



2. melléklet a 20/2019. (XI.26.) önkormányzati rendelethez*
Esztergom város övezeti paraméterei

2.1. ÉPÍTÉSI ÖVEZETI KÓDOK MAGYARÁZATA

A) ÉPÍTÉSI ÖVEZETI KÓD BETŰJELE: TERÜLETFELHASZNÁLÁS

| | A | B |
|----|--------------------------|---|
| 1 | TERÜLETFELHASZNÁLÁS JELE | TERÜLETFELHASZNÁLÁS |
| 2 | Ln | nagyvárosias lakóterület |
| 3 | Lk | kisvárosias lakóterület |
| 4 | Lke | kertvárosias lakóterület |
| 5 | Lf | falusias lakóterület |
| 6 | Vt | településközpont terület |
| 7 | Vi | intézmény terület |
| 8 | G | általános gazdasági terület |
| 9 | Üü | üdülőlázas terület |
| 10 | K | különleges – alacsony intenzitású terület |
| 11 | KD | különleges – közepes intenzitású terület |
| 12 | K/G | különleges – garázsterület |
| 13 | K/Hon | különleges – honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület |
| 14 | K/Km | különleges – közműterület |
| 15 | K/Közl | különleges – közlekedéshez kapcsolódó épület elhelyezésére szolgáló terület |
| 16 | K/Mü | különleges – mezőgazdasági üzemi terület |
| 17 | K/Re | különleges – rekreációs, sport, oktatási, hitéleti és idegenforgalmi célú terület |
| 18 | K/Rt | különleges – régészeti terület |
| 19 | K/St | különleges – strandterület |
| 20 | K/T | különleges – temető- és kegyeleti park terület |
| 21 | K/Vsp | különleges – vízi sport és horgászsport-terület |

B) ÉPÍTÉSI ÖVEZETI KÓD ELSŐ SZÁMA: BEÉPÍTÉSI MÓD

| | A | B |
|---|---------------------|----------------------------------|
| 1 | BEÉPÍTÉSI MÓD SZÁMA | BEÉPÍTÉSI MÓD |
| 2 | 1 | szabadonálló – telepszerű |
| 3 | 2 | szabadonálló |
| 4 | 3 | oldalhatáron álló |
| 5 | 4 | ikres |
| 6 | 5 | zárt sorú |
| 7 | 6 | zárt sorú – körülépített udvaros |

C) ÉPÍTÉSI ÖVEZETI KÓD MÁSODIK SZÁMA: LEGKISEBB KIALAKÍTHATÓ TELEKTERÜLET

| | A | B |
|---|------------------|-------------------------------------|
| 1 | TELEKMÉRET SZÁMA | LEGKISEBB KIALAKÍTHATÓ TELEKTERÜLET |
| 2 | 1 | 300 m ² |
| 3 | 2 | 500 m ² |
| 4 | 3 | 720 m ² |



| | | |
|----|---|-----------------------|
| 5 | 4 | 900 m ² |
| 6 | 5 | 1000 m ² |
| 7 | 6 | 2000 m ² |
| 8 | 7 | 3000 m ² |
| 9 | 8 | 5000 m ² |
| 10 | 9 | 10 000 m ² |
| 11 | 0 | Kialakult |

D) ÉPÍTÉSI ÖVEZETI KÓD HARMADIK SZÁMA: LEGNAGYOBB BEÉPÍTHETŐSÉG

| | A | B |
|----|----------------------------|---------------------------------|
| 1 | BEÉPÍTHETŐSÉG SZÁMA | LEGNAGYOBB BEÉPÍTHETŐSÉG |
| 2 | 1 | 15% |
| 3 | 2 | 20% |
| 4 | 3 | 30% |
| 5 | 4 | 40% |
| 6 | 5 | 50% |
| 7 | 6 | 60% |
| 8 | 7 | 70% |
| 9 | 8 | 80% |
| 10 | 9 | 100% |
| 11 | 0 | Kialakult |

E) ÉPÍTÉSI ÖVEZETI KÓD NEGYEDIK SZÁMA: LEGKISEBB ZÖLDFELÜLETI FEDETTSÉG

| | A | B |
|----|-------------------------------------|--|
| 1 | ZÖLDFELÜLETI FEDETTSÉG SZÁMA | LE GKISEBB ZÖLDFELÜLETI FEDETTSÉG |
| 2 | 1 | 0% |
| 3 | 2 | 10% |
| 4 | 3 | 15% |
| 5 | 4 | 20% |
| 6 | 5 | 25% |
| 7 | 6 | 30% |
| 8 | 7 | 40% |
| 9 | 8 | 50% |
| 10 | 9 | 60% |
| 11 | 0 | Kialakult |

F) ÉPÍTÉSI ÖVEZETI KÓD ÖTÖDIK SZÁMA: LEGNAGYOBB ÉPÜLETMAGASSÁG

| | A | B |
|---|-----------------------------|----------------------------------|
| 1 | ÉPÜLETMAGASSÁG SZÁMA | LEGNAGYOBB ÉPÜLETMAGASSÁG |
| 2 | 1 | 3,5 m |
| 3 | 2 | 4,5 m |
| 4 | 3 | 5,0 m |
| 5 | 4 | 6,5 m |
| 6 | 5 | 9,5 m |
| 7 | 6 | 10,5 m |
| 8 | 7 | 12,5 m |



| | | |
|----|---|-----------|
| 9 | 8 | 15,0 m |
| 10 | 9 | 17,5 m |
| 11 | 0 | Kialakult |

2.2. ÖVEZETI KÓDOK MAGYARÁZATA

A) ÖVEZETI KÓD BETŰJELE: TERÜLETFELHASZNÁLÁS

| | A | B |
|----|---------|---|
| 1 | BETŰJEL | JELENTÉSE |
| 2 | KÖu | közúti közlekedési terület |
| 3 | kt. | nem szerkezeti jelentőségű közlekedési célú közterület |
| 4 | mu. | magánút |
| 5 | KÖu/ltp | lakótelepi közterület |
| 6 | KÖu/P | parkoló terület |
| 7 | KÖk | kötőtpályás közlekedési terület |
| 8 | KÖv | vízi közlekedési terület |
| 9 | KÖl | légi közlekedési terület |
| 10 | Zkk | zöldterület – közkert |
| 11 | Z-Kp | zöldterület – közpark |
| 12 | Z-Sp | zöldterület – sportterület |
| 13 | Ev | védelmi rendeltetésű erdőterület |
| 14 | Eg | gazdasági rendeltetésű erdőterület |
| 15 | Ek | közjóléti rendeltetésű erdőterület |
| 16 | Mk | kertés mezőgazdasági terület |
| 17 | Má | általános mezőgazdasági terület |
| 18 | Mko | korlátozott használatú mezőgazdasági terület |
| 19 | V | vízgazdálkodási terület |
| 20 | Tk | természetközeli terület |
| 21 | Kb-En | különleges beépítésre nem szánt – megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület |
| 22 | Kb-Hull | különleges beépítésre nem szánt – hulladékkezelő és hulladéklerakó terület |
| 23 | Kb-Km | különleges beépítésre nem szánt – közműterület |
| 24 | Kb-Kt/B | különleges beépítésre nem szánt – burkolt köztér |
| 25 | Kb-Mü | különleges beépítésre nem szánt – mezőgazdasági üzemi terület |
| 26 | Kb-Re | különleges beépítésre nem szánt – rekreációs, sport, oktatási, hitéleti és idegenforgalmi célú terület |
| 27 | Kb-Vsp | különleges beépítésre nem szánt – vízi sport és horgászsport terület |



B) ÖVEZETI PARAMÉTEREK

| 1 | A | B | C | D | E | F |
|----|-----------------|----------------|-------------------------|-----------------------------------|-----------------------|----------------------------|
| 2 | Az övezet jele | beépítés módja | A telekre meghatározott | | | Az épületre meghatározott |
| 3 | | | legnagyobb beépítettség | legkisebb beépíthető telekterület | legkisebb zöldfelület | legnagyobb épület-magasság |
| 4 | | | % | m ² | % | m |
| 4 | KÖu | NR | 5 | 0 | NR | 6,5* |
| 5 | KÖu[3] | NR | 0 | 0 | NR | 0 |
| 6 | kt. | NR | 5 | 0 | NR | 6,5* |
| 7 | KÖu/ltp | NR | 5 | 0 | NR | 6,5* |
| 8 | KÖk | NR | 5 | 0 | NR | 6,5* |
| 9 | KÖ/P[3] | NR | 0 | 0 | - | 0 |
| 10 | KÖv[3] | NR | 10 | 0 | - | 5,5* |
| 11 | KÖI | NR | 10 | 5000 | 60 | 6,5* |
| 12 | Zkk/1 | NR | 3 | 0 | 60 | 6,5* |
| 13 | Zkk/2** | NR | 0 | 0 | 65 | 0 |
| 14 | Z-Kp/1[3] | NR | 0 | 5000 | 60 | 0 |
| 15 | Z-Kp/2[3] | NR | 2 | 5000 | 88 | 5,5 |
| 16 | Z-Kp/3[3] | NR | 2 | 5000 | 60 | 5,5 |
| 17 | Z-Sp/1[3] | NR | 2 | 5000 | 88 | 5,5 |
| 18 | Z-Sp/2(OF-3)[3] | Z | 60 (OF) | 5000 | 20 | 14,0 |
| 19 | Ev | NR | 0 | NR | NR | NR |
| 20 | Eg | NR | 0,5 | 5000 | 60 | 6,5* |
| 21 | Ek | NR | 5 | 5000 | 60 | 6,5* |
| 22 | Mk*** | NR | 5 | 3000 | 60 | 6,5 |
| 23 | Má*** | NR | 1 | 15 000 | 60 | 6,5* |
| 24 | Mko*** | NR | 0,3 | 100.000 | 60 | 6,5* |
| 25 | V | NR | 3 | 0 | 0 | 6,5* |
| 26 | Tk | NR | 0 | NR | 88 | NR |
| 27 | Kb-En | NR | 10 | 0 | 65 | 6,5* |
| 28 | Kb-Hull | NR | 10 | 0 | 0 | 6,5* |
| 29 | Kb-Km | NR | 10 | 0 | 0 | 6,5* |
| 30 | Kb-Kt/B | NR | 5 | 0 | 20 | 6,5* |
| 31 | Kb-Mü | NR | 10 | 5000 | 65 | 6,5* |
| 32 | Kb-Re/1 | NR | 10 | 5000 | 65 | 6,5* |
| 33 | Kb-Re/2 | NR | 10 | 5000 | 65 | 6,5* |
| 34 | Kb-Re/2[3] | NR | 10 | 5000 | 65 | 6,5* |
| 35 | Kb-Vsp | NR | 10 | 5000 | 65 | 6,5* |

NR Az adott övezetek számára nem értelmezhető paraméter.

* Technológiai indokoltság mértékéig túlléphető.

** Zöldterület természetvédelmi érintettséggel.

*** Telekméret függvényében változó beépíthetőség. Lásd c) pont „Mk, Má, Mko övezetek részletes paramétereit” című táblázatában.



c) MK, MÁ, MKO ÖVEZETEK RÉSZLETES PARAMÉTEREI

| | A | B | C | D |
|---|----------------|--|--------------------------|--|
| 1 | Az övezet jele | Legkisebb beépíthető telekterület | Legnagyobb beépíthetőség | Legnagyobb kialakítható épület-alapterület épülettípusonként |
| 2 | Mk | Sző, Gy, K művelési ág, valamint kivett telek esetén: 3000 m ² egyéb művelési ág esetén: 6000 m ² | 5% | 1 db 75 m ² mezőgazdasági rendeltetésű épület + 150 m ² lakóépület |
| 3 | Má | 15 000 m ² | 1% | 1 db 150 m ² mezőgazdasági rendeltetésű épület + 1 db 150 m ² lakóépület |
| 4 | Mko | 100 000 m ² | 0,3% | 1 db mezőgazdasági rendeltetésű épület |

- (OF-1) az állami főépítési hatáskörében eljáró Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal **KE/8/10-42/2019.** ügyiratszámú záró szakmai véleményében adott OTÉK felmentés szerinti 15%-os legkisebb zöldfelületi fedettséget jelenti.
- (OF-2) az állami főépítési hatáskörében eljáró Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal **KE/8/10-42/2019.** ügyiratszámú záró szakmai véleményében adott OTÉK felmentés szerinti 100%-os legnagyobb beépítettséget, valamint 0%-os legkisebb zöldfelületi fedettséget jelenti.
- (OF-3) az állami főépítési hatáskörében eljáró Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal **KE/8/10-42/2019.** ügyiratszámú záró szakmai véleményében adott OTÉK felmentés szerinti 60%-os legnagyobb beépítettséget, valamint 20%-os legkisebb zöldfelületi fedettséget jelenti.
- (OF-4) az építési kód mögött álló jelölés az állami főépítési hatáskörében eljáró Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal **KE/8/10-42/2019.** ügyiratszámú záró szakmai véleményében adott OTÉK felmentés szerinti 100%-os legnagyobb beépítettséget, valamint 0%-os legkisebb zöldfelületi fedettséget jelenti.
- (OF-5) az építési kód mögött álló jelölés az állami főépítési hatáskörében eljáró Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal **KE/8/3-14/2021.** ügyiratszámú záró szakmai véleményében adott OTÉK felmentés szerinti 25%-os legkisebb zöldfelületi fedettséget jelenti.”