



## GYŐR MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATALA

Településfejlesztési Főosztály  
Városfejlesztési Osztály  
Főépítési Csoport

A településrendezési eszközök egyeztetési eljárásáról szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 32. § szerinti egyszerűsített eljárás 41. § Véleményezési szakasz

Iktatószám: 21463/2019  
Ügyintéző: Cseh-Németh Ida  
E-mail: ida.nemeth@gyor-ph.hu

**SZTM 2019-025** GYÉSZ korrekció (6/A §, 36/B §, 37 §, 63 §, 95 §, 98 §, 100§, 100/A §, 101§, 102 §, 103 §.)

Győr Megyei Jogú Város  
1/2006. (01.25.) ök. rendlettel elfogadott rendezési tervének

### **SZTM 2019-025**

számú

településrendezési eszköztervezet

a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet a településrendezési eszközök egyeztetési eljárásáról szóló 41.§  
**véleményezési szakasza**

### **Tervezők:**

<b>Cseh-Németh Ida</b> településmérnök	Településtervezés TT-08-0477	.....
Csemez Magdolna		.....
<b>Bogár Zsolt</b> okl. közlekedésszervező szakmérnök	Közlekedés szakág K1d-1/08-0133	.....

**Győr, 2019.**

## Tartalomjegyzék

- Műleírások
- 1 melléklet: településrendezési eszköztervezete

### **Főépítész tartalmat meghatározó feljegyzése:**

314/2012.( XI.08.) Korm. rendelet 3/C. §

Az SZTM 2019-025 számon indított településrendezési eszköz módosítás a Győri Építési Szabályzat (továbbiakban GYÉSZ) szöveges módosítását tartalmazza.

Az SZTM 2019-025 számú településrendezési eszköz módosítás, településrendezési érdeket nem sért, az alátámasztó munkarészeket nem érintő módosítás.

A módosítás a Gyész egyes normatív szabályozásainak módosítását tartalmazza, a 6/A §, 36/B §, 37 §, 63 §, 95 §, 98 §, 102 § előírásaira, valamint a103 §. övezetek egyedi előírására vonatkozóan.

A módosítás során a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 32.§ (3) bekezdésnek megfelelően a településrendezési eszköz egyeztetése egyszerűsített eljárás szerint történik.

Révi Zsolt  
főépítész

**GYŐR**  
A JÖVŐ GYŐRBEN ÉPÜL

## TERVEZÉSI FELADAT ISMERTETÉSE

### **Előzmények**

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló **314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet** (a továbbiakban: Korm. rendelet) értelmében Győr Megyei Jogú Város, Főépítészeti Csoportja az 1/2006 (01.25.) ök. rendelettel elfogadott többször módosított településrendezési terv GYÉSZ szöveges tervmódosítás tárgyban eljárást indított el. Dokumentációban szereplő tervezési feladatok elvégzését a Főépítészeti Csoport saját településrendezési tervezés keretében végzi.

Az egyes tervezési feladatokhoz készült tervezői javaslatok a rendelkezésre álló és felhasználható dokumentumokra (*pl. egyedi kérelmek, változási vázrajzok, építészeti helyszínrajzok, előzetes tanulmányok, tervek*) az előzetes államigazgatási észrevételekre és helyszíni szemlén tapasztaltakra épülnek.

A megoldási javaslatok kidolgozásánál a településszerkezeti tervben történő beavatkozás nélküli javaslatok kidolgozása volt a cél. A módosítások esetében az övezeti előírások pontosítása a szerkezeti terv módosítását nem indokolja.

A tervezési feladatokat és szabályozási leírásokat az anyag tartalmazza. Jelen dokumentációban az OTÉK 2.§ (6) bek. szerint meghatározott és a 2006. évben elfogadott rendezési tervhez elkészített kötelező alátámasztó szakági munkarészek részeinek módosítása nem vált szükségessé.

A Kulturális Örökségvédelmi érdekeket a tervezés során a módosítások nem érintenek így az érvényben lévő rendezési terv örökségvédelmi munkarészeihez képest eltéréseket nem tartalmaz, ezért jelen módosításhoz nem készült kiegészítő örökségvédelmi hatástanulmány.

Hírközlési érdekeket a tervezés során a módosítások nem érintenek így az érvényben lévő rendezési terv hírközlési munkarészeihez képest eltéréseket nem tartalmaz, ezért jelen módosításhoz nem készült kiegészítő hírközlési munkarész.

### **A kötelező alátámasztó munkarészek:**

#### **1. A KÖRNYEZETALAKÍTÁS TERVE**

(a településrendezési javaslatok és a táji, természeti, környezeti, épített örökségi, közlekedési és közmű elemek, javaslatok egymásra hatásának bemutatása szöveges és rajzi formában)

##### **1.1. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLATOK**

(a javasolt településszerkezet és a területfelhasználási rendszer bemutatása, szerkezetalkotó elemek és értékek ismertetése)

Jelen módosítás kapcsán nem változik.

##### **1.1.1. Javasolt településszerkezet, területfelhasználási rendszer**

###### **1.1.1.1. Beépítésre szánt területek**

(lakóterületek, üdülőterületek, vegyes területek, gazdasági területek, intézményi területek, különleges területek)

Jelen módosítás kapcsán nem változik.

###### **1.1.1.2. Beépítésre nem szánt területek**

(közlekedési területek, zöldterületek, erdőterületek, mezőgazdasági területek, vízgazdálkodási területek, természetközeli területek, különleges területek)

Jelen módosítás kapcsán nem változik.

###### **1.1.1.3. Szerkezet meghatározó nyomvonalas és tagoló elemek**

- szerkezetalkotó és tagoló közlekedési elemek,
- szerkezetet meghatározó, tagoló egyéb nyomvonalas elemek,
- szerkezetalkotó zöldfelületi rendszerek, vízfolyások.

Jelen módosítás kapcsán nem változik.

#### **1.1.1.4. Védelmi és korlátozó elemek**

- védőtávolságok,
- táj és természetvédelmi elemek, területek,
- kulturális örökségvédelmi elemek,
- egyéb védelmi és korlátozó elemek.

Örökségvédelmi hatástanulmány, helyi értékvédelmi javaslat

A módosítás előtti állapotokhoz képest tárgyi módosítások kapcsán nem következtek be változások a helyi értékekben.

Jelen módosítás kapcsán nem változik.

### ***1.2. A VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK ÖSSZEFOGLALÓJA ÉS ÖSSZEFÜGGÉSEI***

#### **1.2.1. A településszerkezeti változások bemutatása**

(az egyes területfelhasználási, illetve egyéb szerkezeti változások pontokba szedve, lehatárolva az adott változás bemutatása)

- a terület a hatályos településszerkezeti tervben.
- a javasolt módosítás és indoklása.

Jelen módosítás kapcsán nem változik.

#### **1.2.2. A településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása**

Összhang az országos és a megyei területrendezési tervekkel

Magyarországi területrendezési terv

Tárgyi dokumentációban szereplő módosítások Győr városrendezési tervében a Győr-Moson-Sopron Megyei Területrendezési tervben rögzítettekkel nem ellentétesek.

#### **1.2.3. A változások hatályos településfejlesztési koncepcióval való összhangjának bemutatása**

(a településrendezési javaslatok összhangja a koncepcióban megfogalmazott jövőképpel és célokkal)

Jelen módosítás kapcsán nem változik.

## **2. SZAKÁGI JAVASLATOK**

### **2.1. TÁJRENDEZÉSI JAVASLATOK**

Jelen módosítás korrekciót tartalmaz, melyek eredményeként nem változnak meg a tervezési terület táji adottságai. A tervezési terület közelében lévő országos természetvédelmi terület, tájvédelmi körzet illetve egyéb védelemben részesített területen esetleges mentesítéssel kapcsolatos beavatkozás nem történik.

#### **2.1.1. Tájhasználat, tájszerkezet javaslata**

#### **2.1.2. Természetvédelmi javaslatok**

#### **2.1.3. Tájvédelmi és tájképvédelmi javaslatok**

#### **2.1.4. Biológiai aktivitásérték változása**

Az 1997. évi LXXVIII. tv. 8. § (2) b. szabályozza, hogy újonnan beépítésre szánt terület kijelölésével a település teljes közigazgatási területének biológiai aktivitásértéke nem csökkenhet. A biológiai aktivitásérték számításáról a 9/2007.(IV.3.) ÖTM rendelet rendelkezik. Jelen módosítás a biológiai aktivitás értéket nem befolyásolja.

## **2.2. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE**

(zöldterületek, intézményi és lakókerterek, erdő és mezőgazdasági területek, vonalas zöldfelületi elemek, történeti kert)

### **2.2.1. Zöldfelületi rendszer elemeinek fejlesztési javaslatok**

### **2.2.2. Zöldfelületi ellátottság alakulása**

### **2.2.3. Zöldfelületek ökológiai szerepének erősítésére vonatkozó javaslatok**

Jelen rendezési terv módosítás kapcsán a zöldfelületi rendszer érintetlen marad.

## **3. KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK**

(a település közlekedési javaslatainak ismertetése, hálózatok, csomópontok, keresztmetszetek, a magasabb rendű szakági úthálózati elemek integrálása, területbiztosítás)

### **3.1. Közúti hálózati kapcsolatok**

### **3.2. Főbb közlekedési csomópontok**

### **3.3. Belső úthálózat**

(keresztmetszeti szelvények, közterületi parkolás)

### **3.4. Közösségi közlekedés**

(közúti és kötöttpályás tömegközlekedés)

### **3.5. Kerékpáros közlekedés**

### **3.6. Főbb gyalogos közlekedés**

### **3.7. Gépjármű elhelyezés, parkolás**

A módosítások a 1/2006. (01.25.) kgy. határozattal elfogadott szerkezeti tervben szereplő közlekedési hálózatot, tehermentesítő utak nyomvonalát nem érintik.

## **4. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLATOK**

(a település közműhálózati javaslatainak ismertetése)

### **4.1. Víziközművek**

(vízellátás, szennyvízelvezetés, csapadékvíz-elvezetés)

Vízellátás, szennyvízelvezetés

Nem érinti jelen rendezési terv módosítás.

### **4.2. Energiaellátás**

(villamos energia, gázenergia, távhő, megújuló erőforrások, egyéb)

### **4.3. Hírközlés**

(távközlés, műsorszórás, adatátvitel)

A tervezési területek kapacitása, beépíthetősége nem változik meg az vizsgálatok által javasolt pontosítások eredményeként, így a korábban tervezett 2.6.4. Győr hírközlése tárgyú szakági alátámasztó munkarész 2.4 „Az igények kielégítéséhez szükséges közműhálózat fejlesztési javaslatok” módosítására javaslatot nem teszünk. (távközlés, műsorszórás).

### **4.4. Megújuló energiaforrások alkalmazása, környezettudatos energiagazdálkodás, egyedi közműpótlók**

Nem érinti jelen rendezési terv módosítás.

## **5. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK**

(a településrendezési javaslatok környezetvédelmi összefüggéseinek bemutatása, várható környezeti hatások, környezeti feltételek a föld, felszíni és felszín alatti vizek, levegőtisztaság-védelem, zaj- és rezgésterhelés, hulladékkezelés vonatkozásában)

Nem érinti jelen rendezési terv módosítás.

### Föld

Nem érinti jelen rendezési terv módosítás.

### Klíma

Nem érinti jelen rendezési terv módosítás.

## **6. HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG BEMUTATÁSA**

(a településrendezési javaslatok összhangja a hatályos településszerkezeti tervben rögzített elhatározásokkal, területek aktiválása, ütemezése)

A szerkezeti tervet jelen módosítás nem érinti.

## **7. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ**

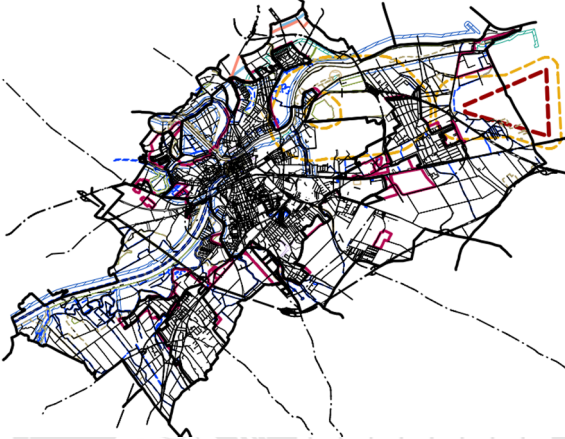
(a szabályozás céljainak és eszközeinek ismertetése, azok összefüggései, a szabályozás alapelve, a változtatási szándékok javaslata, a szabályozás eszközeinek összefoglalása)

Az övezeti előírások pontosítása jelen rendezési tervi módosítás tárgya.



**GYŐR**  
A JÖVŐ GYŐRBEN ÉPÜL



Településrész/városrész:		Szerkezeti tervlap:	Szabályozási tervlap
SZTM 2019-025		Győr	SZTM 2019-025
Területi lehatárolás:			
Győr			
Egyeztetés eljárás típusa:		Ügyiratszám:	
Egyszerűsített		21436/2019	
Tervezési terület:			
			
Módosítás célja:			
A módosítás a GYÉSZ egyes normatív szabályozásainak módosítása.			
<b>Az építési telkek beépítésének út- és parkoló építési feltételei</b>			
<p><b>6/A. § (5)</b> Ha építés, létesítés, bővítés (a továbbiakban együtt: építés) vagy rendeltetés-módosítás miatt parkolóhely elhelyezése szükséges és az (1) bekezdés kivételével a telek megközelíthetőségére, geometriai méretére vagy a már meglévő építmény építészeti adottságaira tekintettel a parkolóhely létesítése telken belül nem megoldható, akkor a parkolóhely a telekhatártól mért legfeljebb 500 m-es távolságon belül a külön rendeletben foglalt módon és eljárási szabályok szerint létesítendő.</p>			
<i>helyett:</i>			
<p><b>6/A. § (5)</b> Ha építés, létesítés, bővítés (a továbbiakban együtt: építés) vagy rendeltetés-módosítás miatt parkolóhely elhelyezése szükséges és az (1) bekezdés kivételével a telek megközelíthetőségére, geometriai méretére vagy a már meglévő építmény építészeti adottságaira tekintettel a parkolóhely létesítése telken belül nem megoldható, akkor a parkolóhely a telekhatártól mért legfeljebb 500 m-es távolságon belül a külön rendeletben foglalt módon és eljárási szabályok szerint <b>biztosítandó.</b></p>			
<b>Kertvárosias lakóövezet II. (Lke-II)</b>			
<p><b>36/B.§ (1)</b> A kertvárosias lakóövezet kis laksűrűségű, kertes terület, amelyen a (4) bekezdésben foglalt kivétellel telkenként egy, legfeljebb két rendeltetési egységet - melyből az egyik lakás - magában foglaló lakóépület helyezhető el a (2) bekezdésben foglalt kivétellel. Az egyik rendeltetési egység alapterülete a másik rendeltetési egység alapterületének 50%-át nem haladhatja meg.</p>			

(1a) Kivételesen, ha az építmény rendeltetésszerű használata nem korlátozza valamennyi szomszédos telek övezeti előírásoknak megfelelő használatát, saroktelek esetében vagy az újonnan beépítésre szánt és jelentős mértékben átépítésre kerülő 1.3.7 tervlapon szereplő területeknél telkenként egy, legfeljebb négy rendeltetési egységet, köztük legfeljebb kettő lakást és kettő nem lakás céljára szolgáló rendeltetési egységet magában foglaló lakóépület helyezhető el. A nem lakás céljára szolgáló rendeltetési egység alapterülete külön-külön nem haladhatja meg a lakóépületben elhelyezett legkisebb lakás alapterületének 50%-át.

(2) A területen a lakóépület helyett elhelyezhető a helyi lakosság ellátását szolgáló egy, legfeljebb 400 m<sup>2</sup> összes hasznos alapterületű épületben

- a) kiskereskedelmi rendeltetési egység,
- b) szolgáltató rendeltetési egység,
- c) vendéglátó rendeltetési egység és
- d) helyi igazgatási rendeltetési egység.

(3) Kivételesen, ha az építmény rendeltetésszerű használata nem korlátozza a szomszédos telkek övezeti előírásoknak megfelelő használatát, beépítését, akkor elhelyezhető a területen egy, legfeljebb 400 m<sup>2</sup> összes hasznos alapterületű:

- a) a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló építmény,
- b) egyházi épület,
- c) művelődési épület,
- d) oktatási épület,
- e) egészségügyi épület,
- f) szociális épület vagy
- g) sportépítmény.

(4) A telepszerű (T) beépítési mód esetén, a területen telkenként több, az (1)-(3) bekezdésekben megjelölt rendeltetésű épület is elhelyezhető.

(5) Az (1)-(3) bekezdésekben foglalt esetekben sem helyezhető el a területen:

- a) szálláshely szolgáltató épület,
- b) egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület, valamint
- c) önálló parkoló terület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.

*helyett:*

### **Kertvárosias lakóövezet II. (Lke-II)**

**36/B.§ (1)** A kertvárosias lakóövezet kis laksűrűségű, kertes terület, amelyen telkenként egy, legfeljebb egy lakó-rendeltetési egységet magában foglaló lakóépület helyezhető el a (2) bekezdésben foglalt kivétellel.

(1a) Kivételesen, ha az építmény rendeltetésszerű használata nem korlátozza valamennyi szomszédos telek övezeti előírásoknak megfelelő használatát, saroktelek esetében vagy az újonnan beépítésre szánt és jelentős mértékben átépítésre kerülő 1.3.7 tervlapon szereplő területeknél telkenként egy, legfeljebb kettő rendeltetési egységet, köztük legfeljebb egy lakást és egy nem lakás céljára szolgáló rendeltetési egységet magában foglaló lakóépület helyezhető el. A nem lakás céljára szolgáló rendeltetési egység alapterülete nem haladhatja meg a lakás alapterületének 50%-át.

(2) A területen a lakóépület helyett elhelyezhető a helyi lakosság ellátását szolgáló egy, legfeljebb 100 m<sup>2</sup> összes hasznos alapterületű épületben

- a) kiskereskedelmi rendeltetési egység,
- b) szolgáltató rendeltetési egység és
- c) vendéglátó rendeltetési egység.

(3) Az övezetben nem helyezhető el:



- a) szálláshely szolgáltató épület,
- b) egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület, és
- c) önálló parkoló terület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.

### **Falusias lakóövezet (Lf)**

**37.§ (1)** A falusias lakóövezet kis laksűrűségű, kertes terület, amelyen telkenként egy, legfeljebb két rendeltetési egységet - melyből az egyik lakás - magában foglaló lakóépület helyezhető el a (2) bekezdésben foglalt kivétellel. Az egyik rendeltetési egység alapterülete a másik rendeltetési egység alapterületének 50%-át nem haladhatja meg.

(1a) Kivételesen, ha az építmény rendeltetésszerű használata nem korlátozza valamennyi szomszédos telek övezeti előírásoknak megfelelő használatát, saroktelek esetében vagy az újonnan beépítésre szánt és jelentős mértékben átépítésre kerülő 1.3.7 tervlapon szereplő területeknél telkenként egy, legfeljebb négy rendeltetési egységet, köztük legfeljebb kettő lakást és kettő nem lakás céljára szolgáló rendeltetési egységet magában foglaló lakóépület helyezhető el. A nem lakás céljára szolgáló rendeltetési egység alapterülete külön-külön nem haladhatja meg a lakóépületben elhelyezett legkisebb lakás alapterületének 50%-át.

(2) A területen a lakóépület helyett elhelyezhető egy legfeljebb 400 m<sup>2</sup> összes hasznos alapterületű

- a) mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény,
- b) kiskereskedelmi épület,
- c) szolgáltató épület,
- d) vendéglátó épület,
- e)-
- f) helyi igazgatási épület,
- g) egyházi épület,
- h) művelődési épület,
- i) oktatási épület,
- j) egészségügyi épület,
- k) szociális épület,
- l) sportépítmény vagy
- m) nem zavaró hatású kézműipari épület.

n) -

(3) A közhasználatú építmény kivételével a területen csak akkor lehet az utcai beépítési vonal mögött 18 méternél mélyebben 4,80 méternél magasabb épületmagasságú épületrészt építeni, ha az SZT annak építési helyét jelöli.

*helyett:*

### **Falusias lakóövezet (Lf)**

**37.§ (1)** A falusias lakóövezet kis laksűrűségű, kertes terület, amelyen telkenként egy, legfeljebb egy lakórendeltetési egységet magában foglaló lakóépület helyezhető el a (2) bekezdésben foglalt kivétellel.

(1a) Kivételesen, ha az építmény rendeltetésszerű használata nem korlátozza valamennyi szomszédos telek övezeti előírásoknak megfelelő használatát, saroktelek esetében vagy az újonnan beépítésre szánt és jelentős mértékben átépítésre kerülő 1.3.7 tervlapon szereplő területeknél telkenként egy, legfeljebb kettő rendeltetési egységet, köztük legfeljebb egy lakást és egy nem lakás céljára szolgáló rendeltetési egységet magában foglaló lakóépület helyezhető el. A nem lakás céljára szolgáló rendeltetési egység alapterülete nem haladhatja meg a lakás alapterületének 50%-át.

(2) A területen a lakóépület helyett elhelyezhető egy legfeljebb 100 m<sup>2</sup> összes hasznos alapterületű

- a) mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény,
- b) kiskereskedelmi épület,
- c) szolgáltató épület,
- d) vendéglátó épület,
- e) nem zavaró hatású kézműipari épület.

(3) A közhasználatú építmény kivételével a területen csak akkor lehet az utcai beépítési vonal mögött 18 méternél mélyebben 4,80 méternél magasabb épületmagasságú épületrészt építeni, ha az SZT annak építési helyét jelöli.

#### **Szórakoztatóközpontok, vidámparkok különleges övezet (Kvi)**

##### **63.§ (1)**

e) az épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgálati lakás.

*helyett:*

e) a tulajdonos, a használó és a személyzet számára lakás.

#### **Csoportos társasház (C) beépítés**

**95. § (5)** A saját használatú kert gépjármű-tárolásra nem használható.

*helyett:*

**95. § (5)** A saját használatú kert, vagy kertrész, amennyiben közlekedési célú közterülethez kapcsolódik (tehát előkertnek minősül), úgy a közterületi telekhatártól 6 méter mély területsávban, legfeljebb a saját használatú kerthez kapcsolódó épületrész (rendeltetési egység) homlokzati szélességének 50%-án egy darab felszíni gépjárműtároló alakítható ki, gépjármű-tárolást szolgáló építmény saját használatú kertben nem létesíthető.

#### **A megengedett szintszám**

**100. § (1)** A megengedett szintszámot a szabályozási terv övezeti jele tartalmazza.

(2) Az övezeti paramétersorban meghatározott maximális építményszint felett kizárólag egy gépészeti helyiség vagy a lépcsőház felső szintje, valamint ezek együttesen helyezhetők el egy szinten.

(2a) 1 A megengedett építményszint felett elhelyezett

a) gépészeti helyiség alapterülete lépcsőházanként 20 m<sup>2</sup>-nél,

b) lépcsőház felső szintje 40 m<sup>2</sup>-nél, és

c) gépészeti helyiség és lépcsőház felső szintjének együttes alapterülete 45 m<sup>2</sup>-nél nagyobb nem lehet, huzamos emberi tartózkodásra nem szolgálhat, belmagassága legfeljebb 2,20 m lehet és természetes megvilágítását és szellőzését legfeljebb 1,60 m parapet magasságú, 40 cm magas zsalus rendszerű nyílászáró biztosítja.

(2b) A megengedett szintszám szempontjából figyelmen kívül hagyható a pinceszint, amennyiben a mennyezeti födém teljes területe a rendezett terepszint felett legfeljebb 1 méterrel helyezkedik el. Amennyiben a pinceszint mennyezeti födémének egy része, vagy teljes területe 1 méternél magasabban helyezkedik el a rendezett terepszint felett úgy azt az övezeti paramétersorban definiált szintszámba be kell számítani.

**kiegészül:**

<sup>1</sup> Módosította: 14/2018. (V.4.) Ök. rendelet, hatályos 2018. május 19-től

(2c) Több önálló rendeltetési egységet magába foglaló épület létesítésekor az épület pince szintjén gépjárműtárolást szolgáló helyiség megvalósítása esetén, amennyiben a talajvízszint a rendezett terepszinttől mérten igazoltan -2,0 méteren, vagy annál magasabban van, abban az esetben a pinceszint mennyezeti födémének teljes területe a csatlakozó rendezett terepszint felett legfeljebb 1,5 méterrel kiemelkedhet az alábbiak szerint:

2ca) a kiemelt homlokzat tereprendezi eszközzel takartan alakítható ki, mely során rézsú, valamint legfeljebb 0,5 m magas támfal is létesíthető,

2cb) az a) pont szerinti terepkialakítás a szomszédos telkek rendeltetésszerű használatát nem korlátozhatja.

(2d) Az (2c) bekezdés szerinti rendelkezés alkalmazása esetén

2da) a pinceszint a megengedett szintszám megállapítása szempontjából figyelmen kívül hagyható;

2db) az épületmagasság számításánál a pinceszint takart homlokzata a homlokzati felület számításánál figyelmen kívül hagyható, továbbá

2dc) a GYÉSZ 5.§ (1) bekezdés rendelkezései figyelmen kívül hagyhatók.

#### **100/A. §**

(1) Tetőtérben kizárólag egy építményszint alakítható ki.

(2) A 2015. március 28-a előtt jogszerűen használatba vett épületek tetőtere településképi vélemény alapján vagy a településképi bejelentés tudomásulvételét követően beépíthető abban az esetben is, ha azt a SZT-en jelölt szintszám nem teszi lehetővé.

*helyett:*

#### **100/A. §**

Új, többlakásos, valamint több önálló rendeltetési egységet magába foglaló magastetős épület létesítése esetén egy önálló, de legfeljebb két tetőtéri szint alakítható ki - az övezetben építhető szintterület mértékéig - az alábbiak szerint:

a) a tetőtér alatti legfelső szinten kialakuló önálló rendeltetési egység részeként a tetőtér irányába legfeljebb egy tetőtéri szint alakítható ki;

b) a tetőtérben létesítendő önálló rendeltetési egység esetén két tetőtéri szint is kialakítható, mely esetben a második tetőtéri szinten önálló rendeltetési egység nem létesíthető;

c) az a) pont szerinti esetben a tetőtéri szintre vezető lépcsőt, vagy lépcsőket, a b) pont szerinti esetben a második tetőtéri szintre vezető lépcsőt (lépcsőket) az önálló rendeltetési egység alapterületén belül kell elhelyezni.

#### **Telekalakítás, a megengedett telekméret – beépítésre szánt területeken**

**101.§ (19)** Tömbbelsőben az övezeti határvonaltól – a telekhatár módosítás esetén - legfeljebb 10 m-es eltérés engedhető meg.

*helyett:*

**hatályon kívül helyezés.**

#### **A megengedett telekméret – beépítésre nem szánt területeken.**

**102.§ (1)** A kertes mezőgazdasági övezetekben a telekfelosztással, vagy telekcsoport újraosztásával kialakítható telek legkisebb területe 1500 m<sup>2</sup>, legkisebb szélessége 14 m. Új fekvőtelek nem alakítható ki.

*helyett:*

**(1) A kertes mezőgazdasági övezetekben új fekvőtelek nem alakítható ki.**

### **Egyedi előírások**

**103.§** 01140 sorszámú egyedi előírása:

A Hédervári út 35/a, 35/b és 33/a telkek (hrs.:10620, 10619, 10617/2) utcai telekrészből legalább 900 m<sup>2</sup> alapterületű építési telek kialakítható, melyen a GYÉSZ 49. § szerinti rendeltetéseken túl többlakásos lakóépület is elhelyezhető. Az övezetben a beültetési kötelezettségnek a fejlesztések ütemezésének megfelelően kell eleget tenni.

*helyett:*

**Az övezetben a beültetési kötelezettségnek a fejlesztések ütemezésének megfelelően kell eleget tenni.**

**Módosítás értékelése, várható hatások:**

A módosítás településrendezési érdeket nem sért.

<b>SZTM</b> <b>2019-025</b>	<p><b>Szabályozási javaslat:</b> A módosítás a GYÉSZ egyes normatív szabályozásainak módosítása.</p> <p><b>Területfelhasználás:</b> A módosítás eredményeként nem változik.</p> <p><b>Beépítési mód:</b> A módosítás eredményeként a beépítési mód nem változik.</p> <p><b>Beépítési százalék:</b> A módosítás eredményeként a beépítési százalék nem változik.</p> <p><b>Zöldfelület megengedett legkisebb aránya:</b> A módosítás eredményeként a zöldfelület aránya nem változik.</p> <p><b>Megengedett építménymagasság, megengedett szintszám:</b> A módosítás eredményeként a megengedett építménymagasság nem változik.</p> <p><b>Telekalakítás, megengedett telekméret:</b> A módosítás eredményeként telekalakítás és telekméret nem változik.</p>
<p><b>Közlekedés</b> Az 1/2006. (01.25.) kgy. határozattal elfogadott szerkezeti tervben szereplő fő-infrastruktúra hálózatot nem érint.</p> <p><b>Közművesítés</b> A jóváhagyott, egyeztetett rendezési terv műszaki megoldásainak módosítását nem igénylik. A lokálisan megvalósult egyedi közmű állapotok jelen módosítás során figyelembe vételre kerülnek.</p>	

## **8. BEÉPÍTÉSI TERV**

## **9. KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS**

(környezeti vizsgálati kötelezettség esetén)

## **10. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK**

Helyi építési szabályzat

### **1.2. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ:**

**A GYÉSZ módosítására vonatkozó javaslat önkormányzati rendeletként történő, jogszabályszerű megfogalmazása**

## Győr Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének

...../2019. (.....) rendelete

### a Győri Építési Szabályzatról és Győr Szabályozási Tervéről szóló 1/2006. (01. 25.) ök. rendelet módosításáról

Győr Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése (a továbbiakban: Közgyűlés) a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 16. §-ának (1) bekezdésében, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. §-a (3) bekezdésének c) pontjában biztosított jogkörében a következőket rendeli el:

#### 1. §

A GYÉSZ 6/A §. (5) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

(5) Ha építés, létesítés, bővítés (a továbbiakban együtt: építés) vagy rendeltetés-módosítás miatt parkolóhely elhelyezése szükséges és az (1) bekezdés kivételével a telek megközelíthetőségére, geometriai méretére vagy a már meglévő építmény építészeti adottságaira tekintettel a parkolóhely létesítése telken belül nem megoldható, akkor a parkolóhely a telekhatártól mért legfeljebb 500 m-es távolságon belül a külön rendeletben foglalt módon és eljárási szabályok szerint biztosítandó.

#### 2. §

A GYÉSZ 36/B §. az alábbiak szerint módosul:

#### **Kertvárosias lakóövezet II. (Lke-II)**

**36/B.§** (1) A kertvárosias lakóövezet kis laksűrűségű, kertes terület, amelyen telkenként egy, legfeljebb egy lakó-rendeltetési egységet magában foglaló lakóépület helyezhető el a (2) bekezdésben foglalt kivétellel.

(1a) Kivételesen, ha az építmény rendeltetésszerű használata nem korlátozza valamennyi szomszédos telek övezeti előírásoknak megfelelő használatát, saroktelek esetében vagy az újonnan beépítésre szánt és jelentős mértékben átépítésre kerülő 1.3.7 tervlapon szereplő területeknél telkenként egy, legfeljebb kettő rendeltetési egységet, köztük legfeljebb egy lakást és egy nem lakás céljára szolgáló rendeltetési egységet magában foglaló lakóépület helyezhető el. A nem lakás céljára szolgáló rendeltetési egység alapterülete nem haladhatja meg a lakás alapterületének 50%-át.

(2) A területen a lakóépület helyett elhelyezhető a helyi lakosság ellátását szolgáló egy, legfeljebb 100 m<sup>2</sup> összes hasznos alapterületű épületben

a) kiskereskedelmi rendeltetési egység,

b) szolgáltató rendeltetési egység és

c) vendéglátó rendeltetési egység.

(3) Az övezetben nem helyezhető el:

a) szálláshely szolgáltató épület,

b) egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület, és

c) önálló parkoló terület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.

#### 3.§

A GYÉSZ 37 §. az alábbiak szerint módosul:



## **Falusias lakóövezet (Lf)**

**37.§ (1)** A falusias lakóövezet kis laksűrűségű, kertes terület, amelyen telkenként egy, legfeljebb egy lakórendeltetési egységet magában foglaló lakóépület helyezhető el a (2) bekezdésben foglalt kivétellel.

(1a) Kivételesen, ha az építmény rendeltetésszerű használata nem korlátozza valamennyi szomszédos telek övezeti előírásoknak megfelelő használatát, saroktelek esetében vagy az újonnan beépítésre szánt és jelentős mértékben átépítésre kerülő 1.3.7 tervlapon szereplő területeknél telkenként egy, legfeljebb kettő rendeltetési egységet, köztük legfeljebb egy lakást és egy nem lakás céljára szolgáló rendeltetési egységet magában foglaló lakóépület helyezhető el. A nem lakás céljára szolgáló rendeltetési egység alapterülete nem haladhatja meg a lakás alapterületének 50%-át.

(2) A területen a lakóépület helyett elhelyezhető egy legfeljebb 100 m<sup>2</sup> összes hasznos alapterületű

- a) mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény,
- b) kiskereskedelmi épület,
- c) szolgáltató épület,
- d) vendéglátó épület, vagy
- e) nem zavaró hatású kézműipari épület.

(3) A közhasználatú építmény kivételével a területen csak akkor lehet az utcai beépítési vonal mögött 18 méternél mélyebben 4,80 méternél magasabb épületmagasságú épületrészt építeni, ha az SZT annak építési helyét jelöli.

### 4. §

A GYÉSZ 63 §. (1) bekezdés e) pontja az alábbiak szerint módosul:

- e) a tulajdonos, a használó és a személyzet számára lakás.

### 5. §

A GYÉSZ 95 §. (5) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

**95. § (5)** A saját használatú kert, vagy kertrész, amennyiben közlekedési célú közterülethez kapcsolódik (tehát előkertnek minősül), úgy a közterületi telekhatártól 6 méter mély területsávban, legfeljebb a saját használatú kerthez kapcsolódó épületrész (rendeltetési egység) homlokzati szélességének 50%-án egy darab felszíni gépjárműtároló alakítható ki, gépjármű-tárolást szolgáló építmény saját használatú kertben nem létesíthető.

### 6. §

A GYÉSZ 100 §. (2c) bekezdéssel egészül ki:

(2c) Több önálló rendeltetési egységet magába foglaló épület létesítésekor az épület pince szintjén gépjárműtárolást szolgáló helyiség megvalósítása esetén, amennyiben a talajvízszint a rendezett terepszinttől mérten igazoltan -2,0 méteren, vagy annál magasabban van, abban az esetben a pinceszint mennyezeti födémének teljes területe a csatlakozó rendezett terepszint felett legfeljebb 1,5 méterrel kiemelkedhet az alábbiak szerint:

2ca) a kiemelt homlokzat tereprendeziési eszközzel takartan alakítható ki, mely során rézsú, valamint legfeljebb 0,5 m magas támfal is létesíthető,

2cb) az a) pont szerinti terepkialakítás a szomszédos telkek rendeltetésszerű használatát nem korlátozhatja.



- (2d) Az (2c) bekezdés szerinti rendelkezés alkalmazása esetén  
 2da) a pincszint a megengedett szintszám megállapítása szempontjából figyelmen kívül hagyható;  
 2db) az épületmagasság számításánál a pincszint takart homlokzata a homlokzati felület számításánál figyelmen kívül hagyható, továbbá  
 2dc) a GYÉSZ 5.§ (1) bekezdés rendelkezései figyelmen kívül hagyhatók.

7. §

A GYÉSZ 100/A §. helyére a következő lép:

**100/A. §** Új, többlakásos, valamint több önálló rendeletési egységet magába foglaló magastetős épület létesítése esetén egy önálló, de legfeljebb két tetőtéri szint alakítható ki - az övezetben építhető szintterület mértékéig - az alábbiak szerint:

- a) a tetőtér alatti legfelső szinten kialakuló önálló rendeltetési egység részeként a tetőtér irányába legfeljebb egy tetőtéri szint alakítható ki;  
 b) a tetőtérben létesítendő önálló rendeltetési egység esetén két tetőtéri szint is kialakítható, mely esetben a második tetőtéri szinten önálló rendeltetési egység nem létesíthető;  
 c) az a) pont szerinti esetben a tetőtéri szintre vezető lépcsőt, vagy lépcsőket, a b) pont szerinti esetben a második tetőtéri szintre vezető lépcsőt (lépcsőket) az önálló rendeltetési egység alapterületén belül kell elhelyezni.

8. §

A GYÉSZ 102 §. (1) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

- (1) A kertés mezőgazdasági övezetekben új fekvőtelek nem alakítható ki.

9. §

A GYÉSZ 103 §. 01140 sorszámú egyedi előírása az alábbiak szerint módosul:

01140	Az övezetben a beültetési kötelezettségnek a fejlesztések ütemezésének megfelelően kell eleget tenni.
-------	---

10. §

- (1) E rendelet 2019. .... lép hatályba.  
 (2) E rendelet rendelkezései a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazhatók, ha az az ügyfél számára kedvezőbb.

11. §

A Gyész 98 §. (2) bekezdés aa), ab) pontja és a 101 § (19) bekezdés hatályát veszti.

.....	.....
<b>Borkai Zsolt sk</b> polgármester	<b>Dr. Lipovits Szilárd jegyző sk</b>



**GYŐR**  
A JÖVŐ GYŐRBEN ÉPÜL