közterületi szennyvíz és a csapadékvíz-csatorna hálózatba át lehessen kötni.
- A legnagyobb hálózatfejlesztési feladat a még meglévő egyesített rendszerű hálózattal rendelkező utcákban a hálózat szétválasztása külön szennyvíz és külön csapadékvízcsatorna hálózatra. Előnye, hogy ezzel a megoldással csökkenthető a szennyvíztisztító telep terhelése.
- A város csapadékvíz elvezetésének a megoldására a Fehérvári VIZITERV Kft készített koncepciótervet, amely közvetetten befolyásolja a szennyvízcsatorna hálózat fejlesztését. A koncepcióterv javasolja a Táti úti, a Pöltenberg, az Öntöde és a Schweidel utcai egyesített rendszerű csatornák átminősítését szennyvízcsatornára. A többi utcában megmaradó nagy átmérőjű, egyesített rendszerű csatornák csak csapadékvíz elvezetésére lesznek hivatottak, ezért mellettük ki kell építeni a szennyvízcsatornákat. A terheléstől függően, Ø20-30 cm csőátmérővel, a kor alkalmazott anyagainak ismeretében, műanyagcsőből. A koncepció alapján a déli városrész meglévő és tervezett szennyvízcsatornái a IV. Nefelejcs utcai átemelőre gravitálnak, ahonnan a térség szennyvizeit az egyesített rendszerű nyomócső továbbítja az Árok utcai egyesített rendszerű csatornán át a Kis-Duna sétány alatt haladó főgyűjtőbe. Amikor megtörténik a teljes szétválasztás a hálózatban, a szennyvizet szállító egyesített rendszerű nyomócső is átminősíthető szennyvíznyomócsővé.
- Az ingatlanokról kibocsátott szennyvíz minőségének meg kell felelnie a közcsatornára rákötés rendeletben meghatározott feltételeinek, az ettől eltérő szennyezettségű vizet telken belül létesítendő szennyvízkezeléssel – a megengedett szennyezettség mértékéig – elő kell tisztítani.

### **2.10.3. Árvízvédelem**

#### **2.10.3.1. Vizsgálatok**

A város területe részben dombvidéki vízgyűjtő területhez, másrészt ártéri öblözethez tartozik. A 15 km hosszú Duna parti szakaszából a délnyugati, 7 km hosszú szakasza ártéri öblözet. Ez a mélyfekvésű, síkvidéki terület a Duna 1726-1719 fkm szelvények közötti Duna-völgy un. Tát-Esztergomi öblözetének a része. Az ártéri öblözet egy része a Déli városrész területére esik.

Az öblözetet árvízvédelmi töltés nem védi, kivéve Esztergom központi belterületén a Kis-Duna jobb partján és a Kincses patak jobb partján, a Kossuth híd és a 111. számú főúti közötti szakaszt. A belváros védelmét parapetfalas védtöltés biztosítja a Tabán hídig, innen délre a Királyi város és a Déli városrész védelmét klasszikus, földből épített árvízvédelmi körtöltés szolgálja. A védtöltés magasságilag megfelelő, a koronaszintje MÁSZ+1,20 m, azonban keresztmetszeti és állékonysági problémái vannak, szivárgás is elő állhat rajta árvizeknél.

*A mértékadó árvízszintek Esztergom térségében*

<b>fk</b>	<b>helye</b>	<b>MÁSZ 1%</b>
1721	Prímás sziget	108,33 mBf
1720	Prímás sziget	108,27 mBf
1719	Kossuth híd	108,21 mBf

A Déli városrészen kívül, a Kossuth hídnál található az Esztergomi vízmérce. A „O” pontja: 100,97 mBf, Esztergomban 2002. évben az árvízszint (108,68 mBf) meghaladta a MÁSZ 1%.ot.

Árvíz idején a déli városrész külterületének mélyfekvésű részei előntés alá kerülnek. Az árvízvédelmi töltés mögötti területek a mentett ártér részei. A tapasztalatok alapján, a védelmet igénylő területeken: pl. a 111. számú főútnak a városba vezető szakaszán homokzsákos védekezést kellett alkalmazni. A déli városrészen átvezető 11. főút Tát és Esztergom között víz alá került. A vízfolyások torkolati szakaszát az árhullámok levonulása után rendezik.

### **2.10.3.2. Javaslatok**

A Duna folyó, továbbá a Kis-Duna partétől számított 10 m, a Kincses és a Szentlélek patak partétől mért 6-6 m szélességű sávot szabadon kell hagyni a meder megközelítésére és az elvégzendő vízgazdálkodási -árvízvédelmi és karbantartási- szakfeladatok ellátására.

A Kis-Duna jobbparti I. rendű árvízvédelmi töltésének és a Kincses patak ártéri és mentett oldali töltéslábától számított 10 m szélességű sávot mindaddig szabadon kell hagyni az árvízvédelmi és a karbantartási szakfeladatok végzésére, amíg a létesítmény árvízvédelmi fővonalként funkcionál.

A Kis-Duna jobbparti árvízvédelmi töltés mentett oldali területsávja (védtöltés mögötti terület) változó szélességben fakadóvízes területnek minősül, amelyet az építési engedélyezés eljárás során figyelembe kell venni. A Kis-Duna jobbparti I. rendű árvízvédelmi töltés biztonsága érdekében a mentett oldal töltés lábvonalától mért 110,0 m-en belül anyaggödör nem nyitható, továbbá az épületek alá pince és térszín alatti garázs nem építhető, építése esetén a keletkező károk teljes mértékben a tulajdonost terhelik. A vízdali töltéslábtól mért 60,0 m-en belül anyaggödört nyitni tilos. A funkció megszűnése után a töltés környezetére vonatkozó kikötéseket felül kell vizsgálni.

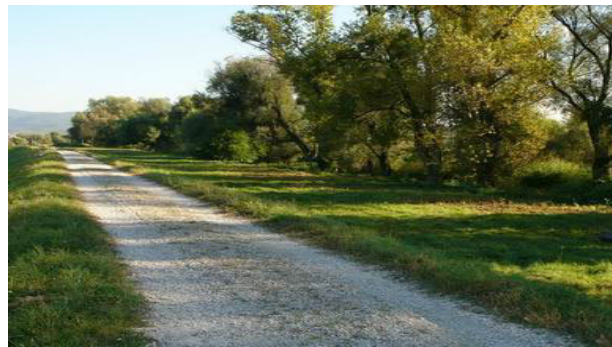
A városba bevezető 111. számú, dorogi útnak a védelmét mindenkor biztosítani kell.

A Prímás sziget árvízvédelme a város hosszú távú célja. A Prímás sziget szabályozás terve szerint a védmű megépül a sziget felső kétharmadának a védelmére. Az I. rendű védvonal északon a Kossuth hídnál és délnyugaton a Kincses patak melletti gátórház magasságában csatlakozik a Kincses patak árvízvédelmi töltéséhez. Mindkét helyen a Kis-Dunán meder elzáró műtárgy létesül. Megfelelő szabályozás mellett a déli végén öblítőzsilip (hajózsilip) és északon az árvízkapu lehetővé teszi majd kishajók átmenését. Árvíz idején szivattyús átmenéssel biztosítani kell a Kis-Duna friss vízzel történő vízutánpótlását. A fejlesztési tervek szerint szennyvíz nem, csak csapadékvíz juttatható árvíz idején a Kis Duna medrébe.

#### Megszüntetendő Kis-Duna jobbparti árvízvédelmi töltés



*A várost védő Kis-Duna melletti árvízvédelmi töltés*



*Kis-Duna melletti árvízvédelmi töltés hullámtári oldala*



*Kis-Duna melletti hullámtér víz fölé nyúló fákkal*



*Kis-Duna melletti árvízvédelmi töltés a gátórház közelében*

A szigeten létesítendő I. rendű védvonallal bővül a városban a mentett ártéri területek nagysága. Az I. rendű töltés szerepét a Prímás szigeti tervezett védvonal és a meder elzáró zsilipek veszik át. Ezzel megszűnik a Kis-Duna jobbparti árvízvédelmi töltésének a funkciója. Ezért a Déli városrész



szabályozási terve javasolja a töltés visszabontását, és anyagának a szétterítését a hullámtérben, így a Kis-Duna ág szervezettebben beilleszthető a környezetbe. Ezen a lelaposított, kiszélesített töltéskoronán kerékpárút és sétáló út is létesíthető. Így a belterület felől is kedvezőbb lesz a rálátás a Kis-Dunára.

A Kincses pataktól délre, a nyílt ártéren belül történő bármilyen fejlesztést az ÉDU-KÖVIZIG Árvízvédelmi és Folyamszabályozási Osztályával egyeztetni szükséges, valamint az építési engedélyezési eljárás során a szakhatóság hozzájárulását meg kell szerezni. Nyílt ártéren levonuló árhullámok által esetlegesen okozott károkért az ÉDU-KÖVIZIG kártérítésre nem kötelezhető, az ingatlanon keletkező károk teljes mértékben a tulajdonost terhelik. A nyílt ártéri részeken az épületek alsó síkját a MÁSZ+1,0 m-es szint fölé kell helyezni. A nyílt ártéri részeken a szennyvizet -elvezető rendszer hiányában- zárt árvízi nyomásra méretezett tartályban kell gyűjteni, és rendszeres ürítéséről gondoskodni kell.

A tervezett M 100-as gyorsforgalmi út nyílt ártéren átvezető szakaszát árvízvédelmi töltésen kell vezetni. A főút árvízvédelmét az ex-lege és a Natura 2000 területek felett átvezető szakaszon úgy kell megoldani, hogy változatlanul biztosítani lehessen a területek vízháztartását és vízutánpótlását. A szabályozási terv javaslata alapján: az ex-lege területen átvezető útszakasz oszlopokon történő vezetésével a területek együttélése biztosítható. Klasszikus töltés építés esetén zsilipek beépítése szükséges a vízáradás-áramlás megoldásához.

Az M 100-as gyorsforgalmi útnak a Prímás szigeti vízbázis hidrogeológiai védőterületére eső szakaszát a hordaléktól és az olajtól mentesíteni kell, ennek megvalósításához a műszaki berendezéseket a rendszerbe be kell építeni és a szennyezőanyagok eltávolításáról gondoskodni kell.

## **2.10.4. Csapadékvíz elvezetés**

### **2.10.4.1. Vizsgálatok**

Esztergom, ezen belül a Déli városrész a Duna folyó és a Kis-Duna vízgyűjtő területéhez tartozik. A területén két vízfolyás található.

*Szentlélek, másik nevén Szt. János patak.*

Az eredési helyén, Pilisszentléleken még állandó vízfolyás, vizes élőhely táplálja. 2004. évben a Lencse-hegyi bánya bezárása után a karsztvíz bevezetés alatti szakaszon a patak vízutánpótlás hiányában már csak időszakos vízfolyásként funkcionál. A patak alsó szakasza a repülőtér mellett mocsaras, síkvidéki jellegű. A tervezési területen kívüli szakaszán a Diósvölgyi, a Kincses patak és a Vörös-ér ( másnéven Pap-ér) a Szentlélek vízgyűjtő területéhez tartoznak. A vízfolyás alsó szakasza és a torkolata vezet át a Déli városrészen.

*Kincses patak*

Időszakos vízfolyás. A város belterületének a déli oldalán húzódik. A kiépítése az 1920-as években történt. A város keleti oldalán húzódó dombos területekről vezet le a vizeket. A Szentlélek patakba torkollik. A patak nagy mennyiségű hordalékot szállít. Az alsó szakasza a földhivatali térképeken nincs jelölve. Ezért a nyomvonalát az 1:10 000 méretarányú kartográfiai térkép alapján jelölte a terv. A Kincses patak jobbpartján I. rendű árvízvédelmi töltés húzódik a 111. útig, e fölötti szakasza a Dorogi út és a vasút között függő meder. A Mátyás király és a Schweidel utca között, a meder süllyesztése megtörtént. A mederfenék mélyítése tette lehetővé a TESCO csapadékvíz-csatornájának gravitációs úton történő bevezetését. A további medre földárkok.



*Kincses patak*



*Kincses patak függő mederben*



*Kincses patak osztott szelvényű, középen süllyesztett medre Kincses patak jobbparti, a várost védő árvízvédelmi töltse*

A Déli városrészben vegyes rendszerű vízvezető hálózat épült ki. A Szennyvízcsatornázás fejezetben, a már ismertetett helyeken, a Királyi városrészhez közeli utcákban egyesített rendszerű hálózat fogadja és vezeti tovább a szenny- és a csapadékvizeket. Ø40b. csapadékvízcsatorna vízteleníti a Kiss János altábornagy és Ø 30b. a Budai N.A. utcát. Befogadják a Kiss János altábornagy utcai 70/110 és a Sugár úti Ø 50 b.egyesített rendszerű csatornák.

- A Déli városrész mélyfekvésű területe csaknem lefolyástalan. A *Kiss J. utcától keletre* levő területekről a csapadékvizet a Kiss J. alt. utcai 70/110 egyesített rendszerű betoncsatorna vezeti le a II. számú, Árok utcai egyesített rendszerű átemelőig, onnan az Árok utcai és a Kis-Duna sétány alatti vezetett főgyűjtő továbbítja a többszörös hígítású szennyvizet.
- A *111. úttól nyugatra levő területek* egyesített rendszerű csatornái a IV. számú Nefelejcs utcai átemelőhöz gravitálnak. Innen Ø 40 egyesített rendszerű nyomócső továbbítja a szenny- és a csapadékvizet az Árok utcai és a Kis-Duna sétány alatti egyesített rendszerű csatornába. Gyakorlatilag ezek azok a vízmennyiségek, amelyek a központi területeken is összegyűlő, többszörösen hígított szennyvizekkel együtt terhelik az egyesített rendszerű csatornákat és tisztító telepet. A IV. számú átemelőtől indított szennyvíznyomócső a Kis-Duna felé csak havária tartalék.
- A Kincses patak a városrész csapadékvíz csatornával ellátott délkeleti és délnyugati részeiről elszállítandó vizek befogadója. Délkeleten, a Dobogókői út, az Áchim és a Mátyás utca ( Ø 30—50-70, majd Ø 100 cm átmérőre bővülő csapadékvízcsatornával), a délnyugati részen pedig a Tartsay, a Szentkirályi, a Töltés és a Pöltenberg utcai tömb csapadékvíz elvezetése megoldott. A Lázár utcai Ø 100-as csatorna csapadékvíz átemelő közbeiktatásával, 2xNA 500 nyomócsövön juttatja a délnyugati utcákból elvezetett vizeket az időszakos vízfolyásba. A megépült mellékgyűjtők Ø40 és 50 cm keresztmetszetűek. A Lázár utcai főgyűjtő ellátási területe bővül.
- A Kis-Dunába csak csapadékvizet vezetnek.
- A csatornahálózattal nem rendelkező néhány utcában szikkasztó árkok épültek, pl. a Kovácsi és az Öntöde utcában.

#### **2.10.4.2. Javaslatok**

A déli területek rendezésében, mint befogadónak jelentős szerepe van a **Kincses pataknak**. Ahhoz, hogy biztonsággal le tudja vezetni a vizeket a Déli városrészből (a süllyesztett, osztott medres szakaszt kivéve), és a tervezési terület feletti, a Hegyvidéken átvezető szakaszról a jókarba helyezése szükséges. A tervezett déli elkerülő útnak a Szentkirályi és a Dobogókői út közötti szakaszán meg kell oldani a felszínre hulló vizek elvezetését. A jelölt vízgyűjtőterületek figyelembe vételével kell méretezni a csatornahálózatát. A déli elkerülő útnak a vasútvonal és a Dobogókői út közötti szakasza a Kincses patak melletti vezet. Helyszűke miatt a rendelkezésre álló útkeresztmetszet megvalósításának a feltétele az érintett szakaszon a Kincses patak zárt szelvényű csatornában történő vezetése.

A külterületen haladó Szentlélek patak is állapotától függően karbantartást igényel.

A belterületi vízvezető hálózat továbbfejlesztését a Fehérvári VIZITERV Mérnöki Kft. Esztergom város központi és déli területek csapadékvíz elvezetési koncepcióterve irányozza elő (Tsz.1582/2000).

A Partner Mérnöki Iroda Kft. elkészítette Esztergom város útépitési program tervét 54 belterületi szilárd burkolattal történő ellátására (Msz 923/2001) Ezek között van a szabályozási terv utcáinak egy része. Az engedélyezési tervekben a koncepcióterv I. üteme szerint, a városrészben működő egyesített rendszerű csatornába vezetik a csapadékvizeket, amíg az elválasztott rendszer nem



épül meg. Az egyes utcák útjainak a burkolása feltételezhetően az anyagi háttér hiánya miatt előbb történik, mint az elválasztott rendszer megépítése, ha nem áll rendelkezésre elegendő keret.

A csapadékvízcsatornázási teendők kétféleképpen csoportosíthatók a Déli városrészben.

- az egyesített rendszerű hálózat szétválasztása, és
- a szennyvízcsatornával rendelkező utcákban a csapadékvízcsatornák megépítése.

A koncepcióterv javaslata:

**az egyesített rendszerű hálózat** nagy átmérőjű csatornáinak: Baross Gábor utcai Ø60, a Sugár úti Ø50, a Kiss J. altábornagy utcai 70/110 és a Pöltenberg utcai 90/1135 betoncsatornák átminősítése csapadékvízcsatornára. Ezekben az utcákban szennyvízcsatornákat kell építeni a szétválasztás érdekében.

Az egyesített rendszer kisebb átmérőjű Ø 30-40 csatornái esetében, a későbbiekben kell eldönteni, hogy átminősítés történjen vagy csapadékvízcsatorna épüljön. A tervezés felhívja a figyelmet, hogy egy-egy vízgyűjtő ágon komplex -szennyvíz és csapadékvíz elvezetési- vizsgálat alapján történjen a fejlesztés meghatározása.

**Elválasztott rendszerű hálózatú terület** a jelenleg csak szennyvízcsatornával rendelkező utcák többsége, a Kincses patak vízgyűjtő területén. A legelső feladat a Bartók, a Budapesti és a Virág utcák csatornázásának és szilárd burkolatának megépítése. Partner Mérnöki Iroda Kft. elkészítette a nevezett utcák csatornázási engedélyezési tervét kombinált rendszerben, kétszeri csapadékvíz átemelés alkalmazásával. A Déli városrész szabályozási tervében javasolt elkerülő út területébe belesik azonban a vízvezetési rendszer tervezett főátemelője. Megvalósítása a későbbiekben akadályozná a tervezett út megvalósítását.

A hosszú távú fejlesztések figyelembe vételével a szabályozási terv az engedélyezési terv módosítását javasolja. A Bartók és a Budapest utcák csatornáinak szerepét ajánlja a terv megcserélni. A Bartók helyett, a Budapesti utca végében a Kincses patak függő medre mellé, az Esztergomi gázfogadótól keletre helyezték a főátemelőt. Településképíleg is kedvező megoldás az új közműépítménynek a gáz-nyomásszabályozókkal egy sorba történő telepítése. Az átemelők méretezésénél vegyék figyelembe a későbbiekben tervezett új Virágos utcai útszakasz csapadékvíz terhelését a Baross G. és a Budapest utcák között, továbbá a tervezett déli elkerülő gyűjtő út csatornáinak a bekötését is. A javasolt főátemelő helyének környezetében nincsenek a föld alatti közművezetékek, amelyek kiváltást igényelnek.



Amennyiben igény van a Kovácsi utcának zárt szelvényben történő vízvezetésére, a csatornájának a vize is a Budapest utcai főátemelőt terhelné.

A jelenleg alkalmazott szikkasztó árkos megoldás településképi szempontból elfogadható, gondozott környezetet, kellemes látványt mutat a telepített növényekkel együtt.

*Kovácsi utca*

A szabályozás javasolja a tervezett átemelők igényes körülkerítését. A dróthálós megoldás helyett az összhatás érdekében a nyomásszabályozók kerítésének az anyagával azonos ráccsal és módon kerítsék be az új szivattyútelepeket. A szabályozási terv az engedélyezési tervben tervezett Virágos utcai közbenső átemelőt a Kiss J. és a Bartók utcák közötti telepítés helyett a Bartók és a Budapest utcák közé ajánlja áthelyezni.



A Déli városrész délnyugati részén a meglévő, Lázár utcai átemelő kerítésének a cseréje javasolt időállóbbra. Amennyiben maradna a dróthálós körülkerítés azt zöld színűre cseréljék le, a kerítés tartóoszlopait és az átemelő felszínén megjelenő betonelemét is zöld színűre cseréljék. Élénkebbé és vidámabbá teheti a környezetét.

*Lázár utcai csapadékvízátemelő*

A Szentkirályi utca, a Táti út és a Kincses patak közötti terület csapadékvíz elvezetését is meg kell oldani. A koncepcióterv a területen csapadékvíz átemelő telepítését javasolja az Öntőde utca végében. A szabályozási terv felhívja a figyelmet a berendezés átgondolt telepítésére és a déli elkerülő út helybiztosítására. Az Öntőde utcai szivattyútelep vízgyűjtőjén a csapadékvízcsatornák tervezésekor meg kell vizsgálni, hogyan kell szétválasztani az elkerülő út felszínére hulló esővízterhelést, milyen hosszú csatornaszakasz vízával terhelhető még a Lázár utcai átemelő, mely szakasznak a vizeit kell az Öntőde utcai átemelőre vezetni. A mélyfekvésű területen vizsgálni kell még alagcsőhálózat kiépítésének a szükségességét.

A csapadékvíz elvezető hálózattal szállított esővíz élővízbe történő bevezetése előtt hordalék- és olajfogó műtárgyat kell elhelyezni. A 20 személygépkocsit és 5 tehergépjárművet, illetve annál több gépkocsit befogadó, kiemelt szegéllyel építendő parkoló felületekről az összegyűlő csapadékvíz csak olajfogó műtárgyon keresztül vezethető a befogadó csatornába.

A már beépített telkeken belüli bővítési területekről és az új fejlesztési területek telkeiről a közterületi csapadékvíz elvezető rendszer kiépítéséig a csapadékvizek csak csillapítottan vezethetők ki a közterületre. Csapadékvízgyűjtő ciszterna hidraulikai méretezés alapján, mint vízbefogadó elfogadható, vize locsolás céljára hasznosítható.

### 2.10.5. Villamosenergia ellátás

#### 2.10.5.1. Vizsgálatok

##### Főelosztó hálózat



Esztergom villamosenergia ellátásában jelentős változás történt a szabályozási terv készítése alatt.

Üzembe helyezték a tervezési terület szomszédságában, a Dobogókői út melletti, régi Esztergomi 35/20/10 kV-os alállomás telkén az Esztergomi 120/20/10 kV-os villamos alállomást.

Megépült a Dorogi és az Esztergomi villamos alállomásokat összekötő 120 kV-os távvezeték is. 111. főút keresztezése feletti vezetékek



120 kV-os távvezeték jelzőgömbökkel



Vasút melletti 120 kV-os távvezeték tartóoszlop

2006. szeptemberében átadott alállomás a város 20 MW közeli jelenlegi és a várható többlet energiaigényét hosszú távon a biztosítani tudja. A villamosmű kapacitása 40/25/25 MW. Betáplálása az országos rendszerből az MVM Dorog alállomásból indított, a Dorog-Esztergom 20 kV-os távvezeték nyomvonalára telepített 120 kV-os távvezetéken keresztül történik. A távvezeték és az alállomás kivitelezése az ELINOR Kft. tervei alapján történt. Településszépészeti szempontból előnyös, hogy az oszlopok zöldre színezettek, látványban nagy tömegük jobban beleilleszkedik a kertvárosi környezetbe különösen tavasztól őszig.

##### Középfeszültségű hálózat

A Dorog MVM 120/35/20 kV-os és az Esztergomi 120/20/10 kV-os alállomás között középfeszültségű kapcsolat is biztosított. A vezetékek Déli városrész külterületén, a 120 kV-os távvezeték mellett, annak védőtávolságán kívül vezetnek.

- Az Esztergom – Dorog I. és a II. jelű, továbbá a Dorog–Suzuki 35 kV elnevezésű vonalak a Kenyérmező, a Zsidódi, a Csont-kúti és Csapási földeken a 11. sz. főút mellett vezetnek a 120 kV-os vezeték védőtávolságán kívül. Ezekről az átmenő vezetékekről fogyasztói lecsatlakozás a Déli városrész ellátására nem létesült.



- Dél felől a vasútvonal két oldalán vezet az Esztergom-Kertváros 20 kV-os és a Látóhegyi 20kV-os vonal. Ezek a vasútvonal két oldalán haladó vezetékek, ugyancsak átmenő vezetékek.

A Déli városrész fogyasztói két feszültség szinten, 20 és 10 kV-os kapják a villamos energiát. A hálózat egyes szakaszai hurkolt kialakításúak, ami a rendszer biztonságát növeli. Az intenzívebben beépített területek 10 kV-os földkábel hálózaton, a lazább, családi házas területek és a Gk jelű gazdasági területek 20 kV-os földfeletti vezetőségű szabadvezetékes hálózatról ellátottak.

- Az Esztergomi alállomásból betáplált és a Kincses patak déli oldalán vezetett Város II. 20 kV-os vezeték fűzi fel a központi belterület 11db és a külterület 3 db transzformátorát. Ezek közül a Táti úti állomás házas, a többi oszloptranszformátor. A 20 kV-os hálózatra telepített állomások beépített kapacitása: 5MVA. A szabályozási terv készítése idején megszűnt a Városi 35 kV-os vezeték és a fogyasztói transzformátorokat átállították 20 kV-ra.
- A hálózat 10 kV-os kábelelei ugyancsak az Esztergomi alállomásból indulnak és Dobogókői úton haladva, kábelkörökre szervezve fűzik fel a Déli városrész 7 db házas transzformátorát. A 10 kV-os hálózatra telepített transzformátorok beépített kapacitása: 4 MW.
- A Déli városrészt ellátó állomások együttes beépített kapacitása: nagyságrendileg 9MVA. 0,3 egyidejűség mellett a Déli városrészben a rendszer leterhelése: 2,7MVA

Az utca képet befolyásoló földfeletti vezetőségű villamosenergia és hírközlési hálózatok



Táti úti házas állomás



Kiss János altábornagy utca



Lakótelepi közvilágítási kandeláber



Bal oldalon kiefeszültségű, közvilágítási és hírközlési hálózatok közös oszlopsoron, jobb oldalt 20 kV-os távvezeték.

A 20 kV-os és a kiefeszültségű hálózat vezetékerei vas- és betonoszlopra szereltek, helyenként előfordul még fa tartóoszlopos megoldás is. A kiefeszültségű és a közvilágítási hálózat közös oszlopsoron vezet, az oszlopokra energiatakarékos közvilágítási lámpák vannak felszerelve, a hírközlési és kábel TV hálózatoktól az előírt védőtávolság biztosított. A városrészben vegyes a hálózat van: szigetetlen és légekábeles hálózatok is a kiefeszültségű rendszerben.

A vonalak szakaszolása biztosított. A fogyasztók törekednek energiatakarékos, alacsony fogyasztású ipari és háztartási kisgépek és világítótestek alkalmazására.

### **2.10.5.2. Javaslatok**

#### ***Főelosztó hálózat***

A városrész közigazgatási területén áthaladó Esztergom- Dorog 120 kV feszültségű nagyfeszültségű távvezeték védőtávolsága a szélső, nyugalomban levő vezetőtől kifelé mérten: 13-13 m. A biztonsági övezet terjedelme a vezeték tengelyétől mérten: 17-17 m. A védőtávolságon belül bármilyen építési tevékenység csak a szolgáltató hozzájárulásával engedélyezhető.

A tervezett M100 gyorsforgalmi út építéskor ajánlott megvizsgálni Szlovákia határ menti 120 kV-os rendszerével nagyfeszültségű vezetéken történő összekötés lehetőségét.

**Közép- és kiefeszültségű hálózatok**

Az Esztergomi alállomásban nem létesült 35 kV feszültséget fogadó cella. Az ipari fogyasztók 35 kV-on történő ellátását a Dorogi alállomás végzi. Esztergom-Kertvároson és a Déli városrészen átvezető két Esztergom-Dorog 35 kV-os vezeték közül az Esztergom-Dorog II. 35 kV-os vonalat a szolgáltató 20 kV-ra állítja át.

A déli városrész beépítésre javasolt új fejlesztési területeinek a beépítésével nem kell jelentős többletigénnyel számolni. A becsült számítások alapján a szakaszosan és több helyen történő beépítéssel összesen: 800-850 kW villamosenergia igény jelentkezik. A növekvő igényt várhatóan a meglévő állomások kapacitásának a bővítésével, szükség esetén új transzformátor(ok) építésével lehet biztosítani.

Két helyen jelentkezik nagyobb villamosenergia igénynövekmény és hálózatfejlesztés:

- délnyugaton a tervezett déli elkerülő út melletti új lakótelkek, a Töltés utcai Gk terület és az Öntödei utcai csapadékvíz átemelő kiszolgálásakor, valamint
- északkeleten a Terézia út, a Dobogókői út, a Sugár út és a Mészéna utcák közötti tömb lakásainak a ellátásakor.

Formálni kell az emberek ízlését, hogy érdekelje őket a környezetük szépítése. Legelőször az új fejlesztési területeken kell a közterület rendezés érdekében a villamosenergia és hírközlési hálózatokat földkábelben vezetni, továbbá ha szükség van transzformátor állomás telepítésére házas transzformátor építését kell előirányozni. Nagyobb költségráfordítás mellett, ma már az esztétikai igényeket is határozottan kell érvényre juttatni. Számolni kell azzal, hogy a felállítandó berendezések 30-50 évre ott maradnak a térségben. Tehát nem mindegy, hogy milyen színvonalon és megjelenéssel történik a beruházás járulékos elemeinek a megépítése. Ezért a fejlesztési területeken új hálózat, csak földkábeles vezetéssel épüljön. A hálózat átépítéssel járó rekonstrukciók idején is érvényesítsék ezt a szemléletet.

A tervezett M 100-as gyorsforgalmi út mentén haladó, illetve az utat keresztező 20 kV-os távvezetéseken a szükséges magasításokat el kell végezni az úrszelvénynek megfelelően. Elegendő anyagi fedezet esetén, amennyiben a műszaki és a gazdaságossági vizsgálatok javasolják a távvezetékek földkábelben történő megépítését, az a terület javát szolgálná.

**2.10.6. Vezetékes gázellátás és a megújuló energiák****2.10.6. 1. Vizsgálatok****Nagyközépnomású hálózat**

Esztergom és Esztergom - Kertváros az országos nagynyomású gázhálózatból, a Pilisvörösvár – Dorog – Győr gázszállító vezetékről, a dorogi gázátadótól megépült 6 bar-os nagyközépnomású vezetéken kapja a földgázt. A település 1992. óta van bekapcsolva a szolgáltatásba.

Az NA 400 mm keresztmetszetű célvezeték Kesztlőc felől Esztergom – Kertvároson át érkezik a városba, ahol a Déli városrész területén a vasút keleti oldalán halad, majd iránytörés után a vasútvonal nyugati oldalára tér át, itt többszöri iránytörés után érkezik a városi 6/3 bar nyomásszinten üzemelő gázfogadóhoz. Ez a berendezés továbbítja a földgázt 3 bar-os középnomású hálózaton Esztergom 6 db 3/0,1 bar-os körzeti gáz-nyomásszabályozójához.



Déli városrészben a Kincses patak függő medre mellé telepítették az Esztergomi városi gázfogadót és a városrészt ellátó 1. számú 3/0,1 bar-os gáz-nyomásszabályozót.

A szabályozási terv területén az 1. számú állomás és a tervezési területen kívül üzemelő 2. számú 3/0,1 bar-os Árok utcai gáz-nyomásszabályozó vesz részt az ellátásban.

*Jobb oldalon az 1. számú 3/0,1 bar-os nyomásszabályozó és bal oldalon a 6/3 bar-os Esztergomi gázfogadó*

**Középnomású és a növelt szintű kisnyomású hálózat**

A városi gázfogadótól induló D 315 kpe középnomású elosztóvezeték a Budapesti és az Ady utcán átvezet, majd a Terézia utcában két felé ágazik. A Jókai és a Honvéd utcán vezető D 250 kpe



ágai továbbbítják 3 bar-on a középnyomású földgázt a központi és az északi területek nyomásszabályozói felé.

A fogyasztók kiszolgálása a növelt kisnyomású vezetésekről történik. A hálózat körvezetékes rendszerű, néhány utcában ágvezetékes kialakítású. A gázcsövek anyaga KPE, a keresztmetszetük változó D 250- 200-160-110 és D 63 mm. A gáz-nyomásszabályozók között a középnyomású hálózaton kívül a növelt kisnyomású hálózaton keresztül is biztosított a kapcsolat, a rendszerek összedolgozása biztosított.

#### *Kisnyomású hálózat*

A kisnyomású gáz előállítása telkenként elhelyezett egyedi nyomásszabályozókkal történik, melyek egy része az előkertekben nyert elhelyezést, a másik része a házak falsíkjára szerelt nyomásszabályozó. Az egyedi szabályozótól induló növelt kisnyomású hálózaton keresztül történik a földgáz szállítása közvetlen a fogyasztókhoz. A földgázt többségében komplex módon (fűtés, főzés, használati melegvíz előállításra) hasznosítják. A rendszer újabb lakossági fogyasztók igényeit is ki tudja szolgálni. A rendszerben van tartalék. A városban mindössze 4813db háztartás van a gázhálózatba bekötve, az ellátottságot vizsgálva ez az össz lakás 42 %-a.

#### *Nem vezetékes hőhordozók*

A lakosság egy része a nem vezetékes hőhordozókat és a villamosenergiát hasznosítja hőszükségletének az előállítására. A szénét, a fát, a PB gázt és az olajat a térségbeli telepekről vásárolják.

### **2.10.6. 2. Javaslatok**

#### *Nagyközépnomású hálózat*

A Kincses patak bal partján üzemelő Esztergomi gázfogadónak és a Déli városrészt ellátó 1. számú gáz-nyomásszabályozónak a biztonsági övezetét, a berendezések hozzáférhetőségét és megközelítésüket továbbra is biztosítani kell.

A várost ellátó 6 bar-os Esztergom nagyközépnomású gázvezeték két oldalán, a csőszéltől mérten, az építés idején meghatározott 9-9 m biztonsági övezetet kell figyelembe venni. A védőtávolságon belüli bárminemű építési tevékenység végzéséhez a szolgáltató hozzájárulása szükséges.

#### *Közép- és növelt kisnyomású hálózat*

A város fiatal, 15 éves gázhálózattal rendelkezik. A Déli városrész mindegyik utcájában megépült a gázvezeték. Helyben történő átépítésekre, kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület beépítetlen részein további bővítésre, központi vegyes területek és lakótelkek kiszolgálására a hálózattal már ellátott utcákban biztosított a lehetőség. Új fogyasztók belépésekor ezekben az utcákban csak bekötővezetéseket kell építeni.

Három helyen van szükség hálózatfejlesztésre, a Töltés utcában a gazdasági-kereskedelmi Gk terület, az Öntöde utcáról nyíló tervezett lakóutca, továbbá a Terézia út, a Dobogókői út, a Sugár út és a Meszéna utcák közötti tömb lakásainak a kiszolgálására. Az ellátásukhoz csak elosztóvezetékek építése szükséges. A konkrét igények ismeretében az ÉGÁZ Rt. hidraulikai méretezés alapján határozza meg a vezeték keresztmetszetét és dönt az ágvezetékes illetve a körvezetékes hálózat kialakításáról.

Az új beépítésre szánt területek becsült gázigénye: 185 nm<sup>3</sup>/h.

A 3/0,03 bar-os gáznyomás-szabályozókat a telkek udvarán, a kertben, vagy az épületek alárendelt homlokzatára kell helyezni.

#### **Megújuló energiahordozók**

Az új beépítésre szánt területeken és a meglévő beépítés átépítésre kerülő házain megújuló energiahordozókat is javasolt alkalmazni. A tetőszerkezetbe javasolt beépíteni a napkollektorokat, fotelemeket a Nap hőjének a hasznosítására. A keleti és a déli oldalakra felszerelés a legkedvezőbb. Az épületek tetőszerkezetében elhelyezett paneleknek a déli, délkeleti és délnyugati tájolása ajánlott.

A napenergia használata időjárás-függő, ezért a vezetékes energiahordozóval történő ellátást nem helyettesíti, csak az éves vezetékes energiafogyasztást csökkenti. A beruházáskor mind a kettő, az új és a hagyományos hőbázist is meg kell építeni.

A megújuló energiahordozók között a hőszivattyú alkalmazásával a föld energiája is hasznosítható. Az energia megtakarítás érhető el az épületek kedvező tájolásának a megválasztásával és az épületek homlokzatának hőszigetelésével.

A megújuló energiahordozók hasznosításával a hagyományosan használt energiahordozók felhasználása csökkenthető, s ezzel a levegőtisztaság javításához lehet hozzájárulni. Ezek az egyedi berendezések, az egyes telkeken belül jelenthetnek kedvező megoldást.

## 2.10.7. Távhőellátás

### 2.10.7.1. Vizsgálatok

A város jelentősebb intézményeinek és lakótelepeinek a hőenergia igényét a Dorogi Hőerőmű biztosítja. Az erőmű villamos energiatermelésen kívül távhőszolgáltatást is végez. Esztergomban jelenleg 2300 lakás részesül távhő ellátásban, a város lakásainak a 20%-a. A teljesítmény Esztergomban összesen: 20 MW, az éves fogyasztás 140 000 GJ/év.

A Dorogot Esztergommal összekötő kb. 8 km hosszúságú tranzitvezeték 1972 és 1981 között épült ki. 1975 és 86 között fektették le a kb. 13 km hosszú esztergomi városi hálózatot. A Dorog-Esztergom 2xNA 300 tranzit vezeték a déli városrész külterületi szakaszán, a vasút keleti oldalán, a déli iparterület mellett halad, többségében földfeletti vezetésű. A Déli iparterületre történő leágazását követően mind a külterületi, mind a belterületi szakaszon földalatti vezetéssel épült tovább a tranzit vezeték. A leágazást követően változik a csövek keresztmetszete, az Esztergomi vezeték szakasz 2xNA 250 méretű.

A rendszer változó hőmérsékletű (150/70 C°). A lakóépületek fűtése és a használati melegvíz készítés a hőközpontokban történik. A hőközpontokból szekunder vezetékek ágaznak szét a rendszerbe kapcsolt épületekig. A vezetékek anyaga mindenhol acél. A hőtágulás felvételét zömmel „U” és axiál kompenzátorok biztosítják. Hőmennyiségmérők csak a hőközpontokban vannak elhelyezve.

Sorszám	Hőközpont neve	Teljesítménye	Jelenlegi ki-hasznáaltsága	Fajtája	Lakásszám
		MW	MW		db
4	Budai N. A. úti (A/1 jelű)	1,558	1,558	Lakossági	167
5	Schweidel úti (A/2 jelű)	2,164	2,164	Lakossági	280
6	Budai N. A. úti bölcsőde	0,110	0,11	Intézmény	
7	Budai N. A. úti kihelyezett (A/3 jelű)	3,390	3,390	Lakossági	483
8	Babits iskola	0,348	0,348	Intézmény	

A Déli városrészben 930 db lakás (az összlakásszám: 8%-a) és két intézmény részesül távhőellátásban. A déli városrészben található az esztergomi távfűtéses lakások 40% -a.

A rendszeren a külső korróziós problémák, csőszivárgások miatt minden évben 2-3 alkalommal kell javítást végezni. A hőközpontok karbantartását - festés, tömítések és szerelvények cseréje - a nyári időszakban végzi el a szolgáltató.

### 2.10.7.2. Javaslatok

A terv időtávjában a hálózattól távol levő fejlesztési területek számára nem gazdaságos a vezeték továbbépítése. Vizsgálni lehet a Terézia út, a Dobogókői út, a Sugár út és a Meszéna utcák közötti tömb lakásainak távhővel való ellátásának a lehetőségét. Általános tapasztalat, hogy a fogyasztók saját szabályozású rendszereket kívánnak maguk számára megvásárolni. Várhatóan a távhőellátás ezen módja a környezetvédelmi követelmények további szigorítását és a rendszer



korszerűsítését követően, a jobb automatizáltság és szabályozás idején lesz keresettebb hőellátási mód.

A hálózat rekonstrukciója idején kell gazdaságossági és környezetvédelmi tanulmányokat készíteni, hogy milyen módon és megoldással fejlesszék a rendszert, amit befolyásol az energiahordozók iránti kereslet, továbbá a gazdaságos és hatékony működtetés elérése is. Vezetékcseréje esetén a földalatti vezetésre történő átállítás javasolt.

## **2.10.8. Elektronikus hírközlés**

### **2.10.8.1. Vizsgálatok**

#### *Vezetékes rendszerű hírközlés*

Az országos rendszer primer körzetekre bontottan üzemel. A hírközlési rendszer 29. számú primer telefonközpontja Esztergomban működik, amely nemcsak a város, hanem a primer körzethez tartozó 23 település helyi központjainak jeltovábbítását és fogadását is végzi. A körzet 33. távhívó számon hívható.

Korszerű, tárolt programvezérlésű EWSD központ bonyolítja le a város és a körzet igényeit. A primer központ

a tervezési területen kívül helyezkedik el, a Petőfi és az Arany János utcák találkozásánál levő szolgáltatói épületben üzemel. Az országos optikai hálózathoz az Esztergom–Vác optikai gerinc-hálózaton csatlakozik. A körzet az Esztergomi központon keresztül kapcsolódik be az országos és a nemzetközi távhívó hálózatba.

A szomszédos primer központok -Tatabánya és Vác- közötti távkábel a körzetkábelekkel és a városon belül a helyi kábelekkel is közös nyomvonalon halad. A kialakult hálózatszerkezet hasonló az utak hierarchiájához. A Déli város részen át a központból kivezető Esztergom-Tatabánya koax és Tát-Nyergesújfalu-Lábatlan-Süttő körzetkábel a 11. számú úton vezet ki a városból, továbbá a Dorog és a tőle déli irányban levő települések telefonközpontjait felfűző körzetkábel és az Esztergom-Kertvárost ellátó helyi kábelek a Kis János altábornagy utcán keresztül vezetnek ki a közigazgatási területről.

A szolgáltató minden fogyasztóját vezetékes hálózatról látta el. A déli városrészben vegyes megoldású a hálózat. A lakótelepeken földalatti vezetésű, a családi házas jellegű lakóutcákban sok helyen még földfeletti vezetésű a vezetékhálózat. A földfeletti vezetésű léghálókat az ÉDÁSZ oszlopaitól függetlenül, külön oszlopsoron vezették.

A városban jelen vannak a mobil rádiótelefon szolgáltatók: a Westel, a Pannon GSM és a Vodafon.

#### *Kábel TV ellátás*

Esztergom mindhárom városrészében van kábel TV szolgáltatás, egymástól független rendszerben.

A TV adások jó minőségű vételéhez a beárnyékolt területekre a Dorog és az Esztergom elnevezésű TV átjátszó állomás juttatja el a modulációs jeleket.

### **2.10.8.2. Javaslatok**

A korszerűsítések során el kell érni, hogy az új beépítésre szánt területeken a hírközlési és a kábel TV hálózatok csak földalatti vezetéssel épüljenek, ezzel hozzájárulnak a városkép arculatának javításához. Az új beépítésre szánt területeken és a rekonstrukcióra kerülő hálózatok esetén is ezt a megoldást kell szorgalmazni. A hálózat nagy része azonban az elmúlt években épült, ezért hosszabb ideig nem várható a rekonstrukciójuk. Az új beépítés, épület átépítés és foghíj beépítése esetén szakaszosan, kis lépésekben lehet előre haladni.

Épületek tetejére telepített bázis állomások és önálló új antennatornyok telepítése csak a főépítéssel egyeztetett helykijelölési eljárás alapján történjen. A telepítéseknél környezetbe illeszkedő megoldásokat kell keresni. Várhatóan az alacsonyan fekvő Déli városrészben nem lesz igény antennatorny telepítésére, mert a város magasabban fekvő területeiről nagyobb terület lefedését lehet biztosítani.

---

## ESZTERGOM, DÉLI VÁROSRÉSZ SZABÁLYOZÁSI TERVE

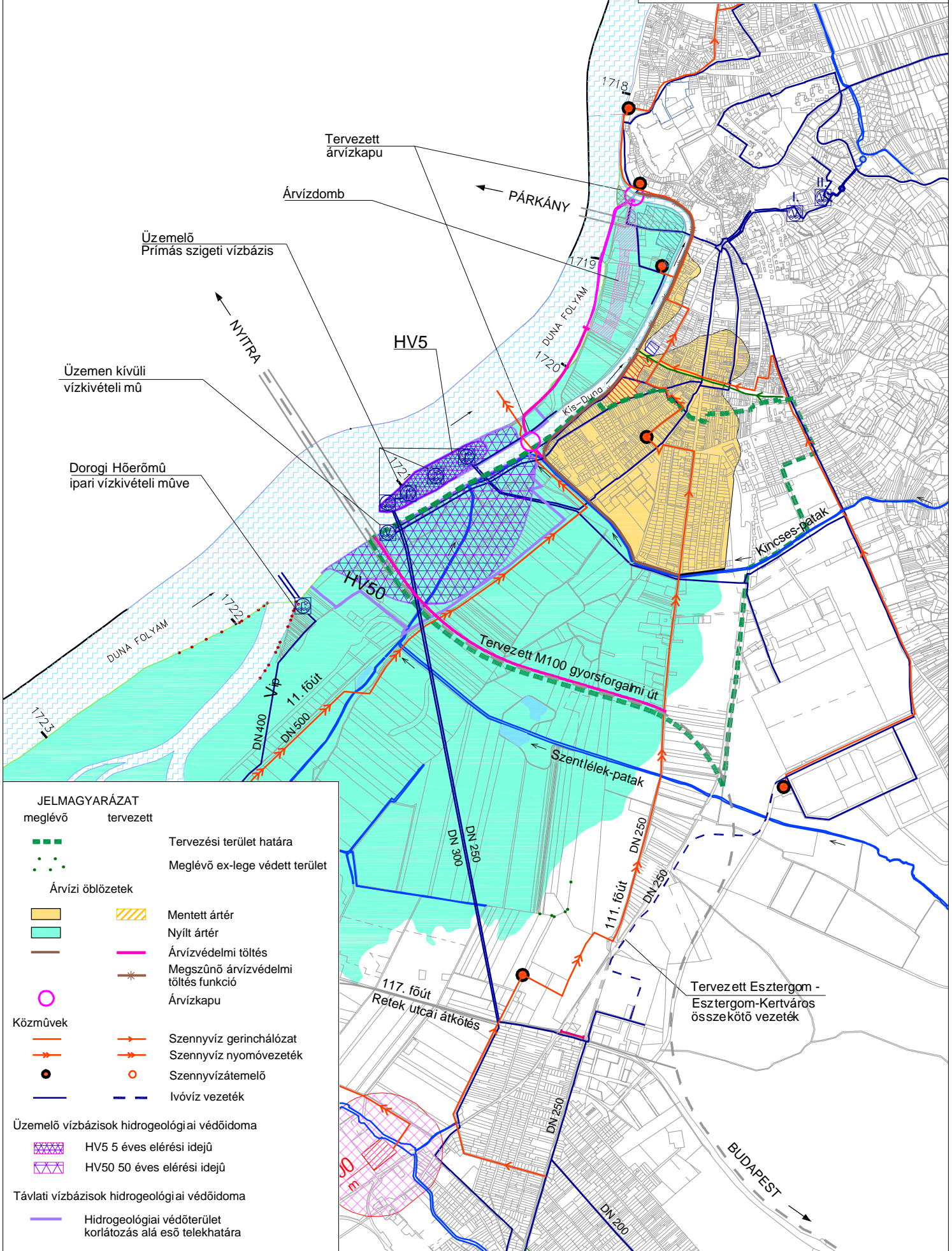
---

A kábel TV hálózat továbbépítése a terv időtávjában a vezetékes hírközléshez azonos feltételekkel fejleszhető tovább. Tehát a tervezett beépítésre szánt területeken csak földalatti vezetésű hálózat építhető és a meglévő, rekonstrukcióra kerülő hálózatokon a földfeletti vezetékeket városképi szempontból ki kell váltani, földalatti vezetésű hálózatra.

A kábel TV iránti igény növekedésére lehet számítani, mert a szolgáltatás kínálata bővül, többet tud nyújtani, mint a műholdról és a paraboláról történő vételizés. A kábel TV adások többsége magyar nyelvű, ezért keresettebb. A jövőbeni technikai fejlődést vizsgálva internetes hozzáférést egyre többen igénylik majd a hálózatán keresztül.



**ESZTERGOM, DÉLI VÁROSRESZ**  
 Térségi víziközmű kapcsolatok,  
 Árvízvédelem  
 M=1:30 000



Tervezett árvízkapu

Árvízdomb

← PÁRKÁNY

1718

1719

1720

DUNA FOLYAM

Kis-Duna

NYITRA

Üzemelő Primás szigeti vízbázis

1721

HV5

1722

HV50

DUNA FOLYAM

1723

DN 400

DN 500

11. főút

Tervezett M100 gyorsforgalmi út

Kincses-patak

Szentlélek-patak

← BUDAPEST

117. főút

Retek utcai átköelés

DN 250

DN 300

DN 250

DN 250

DN 250

DN 250

DN 200

Tervezett Esztergom - Esztergom-Kertváros összekötő vezeték

**JELMAGYARÁZAT**

meglévő	tervezett		
— — — —	— — — —	— — — —	Tervezési terület határa
· · · · ·	· · · · ·	· · · · ·	Meglévő ex-lege védett terület
<b>Árvízi öblözetek</b>			
		Mentett ártér	
		Nyílt ártér	
		Árvízvédelmi töltés	
		Megszűnő árvízvédelmi töltés funkció	
		Árvízkapu	
<b>Közművek</b>			
		Szennyvíz gerinchálózat	
		Szennyvíz nyomóvezeték	
		Szennyvízátemelő	
		Ivóvíz vezeték	
<b>Üzemelő vízbázisok hidrogeológiai védőidoma</b>			
		HV5 5 éves elérési idejű	
		HV50 50 éves elérési idejű	
<b>Távlati vízbázisok hidrogeológiai védőidoma</b>			
		Hidrogeológiai védőterület korlátozás alá eső telekhatára	

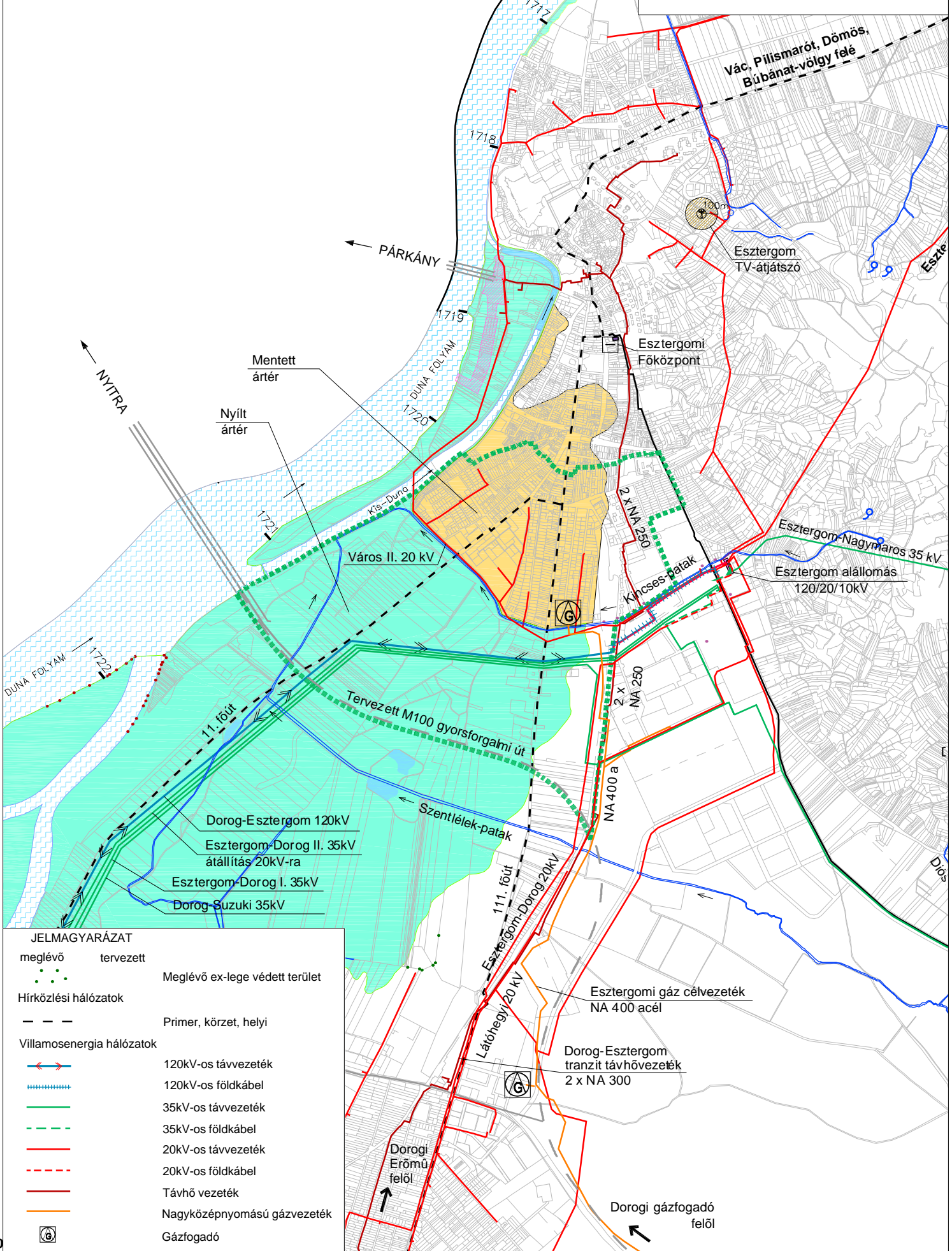


# ESZTERGOM, DÉLI VÁROSRESZ

Térségi energiaközmű és

hírközlési kapcsolatok

M=1:30 000



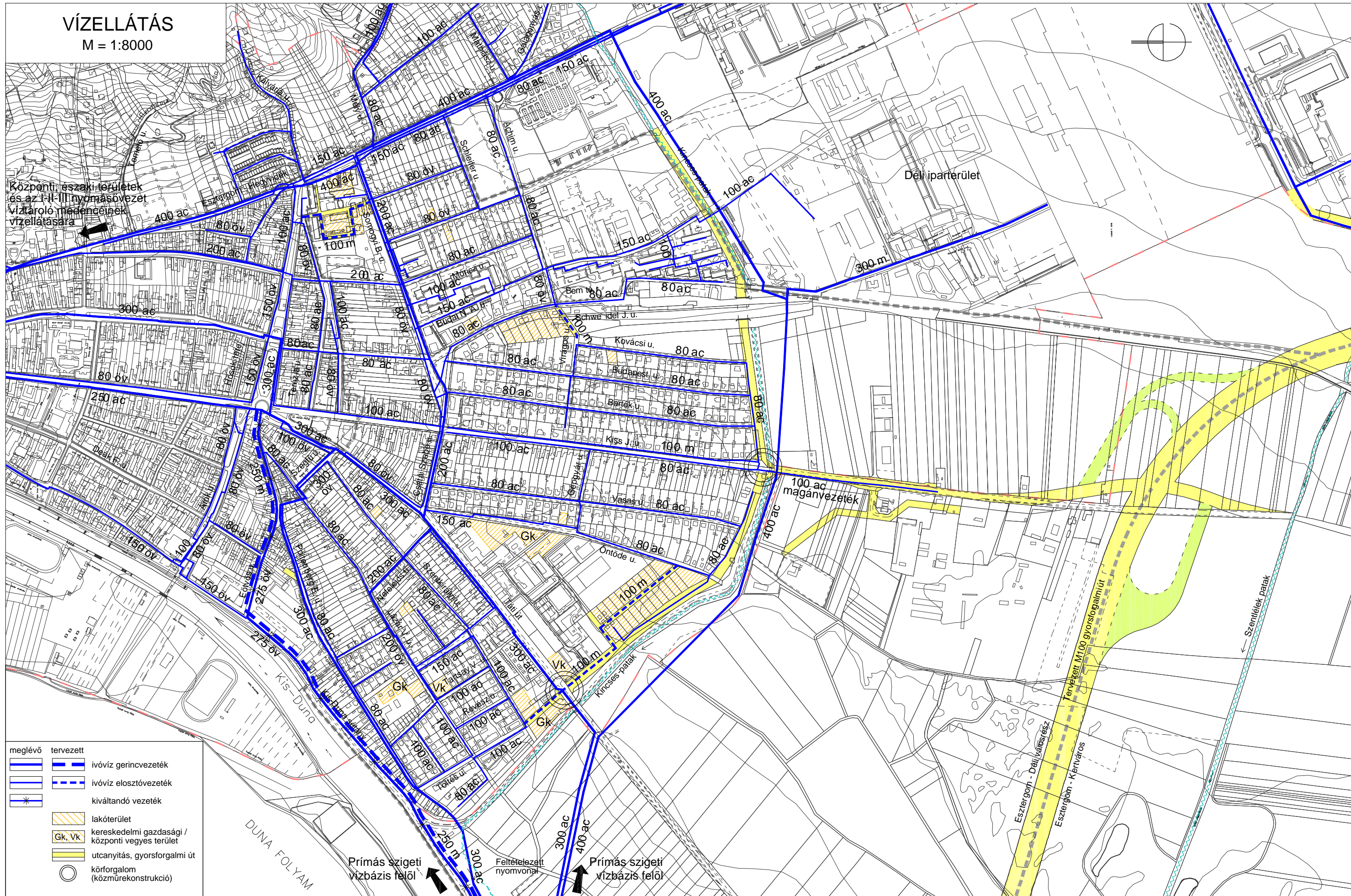
## JELMAGYARÁZAT

- |                           |           |                                |
|---------------------------|-----------|--------------------------------|
| ●●●●●                     | tervezett |                                |
| ●●●●●                     | meglévő   | Meglévő ex-lege védett terület |
| ---                       |           | Hírközlési hálózatok           |
| ---                       |           | Primer, körzet, helyi          |
| Villamosenergia hálózatok |           |                                |
| ↔↔↔                       |           | 120kV-os távvezeték            |
|                           |           | 120kV-os földkábel             |
| — — —                     |           | 35kV-os távvezeték             |
| — — —                     |           | 35kV-os földkábel              |
| — — —                     |           | 20kV-os távvezeték             |
| — — —                     |           | 20kV-os földkábel              |
| — — —                     |           | Távhő vezeték                  |
| — — —                     |           | Nagyközépnomású gázvezeték     |
| ⊗                         |           | Gázfogadó                      |



VÍZELLÁTÁS

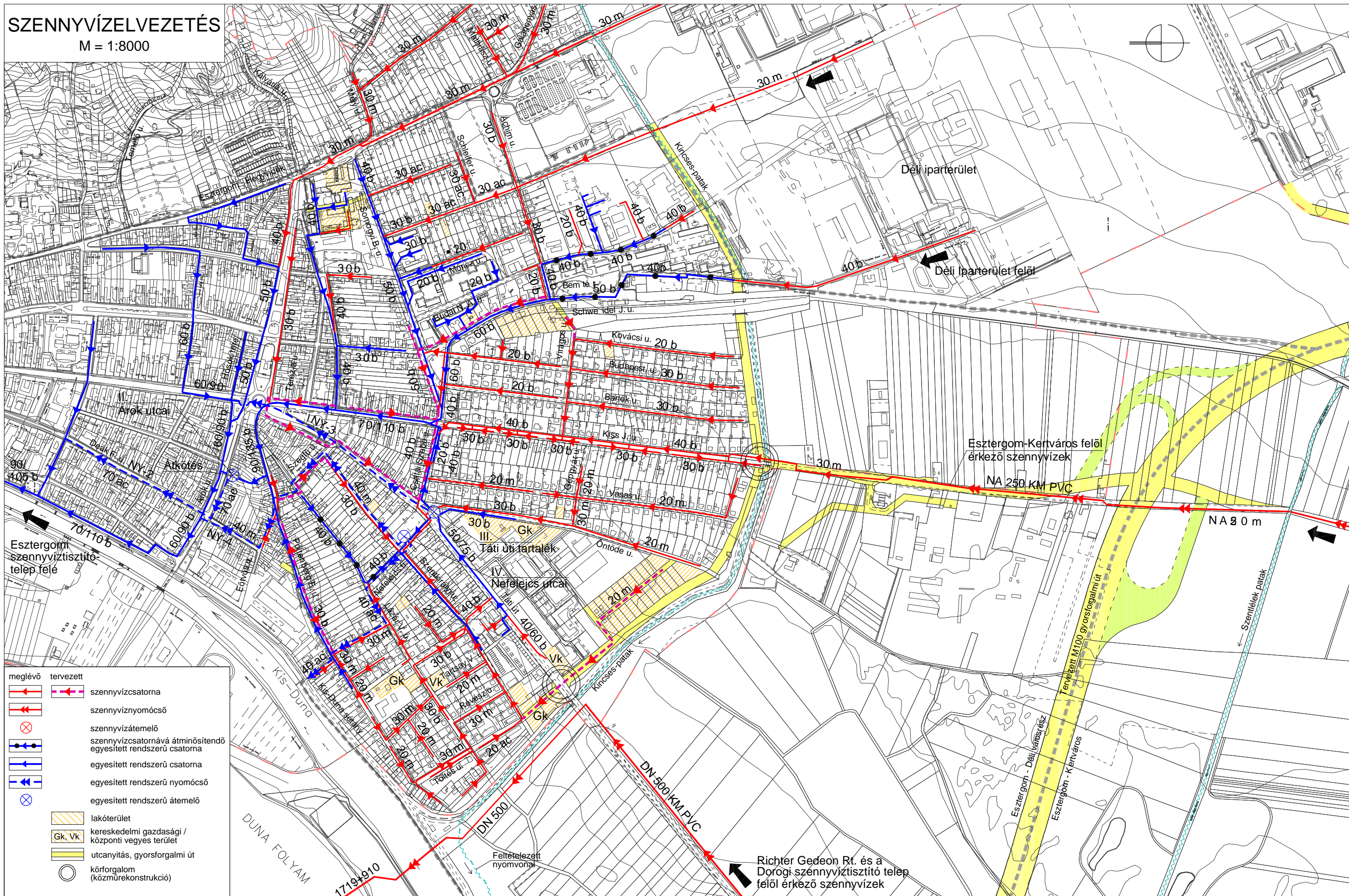
M = 1:8000





**SZENNYVÍZELVEZETÉS**

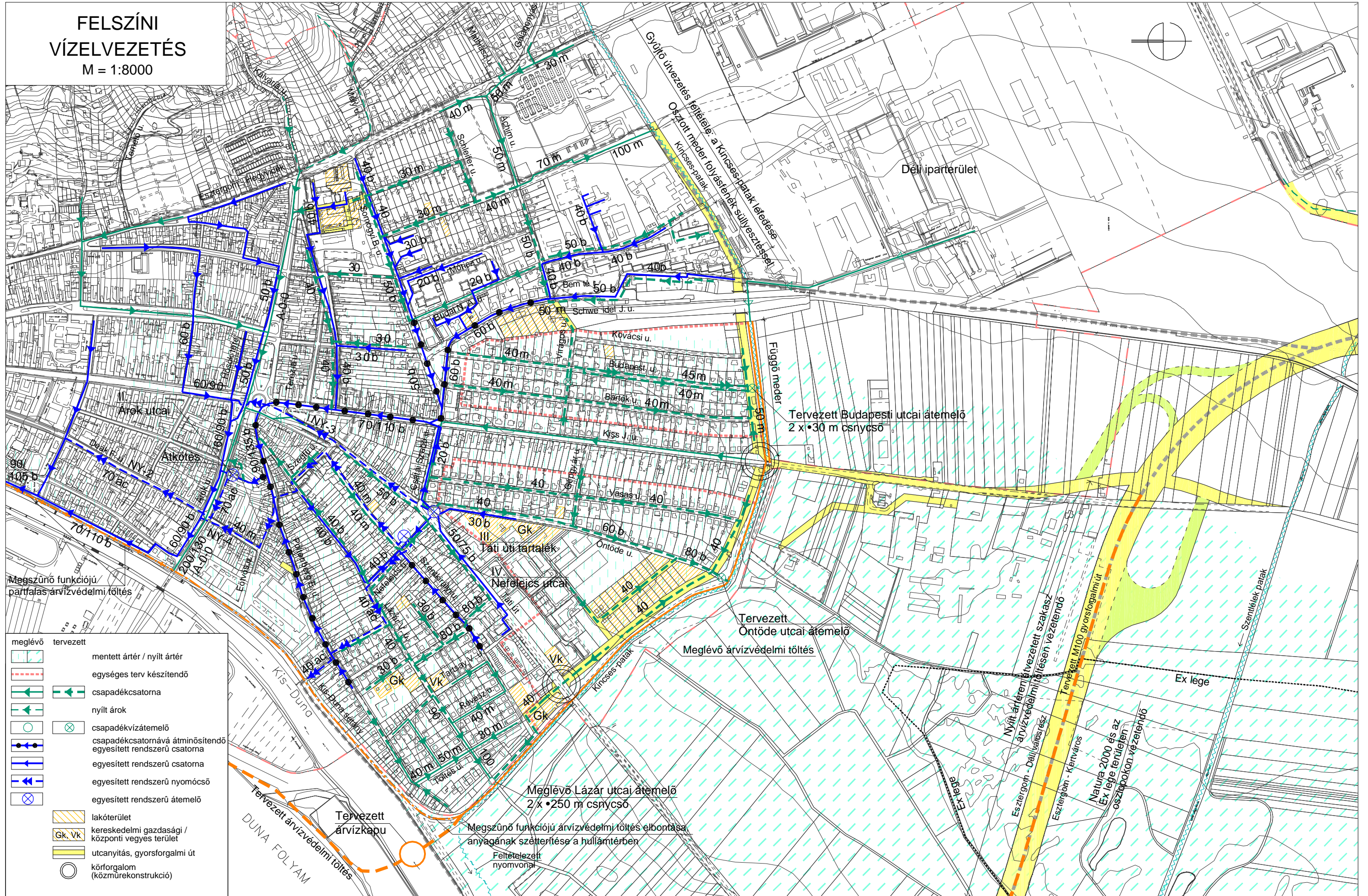
M = 1:8000



- |  |   |  |   |
|--|---|--|---|
|  | meglévő   |  | tervezett   |
|  | szennyvízcsonna   |  | szennyvízcsatorna   |
|  | szennyvízáttemelő   |  | szennyvízáttemelő   |
|  | szennyvízcsatornává átminősítendő egyesített rendszerű csatorna |  | szennyvízcsatornává átminősítendő egyesített rendszerű csatorna |
|  | egyesített rendszerű csatorna                                   |  | egyesített rendszerű csatorna                                   |
|  | egyesített rendszerű nyomócső                                   |  | egyesített rendszerű nyomócső                                   |
|  | egyesített rendszerű áttemelő                                   |  | egyesített rendszerű áttemelő                                   |
|  | lakóterület   |  | lakóterület   |
|  | kereskedelmi gazdasági / központi vegyes terület                |  | kereskedelmi gazdasági / központi vegyes terület                |
|  | utcanyitás, gyorsforgalmi út                                    |  | utcanyitás, gyorsforgalmi út                                    |
|  | körforgalom (közműrekonstrukció)                                |  | körforgalom (közműrekonstrukció)                                |



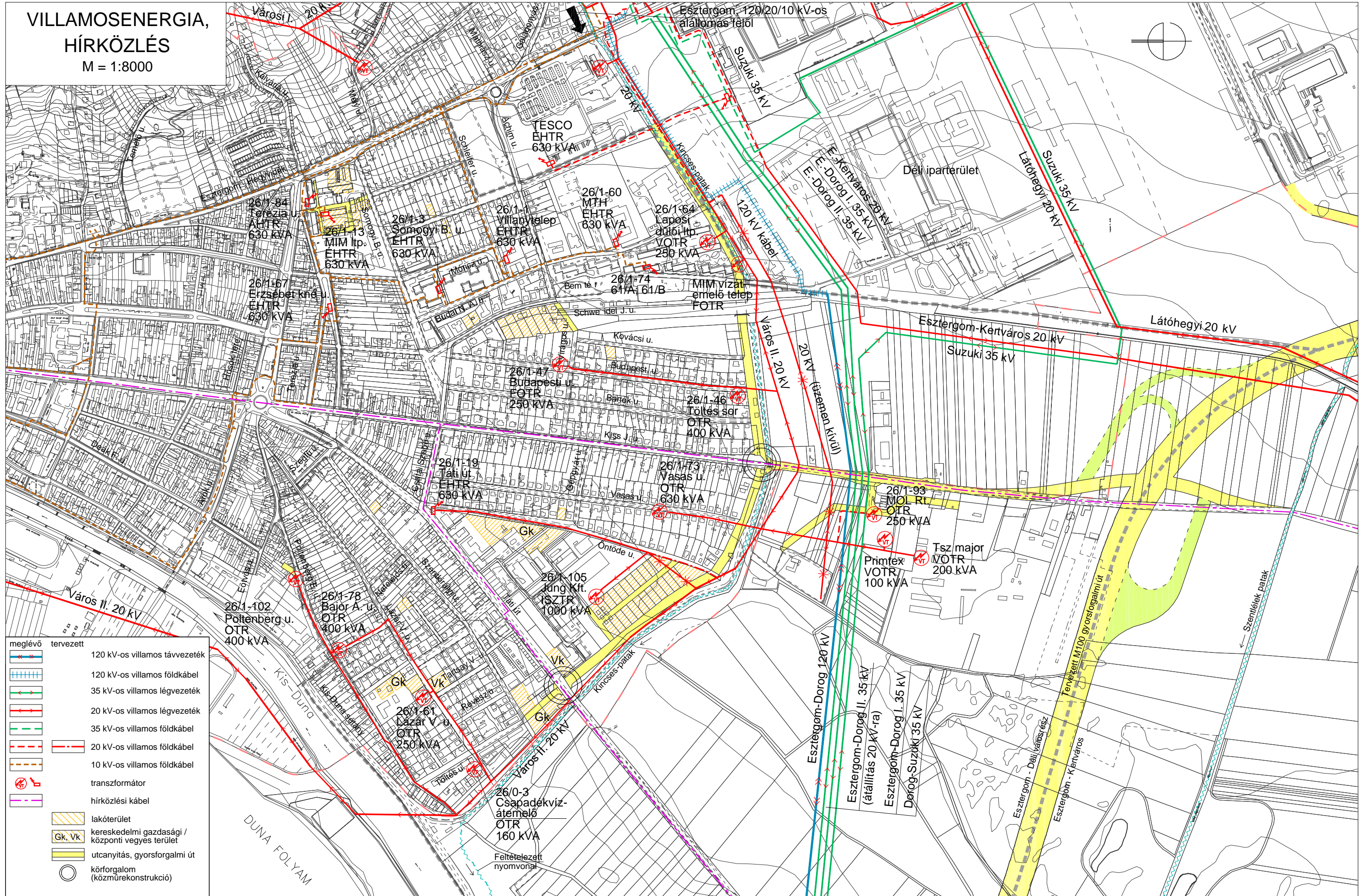
**FELSZÍNI VÍZELVEZETÉS**  
M = 1:8000





VILLAMOSENERGIA,  
HÍRKÖZLÉS

M = 1:8000





**GÁZELLÁTÁS,  
TÁVHŐ ELLÁTÁS**  
M = 1:8000

