



Győr építési szabályzata – GYÉSZ

16/2019. (VI.28.) Önkormányzati rendelettel(-ig) módosított
1/2006. (I.25.) Ök. rendelet

Győr Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 1/2006. (01.25.) Ök. rendelete a Győri Építési Szabályzatról (GYÉSZ-ről) és Győr Szabályozási Tervéről

Győr Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 16. §-ának (1) bekezdésében, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 7. §-a (3) bekezdésének c) pontjában biztosított jogkörében jóváhagyja a Győri Építési Szabályzatot (a továbbiakban: GYÉSZ) és Győr Szabályozási Tervét (a továbbiakban: SZT).

I. FEJEZET

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A szabályozás területi hatálya

1. § (1) A GYÉSZ és a SZT hatálya kiterjed Győr Megyei Jogú Város teljes közigazgatási területére azzal, hogy

- a) a teljes körűen szabályozott övezetekre nem vonatkoznak e rendelet 20. § -ának előírásai,
- b) az övezeti szabályokkal nem szabályozott területekre nem vonatkoznak a 22. § és IV-V. fejezet előírásai, valamint
- c) a rendelet hatálya nem terjed ki a győri 0270/25 és 0270/26 hrsz-ú, valamint az esetlegesen abból vagy azokból kialakuló ingatlanok területére.”

(2) A GYÉSZ-t a 3. sz. mellékletben listázott szabályozási tervekkel együtt kell alkalmazni.

(3) Az (1) bekezdés szerinti területeken területet felhasználni, továbbá telket alakítani, építményt, építményrészt, épüleegyüttest építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni és lebontani, elmozdítani, a rendeltetését megváltoztatni (a továbbiakban együtt: építési munka) és ezekre hatósági engedélyt adni az országos és más vonatkozó helyi előírások, valamint e rendelet és mellékletei szerint szabad.

A szabályozás eszköze – a GYÉSZ

2. § (1) A GYÉSZ az általános rendelkezéseken túl

- a) a város egész területén érvényes helyi szabályok meghatározását,
 - b) a város egyes – az építési övezeteknél, övezeteknél nagyobb kiterjedésű – területeihez köthető, eltérő szabályok helyi sajátosságok alapján történő meghatározását,
 - c) az építési övezetek és övezetek felhasználásának és az azokban történő építés feltételeinek, szabályainak a helyi sajátosságok alapján történő meghatározását,
 - d) a közterületek, utak felhasználásának és az azokon történő építés feltételeinek, szabályainak a helyi sajátosságok alapján történő meghatározását,
 - e) az értékvédelemmel,
 - f) a védőterületekkel,
 - g) az Étv. 17. §-a szerinti sajátos jogintézményekkel kapcsolatos, helyi sajátosságoknak megfelelő előírásokat
- tartalmazza.

(2) A GYÉSZ mellékleteinek tartalma:

Fogalom meghatározások,¹

Az OTÉK-ban nem szereplő településrendezési eszközök jelkulcsa,

A szabályozási tervek jóváhagyott tervlapjainak felsorolása,

Az övezeti jelek jelentése,

Belvárosi ingatlanok részletes építési előírásai,

Allergiát okozó növények felsorolása,

Az OTÉK előírásaitól a szakminisztérium hozzájárulását igénylő eltérések.

A szabályozás eszköze – a szabályozási terv

3. § (1) Az SZT tervlapjai az állami földmérési alaptérkép fedvényeként

a) a meglévő állapot szerinti és tervezett **területlehatárolásokat**, vonalakat és jeleket, továbbá

b) a lehatárolt területekhez, vonalakhoz és jelekhez kötődően

ba) kötelező szabályozási előírásokat és

bb) irányadó tervezői javaslatokat

tartalmaznak.

(2) A szabályozási tartalmú területlehatárolások a következők:

a) jelenlegi és tervezett közigazgatási határ,

b) városrendezési körzetek határa,

c) jelenlegi és tervezett belterületi határ,

d) beépítésre szánt – nem szánt területek határa,

e) újonnan beépítésre szánt és jelentős átépítésre kerülő területek határa,

f) tervezett szabályozási vonalak,

g) a városszerkezeti jelentőségű tervezett magánutak lehatárolása,

h) építési övezetek és övezetek határa,

i) az építési övezet építési jogot adó részének határa,

j) utak, vasutak befolyási sávjának és közművek védő területének határa,

k) honvédelmi létesítmények védő területeinek határa,

l) hullámterek, árvízvédelmi töltések, fakadó víz veszélyes területek, vízjárta (mély fekvésű) területek határa,

m) kulturális örökségvédelmi határok,

n) táj- és természetvédelmi határok,

o) környezetvédelmi határok,

p) víz (vízbázis)- és talajvédelmi határok,

q) sajátos jogintézményekkel érintett területek határai,

r) vízi-állások, úszóműállások és úszóműves kikötők megengedett helye.

s) Az SZT-n szereplő egyéb szöveges vagy rajzos kötelező szabályozási előírások:

sa) építési övezetek és övezetek kódja,

építési határvonal, építési hely, nem beépíthető terület, új épülettel nem beépíthető terület

építési vonal rajzos meghatározása,

sb) tervezett és megszűnő telekhatár,

sc) védett ingatlanok jelölése,

sd) beültetési kötelezettség és kötelező fásítás jelölése,

se) gyűjtőutak és más, magasabb rendű utak tengelyvonalának jelölése,

sf) árvízvédelmi töltések tengelyvonalának jelölése,

sg) bejáratok jelölt helye,

¹ A szövegben dőlt betűvel jelölt fogalmak meghatározását e rendelet vagy más jogszabályok tartalmazzák.

² A „nem beépíthető terület” és az „új épülettel nem beépíthető terület” az építési hely indirekt szabályozása.

- sh) egyéb szöveges utasítások;
- t) irányadó tervezői javaslatok³
- ta) megszüntetni és kialakítani javasolt telekhatárok jelölése,
- tb) bontásra és megtartásra javasolt épületek jelölése,
- tc) javasolt építési hely és javasolt építési vonal,
- td) nem városszerkezeti jelentőségű tervezett magánutak jelölése,⁴

(3) A szabályozási tervek irányadó tartalma ajánlás, amely

- a) a város fejlődésének későbbi szakaszában jóváhagyásra javasolt módosításokat készíti elő, illetve
- b) a terv felhasználói számára ad olyan javaslatokat, amelyet a tervező az optimális fejlődés szempontjából kedvezőnek tart.

(4) Az SZT jelkulcsát az OTÉK 2. sz. melléklete, a GYÉSZ 1. és 3. sz. mellékletei tartalmazzák.

Az építés helyi rendjével kapcsolatos más helyi rendeletek⁵

4. § Az építés helyi rendjével kapcsolatos más helyi rendelet

- a) a parkolásról,
 - b) a közterület-használatról,
 - c) az állattartásról,
 - d) a városkép védelméről,
 - e) az útépitési és közműépítési hozzájárulásról,
 - f) a hirdető- és reklámberendezések, valamint hirdetmények elhelyezéséről és szabályozásáról,
 - g) a településkép védelméről és a Győri tervtanácsról,
 - h) a településrendezési szerződések megkötésének szabályairól,
 - i) a zöldterületek fenntartásáról, védelméről és használatáról,
 - j) a helyi hulladékgazdálkodási tervről,
 - k) az építési tilalmakról,
 - l) az elővásárlási jogról és
 - m) a környezetvédelemről
- szóló önkormányzati rendelet.

³ A szabályozási tervek irányadó tartalma ajánlás, mely

- a város fejlődésének későbbi szakaszában jóváhagyásra javasolt módosításokat készíti elő, illetve
- a terv felhasználói számára ad olyan javaslatokat, melyet a tervező az optimális fejlődés szempontjából kedvezőnek tart.

⁴ A közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. tv. 32. § (2) bekezdés szerint a tulajdonos illetve a kezelő kérésére a közlekedési hatóság a magánutat közúttá, a közutat magánúttá nyilváníthatja, ha az út forgalmi jellege megváltozik.

⁵ Módosult a 27/2013. (VI.28.) Önkormányzati rendelet alapján, hatályos 2013. augusztus 1-től

II. FEJEZET

A VÁROS EGÉSZ TERÜLETÉN ÉRVÉNYES HELYI SZABÁLYOK MEGHATÁROZÁSA

Terepkialakítás

5. § (1) Nem tekinthető az OTÉK 45. §-a (1) bekezdésének ⁶ alkalmazása során „szükséges mértékűnek” az olyan, kizárólag a saját telken történő tereprendezés, feltöltés, amely azt a célt szolgálja, hogy a telken az egyébként engedélyezhetőnél – az eredeti terephez viszonyítottnál – magasabb épületet lehessen építeni (prizma, domb).

E bekezdés alkalmazásában szükséges mértékűnek minősül a telek mély fekvése miatt szükséges feltöltés és a telek lejtős felszíne miatt szükséges tereprendezés.

(2) A terepkialakítás, építés eredményeképpen nem vezethető csapadékvíz a szomszédos építési telekre.

(3) A terven tengelyvonalával jelölt lokalizációs töltés építési telken fekvő részét elbontani vagy gyengíteni csak vízjogi engedély alapján lehet.

Azokon a telkeken végzett építési munka, amelyeken a lokalizációs töltés átvezet, befolyásolja az árvíz elleni védekezést, így a vonatkozó jogszabályoknak megfelelően a vízügyi hatóság is részt vesz szakhatóságként az eljárásban.

Az építési telkek beépítésének út- és parkoló építési feltételei

6. § (1) Az építési telkek – OTÉK 33. §-ának 1. pontja⁷ szerinti – megközelíthetőségét szolgáló, újonnan épülő utak teherbírásának, helyszínrajzi elrendezésének, hossz- és keresztmetszeti kialakításának meg kell felelnie a településrendezési terv szerinti fejlesztések megvalósulása esetén várható forgalomnak.⁸

(2) A közterületek kiépítése során az SZT-n nem jelölt zsákutca nem jöhet létre.

E bekezdés alkalmazásában nem zsákutca

a) a tömbhatáron álló saroktelek megosztásakor a teleklábnál kialakuló út (1. ábra) és

b) az olyan útszakasz, amely egy, az SZT-n szereplő,

ba) „Y” fordulóként használható csomópontban, vagy

bb) végfordulónak is használható útbővületben végződik (2. ábra).

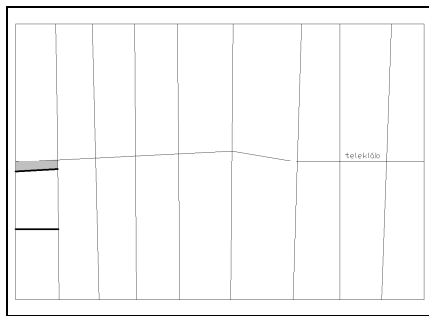
(3) ⁹ -

⁶ OTÉK 45. § (1) Az építmények megvalósítása során a természetes terepfelületet és az értékes növényállományt csak a szükséges mértékben (fakivágási és favédelmi terv vagy növényvédelmi terv alapján) szabad megváltoztatni. A terepkialakítás során eltávolított növényzetet az övezeti előírás mértékéig pótolni kell.

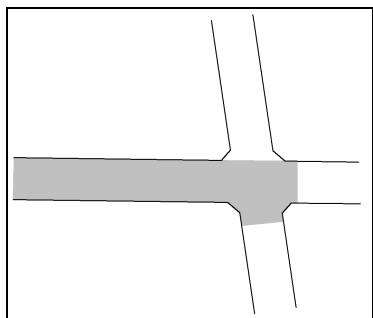
⁷ OTÉK 33. § Épület csak olyan telken helyezhető el, amelynek 1. közterületről vagy magánútról gépjárművel közvetlenül történő megközelíthetősége, ... biztosított, ...

⁸ A várható forgalmakat az SZT 1.3.H.1-től 5-ig sorszámú tervlapok mutatják be.

⁹ Hatályon kívül helyezte: a 4/2018. (I.26.) Önk. rendelet alapján, hatályos 2018. február 10-től



1. ábra: vastag vonal a tömbön belüli új telekosztást, a sötétített terület a kialakított leendő útterületet jelzi.



2. ábra: a sötétített terület az önálló szakaszként megvalósítható útemet jelöli.

6/A. ¹⁰ § (1) A lakó szerepkörű övezetekben a Belváros városrész, Újváros műemléki jelentőségű területe kivételével új lakóépület építése esetén a szükséges számú parkolóhely biztosítása során az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) 42. § (11) bekezdése nem alkalmazható.

(2) ¹¹ A lakó szerepkörű övezetekben lakás rendeltetési egységenként, ha a lakás mérete

- a) a nettó 45 m²-t nem éri el, akkor 1 gépjármű,
 - b) a nettó 45 m²-t elérő és 60 m²-t el nem érő, akkor 1,5 gépjármű vagy
 - c) a nettó 60 m²-t elérő, akkor 2 gépjármű
- elhelyezése biztosítandó.

(3) A nettó 100 m² alapterületet meg nem haladó kereskedelmi, szolgáltató vagy vendéglátó funkciójú rendeltetési egységnek többszintes lakóépület földszintjén történő létesítése esetén parkolóhely kialakítása nem szükséges. A 100 m² nettó alapterületet meghaladó kereskedelmi és szolgáltató funkciójú rendeltetési egységnél a (4) bekezdésben meghatározott módon biztosítandó az OTÉK előírásai szerint számolt gépjármű 50%-ának megfelelő számú parkolóhely, kivéve a kereskedelemről szóló törvény szerinti napi fogyasztási cikket értékesítő, 300 m²-nél nagyobb bruttó alapterületű üzletet, ahol az OTÉK előírásai szerinti számú parkolóhely alakítandó ki.

(4) Az ingatlan parkolási mérlegében a ténylegesen kialakítandó parkolóhely száma egész számra való felfelé kerekítéssel határozandó meg.

(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 létesítendő.

¹⁰ Kiegészült a 4/2018. (I.26.) Önk. rendelet alapján, hatályos 2018. február 10-től

¹¹ Módosult a 33/2018. (XII.20.) Önk. rendelet alapján, hatályos 2019. január 4-től

(6) A Belváros területén a (3) bekezdésben nem szabályozott esetben a vegyes rendeltetésű épületben, ahol az önálló lakás rendeltetési egységek összes hasznos alapterülete meghaladja az egész épület összes hasznos alapterületének 50%-át, a földszinten vagy a földszint alatti szinten

- a) a kereskedelemről szóló törvény szerinti napi fogyasztási cikket árusító 300 m²-nél nagyobb bruttó alapterületű üzlet kivételével a kereskedelmi,
- b) vendéglátó,
- c) szolgáltató,
- d) kulturális és közösségi szórakoztató,
- e) igazgatási, vagy
- f) iroda

önálló rendeltetési egységeknél az OTÉK 4. sz. mellékletében előírt parkolóhely 50%-a biztosítandó.”

Közművesítési helyi feltételek - Beépítésre szánt területek

7. § (1) Győr **beépítésre szánt területeit** az OTÉK 8. §-ának (2) bekezdése ¹² szerinti teljes közművesítettséggel kell kialakítani legkésőbb az épületek használatbavételéig a (2) és (3) bekezdésekben foglalt kivételekkel.

(2) Az **üdülő- és hétvégiházas** övezeteket legalább részleges közművesítettséggel ¹³ kell ellátni legkésőbb az általuk kiszolgált épületek használatbavételéig.

(3) A **mezőgazdasági major** övezetben csak mezőgazdasági tevékenységgel összefüggő raktárhelyiségeket (terménytárolót) tartalmazó építményeket vízellátás és szennyvízkezelés nélkül is lehet létesíteni.

(4) Az (1) bekezdés szerinti területeken használati mód váltás is csak a létesítéssel azonos feltételekkel engedélyezhető.

(5) A (2) bekezdés szerinti területeken az egyedi közművel történő szennyvíztisztítás vagy közüzemi szennyvízelvezetés kiépültéig épületek a kertes mezőgazdasági területekre vonatkozó előírásoknak megfelelően építhetők, vagy akár használati mód váltással is használhatók a kertes mezőgazdasági területekre vonatkozó közművesítési feltételekkel.

Közművesítési helyi feltételek - Beépítésre nem szánt területek

8. § (1) Beépítésre nem szánt területen lakás céljából szolgáló, vagy kereskedelmi, vendéglátási célú, vagy szálláshelyet nyújtó, vagy más gazdasági célú tevékenységre szolgáló új épület elhelyezése, ill. meglévő épület felsorolt célra történő funkcióváltása csak akkor engedélyezhető, ha az egészséges ivóvízellátás és a villamosenergia-ellátás, valamint a szennyvízkezelés legalább egyedi közművel biztosított legkésőbb az épület használatbavételekor.

(2) Beépítésre nem szánt területeken – a kertes mezőgazdasági övezetek kivételével – vízellátás és szennyvízkezelés nélkül is engedélyezhető a kizárólag mezőgazdasági

¹² OTÉK 8. § (2) A közművesítettség szempontjából *a)* teljes közművesítettségnek minősül *aa)* a közüzemi energia szolgáltatás (villamos energia és vezetékes gáz vagy távhő) *ab)* a közüzemi ivóvíz szolgáltatás, *ac)* a közüzemi szennyvízelvezetés és -tisztítás, továbbá *ad)* a közterületi nyílt vagy zárt rendszerű csapadékvíz-elvezetés együttes megléte;

¹³ OTÉK 8. § (2) A közművesítettség szempontjából *b)* részleges közművesítettségnek minősül *ba)* a közüzemi villamos energia szolgáltatás, *bb)* a közüzemi ivóvíz szolgáltatás, *bc)* az egyedi közművel történő szennyvíztisztítás és szennyvízelhelyezés, továbbá *bd)* a közterületi nyílt rendszerű csapadékvíz-elvezetés együttes megléte;

tevékenységgel összefüggő raktárhelyiségeket (terménytárolót) tartalmazó építmények létesítése.

(3) Beépítésre nem szánt területeken – a kertes mezőgazdasági övezetek kivételével – a szennyvízelvezetés és szennyvíztisztítás szempontjából hiányos közművesítettség mellett is engedélyezhető az olyan építés, amikor

a) a telken belüli összes létesítmény használata – ténylegesen vagy a tervezett használat alapján – évente 100 m³-nél kevesebb szennyvíz termelődésével jár, és

b) a szennyvíz gyűjtése és átmeneti tárolása zárt, szivárgásmentes tárolóban történik, és

c) a tárolóból szippantott szennyvíz ártalmatlanítása igazoltan a kijelölt szennyvízleürítő helyre való szállítással történik.

(4) A **kertes mezőgazdasági övezetben** a közüzemi ivóvízellátás és a szennyvízelvezetés- és tisztítás szempontjából hiányos közművesítettség is elfogadható, ha

a) az ÁNTSZ által is elfogadott egészséges ivóvízellátás biztosítható,

b) a szennyvíz gyűjtése és átmeneti tárolása zárt, szivárgásmentes tárolóban történik,

c) a szippantott szennyvíz ártalmatlanítása igazoltan a kijelölt szennyvízleürítő helyre való szállítással történik.

Közművesítési helyi feltételek - Általános előírások

9. § (1) A meglévő és tervezett közcélú hálózatok és biztonsági övezetei számára közműterületen vagy közterületen kell helyet biztosítani, eltérő esetben a helyigényüket szolgálmi jog vagy közérdekű használati jog bejegyzésével kell fenntartani.

(2) Az utak szabályozási szélességében a közművek elrendezésénél, a fásítási terv figyelembe vételével, mindig a távlati összes közmű elhelyezési lehetőségét kell biztosítani. A fejlesztési területeken egyidejűleg készülő tervek alapján kell meghatározni a tervezett terepszintet, a felszíni vízelvezetést, a szennyvízcsatorna hálózatot, és a többi nem terepfüggő közművezetékét.

(3) Utak és egyéb közterületek építéskor, valamint felújításakor a közművek egyidejű megépítéséről gondoskodni kell.

(4) Vegyes területeken, valamint nagyvárosi és kisvárosi lakóterületen, illetve a velük határos utakon, közterületeken új közműveket légvezetéken vezetni tilos.

(5) Terepszint alatti építménnyel a talaj- és rétegvíz áramlás útját nem szabad lezárni, illetve az elvezetés műszaki megoldásáról gondoskodni kell.

(6)¹⁴ -

(7) Feleslegessé vált közműhálózatokat, közműlétesítményeket (kutakat) fel kell számolni, vagy szakszerűen úgy üzemén kívül helyezni, hogy későbbi ráépítés esetén semmilyen szennyeződést vagy baleseti kockázatot se jelentsenek.

¹⁴ Hatályon kívül helyezte a 4/2018. (I.26.) Önk. rendelet, hatályos 2018. január 27-től

EGYES KÖZMŰFAJTÁK LÉTESÍTÉSÉVEL KAPCSOLATOS SAJÁTOS ELŐÍRÁSOK¹⁵

Vízellátás, szennyvíz- és csapadékvíz-kezelés

10. § (1) Vezetékes ivóvízellátás csak a vezetékes szennyvízelvezetéssel vagy egyedi szennyvíztisztító közművel egy időben létesíthető.

(2) A részleges közművesítés keretében kiépülő egyedi szennyvíztisztítás hatásfokának olyannak kell lenni, hogy a tisztított szennyvíz akár élővizekbe bevezethető legyen. Az egyedi szennyvíztisztítás során keletkező szennyvíziszap ártalommentes elhelyezéséről igazoltan gondoskodni kell.

(3) Egyedi közműberendezéssel ártalmatlanított, tisztított kommunális szennyvizet szikkasztani kizárólag külterületen és egyéb befogadó hiányában lehet.

(4) Olyan ingatlanon, amely – akár részben – felszíni vizek árvízvédelmi töltésétől, illetve töltés hiányában a felszíni vizek medrétől számított 100 méteren belül van, az épületek létesítési feltétele legalább a részleges közművesítettségnek megfelelő, legkésőbb a használatbavételig kiépülő szennyvízkezelés. A 100 méteres távolságot a töltés, illetve töltés hiányában a meder földmérési alaptérképen szereplő ingatlanhatárától kell számítani.

(5) Győr beépítésre szánt területein, telken belül kizárólag elválasztott rendszerű csatorna létesíthető az OTÉK 77. §-ának (2) bekezdésében írt eset kivételével.

(6) A nyílt árkos vízelvezető hálózat feletti gépjármű behajtók az árok vízszállító képességét nem korlátozhatják. Az áteresz méretét úgy kell meghatározni, hogy az vízviasszaduzzasztást ne okozzon, a vízszállítás akadálymentes legyen.

a) Az áteresz méretét úgy kell meghatározni, hogy az vízviasszaduzzasztást ne okozzon, a vízszállítás akadálymentes legyen.

b) Egy telekhez, egy utcai telekhatáron, a gépjármű és gyalogos beközeledést is figyelembe véve létesíthető áteresz

ba) összes hossza legfeljebb a telekhatár hosszának egynegyede szélességű, de legalább 3,5 méter széles lehet,

bb) egyenként 3,5 méternél szélesebb nem lehet.

¹⁵ A vízellátás vonatkozásában az OTÉK 46. §-ának, a szennyvíz- és csapadékvíz-elvezetés vonatkozásában az OTÉK 47. §-ának, az energiaellátási- és hírközlési közművek vonatkozásában az OTÉK 48. §-ának előírásain túl e § további előírásait kell figyelembe venni.

Étv. 47. § (1) Építményt elhelyezni, ha annak telke előtt közműves szennyvízelvezető (közcsatorna) van csak a közcsatornára való rákötéssel lehet. (2) Közcsatorna hiányában kommunális szennyvíz külön jogszabályban foglaltak szerint elszikkasztható.

(3) Amennyiben nincs közműves szennyvízelvezetés és a (2) bekezdés szerinti elszikkasztás sem lehetséges, úgy abban az esetben hatóságilag engedélyezett, korszerű és szakszerű közműpótló berendezést kell alkalmazni a szennyvíz ártalmatlanítására.

(4) A zárt szennyvíztárolás (szivárgásmentes kialakítással, rendszeres ürítéssel, ellenőrzött elszállítással) csak végső megoldásként alkalmazható. (5) Szennyvíz csak zártszelvényű csatornában vezethető. Csapadékvíz, talajvíz és kiemelt bányavíz - a vonatkozó hatósági előírások megtartásával - nyílt árokban is vezethető. (6) A használaton kívül helyezett kútba hulladékot betölteni, szenny- és csapadékvizet bevezetni tilos. (7) A bekötő csatornavezetékét a vonatkozó szakmai előírások szerint kell megvalósítani. (8) A telek, terület csapadékvíz-elvezetési rendszerét úgy kell kialakítani, hogy a víz a terepen és az építményekben, továbbá a szomszédos telkeken és építményekben, valamint a közterületen kárt (átázást, kimosást, korróziót stb.) ne okozzon, és a rendeltetésszerű használatot ne akadályozza. (9) A csapadékvíz a telken belül elszívárogtatható, ha ez a telek és a szomszédos telkek, továbbá az építmények állékonyágát és rendeltetésszerű használatát nem veszélyezteti. (10) A telekről csapadékvizet a közterületi nyílt vízelvezető árokba csak zártszelvényű vezetékben és az utcai járdaszint alatt szabad kivezetni. Amennyiben a vízelvezető árok a közút tartozéka, úgy abba a környezetéből - a telkekről - csapadékvíz bevezetése csak az út kezelőjének hozzájárulásával történhet.

c) Az áteresztő kerékfogó szegélye 10 cm-nél jobban nem emelkedhet ki a behajtó felszínéről és 10 cm-nél nem lehet szélesebb a szegély.

d) A nyílt árok fenekét és legalább 50 cm magasságig, az oldalát szint-, medertartás és a karbantarthatóság érdekében burkolni kell. A talajminőség függvényében 1-3%-ot meghaladó lejtésű árkot csak teljes szelvényében burkolt árokként szabad kialakítani a meder erózió elkerülése érdekében. Ezt meghaladó lejtésű terepen árok csak lépcsőzéssel alakítható ki.

(7) -

(8) A csapadékvíz elvezetését biztosító rendszer szállítóképességét egészen a végbefogadóig ellenőrizni kell minden nagyobb (0,5 ha-t meghaladó telekterületű) beruházás esetén. A vízrendezés miatt szükséges tereprendezést a csapadékvíz-elvezetés részeként úgy kell elvégezni, hogy pangó vizes medencék ne keletkezzenek.

Energiaellátás, közvilágítás, hírközlés

11. § (1) Ha a 0,4 kV-os villamos energia és a hírközlési közmű vezetése légvezetéken is megengedett, akkor ez kizárólag közös oszlopsoron lehetséges. A közvilágítással ellátott utak mentén ezen az oszlopsoron kell a közvilágítás lámpatesteit is elhelyezni.

(2) Beépítésre szánt területen a villamosenergia bekötés házi hálózati csatlakozását földkábelrel kell kiépíteni.

(3) Szélerőműveket csak a megújítható energiaforrások építményei különleges övezetben (Kme) és általános mezőgazdasági övezetben (Má) szabad elhelyezni.

(4) Középnymású földgázellátású területen telkenként egyedi nyomásszabályozókat kell elhelyezni. A tervezett egyedi szabályozókat – lehetőség szerint – felszín alatti elhelyezéssel kell építeni. Ettől eltérően telepített berendezések a telkeken növényzet takarásában helyezhetők el, illetve az épületek alárendelt homlokzatára szerelhetők.

(5) Új távhő- és földgázvezeték fektetni közterületen és telken belül is csak felszín alatti elhelyezéssel szabad.

ÉPÜLETEK, LÉTESÍTMÉNYEK ELHELYEZÉSEKOR BETARTANDÓ KÖRNYEZETI FELTÉTELEK

A levegő védelme

12. § (1) Levegőterhelést okozó létesítmény csak akkor létesíthető, ha védelmi övezete nem korlátozza a saját és más övezetek területének megengedhető hasznosítását.¹⁶

(2) A város közigazgatási területén kellemetlen szagot, bűzt okozó, új, gazdasági célú, termelő, szolgáltató vagy raktározó tevékenységet szolgáló építmény nem helyezhető el, kivéve a közműveknek, közszolgáltatásoknak a település és térsége ellátásához szükséges létesítményeit, továbbá a jogszabályoknak megfelelő állattartás létesítményeit.

(3) Mezőgazdasági rendeltetésű terület a belterület határától mért

a) 1000 m távolságon belül szennyvízzel nem öntözhető,

b) 500 m távolságon belül szerves trágyázást folytatni csak oly módon lehet, hogy a trágya termőföldre kihelyezését követően azt haladéktalanul, teljes takarást eredményező módon a földbe kell juttatni.

(4) A közigazgatási terület egyes légszennyezettségi kategóriákba tartozó térségeinek¹⁷ lehatárolását az SZT „1.3.B.4. Légszennyezettségi területi besorolások” című tervlapja tartalmazza.

¹⁶ A levegőtisztaság védelmével kapcsolatos egyes szabályokról szóló 21/2001. (III. 14.) Korm. rendelet 2. sz. mellékletében felsorolt tevékenységek

(5)¹⁸ Kandó Kálmán út, Bécs-Budapest vasútvonal, tervezett keleti tehermentesítő út, Audi északi elkerülő út, 1. számú főút által határolt területen belül meglévő építmény, épület rendeltetésváltozása, új épület, építmény építése, ami a 25/2006. (II.3.) Korm. rendelet 2.§-a alapján illékony szerves vegyület (VOC) további kibocsátásával jár nem telepíthető, kivéve a meglévő építményen belüli korszerűsítéssel járó technológia telepítést, valamint a közhasználatú építményt.

A föld védelme

13. § (1) Új funkció volt iparterületen vagy katonai célra használt területen való megvalósítása előtt a terület talaj- és talajvíz-szennyezettségét meg kell vizsgálni, és ha szükséges, a szennyezett talajt a területről a szakhatósági előírások figyelembevételével el kell távolítani.

A telken, illetőleg a szomszédos *közterületen* szennyezett talaj átmenetileg sem tárolható, annak kitermelése után a folyamatos elszállításáról a terület tulajdonosa köteles gondoskodni. A hulladékká vált szennyezett talajt csak megfelelő engedéllyel rendelkező gazdálkodóval szabad ártalmatlanítani.

(2) A város közigazgatási területén a feltöltés anyagában (bármely feltöltés esetén) a szemcse térfogata nem lehet nagyobb 2 köbdeciméternél.

(3) A nem teherbíró feltöltés tömörsége is legalább 80%-os legyen és biztosított legyen a legalább 20 cm-es humusztakarás.

(4) Az SZT „1.3.A.B. Szennyezett talajú, mentesítendő területek” című tervlapján jelölt szennyezett talajú területeken a telkek beépítését csak a terület kármentesítését követően lehet elkezdni.

(5) A kármentesített területeken, illetve a korábban szennyezett területeken a környezetvédelmi hatóság előírásai szerinti monitoring rendszert kell kialakítani és üzemeltetni.

A vizek védelme

14. § (1) A város közigazgatási területén kizárólag olyan tevékenységek folytathatók, olyan technológiák alkalmazhatók, amelyek során

a) a felszín alatti vizek állapota szempontjából a „fokozottan érzékeny”,¹⁹

b) az üzemelő és távlati ivóvízbázisok – külön jogszabály szerint – kijelölt, ill. előzetesen lehatárolt belső, külső és jogerős vízjogi határozattal kijelölt hidrogeológiai védőterületein a „kiemelten érzékeny”

területekre vonatkozó határértékek teljesülnek,²⁰

(2) A csatornázott területeken új létesítmény keletkező szennyvizeit a csatornahálózatba kell vezetni. A bővítésre kerülő, vagy módosuló rendeltetésű létesítmény szennyvizeit is be kell vezetni a meglévő csatornahálózatba.

(3) Használt és tisztított szennyvizek az „általános vízminőség-védelmi területi kategóriára”²¹ vonatkozó határértékek teljesülése esetén vezethetők élővízfolyásba,

¹⁷ A légszennyezettségi határértékekről, a helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsátási határértékeiről szóló 14/2001. (V. 9.) KöM-EüM-FVM együttes rendelet 2. sz. melléklete

¹⁸ Kiegészült a 19/2012. (IX.24.) GYMJVÖ. rendelet alapján, hatályos 2012. november 1-től

¹⁹ 27/2004. (XII. 25.) KvVM rend. a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területen lévő települések besorolásáról

²⁰ A vonatkozó határértékeket a 10/2000. (VI. 2.) KöM-EüM-FVM-KHVM együttes rendelet tartalmazza

befogadóba, felszíni csapadékvíz-elvezető árokba.

Csak szénhidrogén leválasztó és hordalékfogó műtárgyon kezelt, útburkolaton keletkezett felszíni vizek vezethetőek csapadékvíz-elvezető csatornába.²²

(4) A felszíni vizek elvezetésének módját – legalább az összefüggően kezelendő vízgyűjtő területre vonatkozóan – a tereprendezésre, a felszíni vízelvezető-rendszerre és a szivárgó-rendszerre vonatkozó terv(ek)ben kell meghatározni.

(5) Községi, vízisport és sporthorgászati építmények a hullámtéren csak az SZT-n jelölt építési helyen helyezhetők el.²³

(6) Viziállások, valamint úszóműállások és úszóműves kikötőhelyek létesítése csak az SZT 1.3.A.7.2. számú terven meghatározott helyen történhet.

Környezeti zaj és rezgés elleni védelem

15. § (1) A zajvédelmi szempontból fokozottan védett területek és csendes övezetek kijelölését az SZT „1.3.B.5. Zaj- és rezgés elleni védelmi szempontból fokozottan védett- és csendes övezetek” című tervlap tartalmazza.

(2) Új, környezeti zaj ellen védelmet igénylő létesítmények, intézmények (pl.: bölcsőde, óvoda, iskola, kórház stb.) olyan területeken létesíthetők, ahol környezetükben a csendes övezet feltételei biztosíthatók, létesítésükkel egy időben körülöttük csendes övezet jelölendő ki.

Hulladék elhelyezés

16. § Veszélyes vagy radioaktív hulladékot Győrben tilos lerakni.

Kerítés létesítése

17. § ²⁴ -.

Lakókocsi és üdülősátor elhelyezése

18. § Szálláshely céljára lakókocsit és üdülősátrat felállítani csak az üdülőterületeken és Szentiván, Ménfőcsanak, Pinnyéd, Kisbácsa, Bácsa településrészek falusias lakóterület szerepkörű építési övezeteiben lehet az OTÉK 43. §-a előírásainak betartásával.

Konténer vagy más építmény ideiglenes elhelyezése

19. § (1) Sátrat, (lakó)kocsit és más ideiglenes jellegű építményt kiállítási tárgyként és/vagy ideiglenes jelleggel (kiállítás időtartama alatt) az övezet rendeltetésének megfelelően lehet elhelyezni évente összességében 60 napnál nem hosszabb időtartamra, ha építési helyét az SZT kifejezetten nem tartalmazza.

(2) Konténert vagy más ideiglenes használatra szánt építményt – a (3) bekezdésben foglalt kivétellel – a város beépítésre szánt részein felvonulási célra, az épülő építmény

²¹ A vízszennyező anyagok kibocsátásaira vonatkozó határértékekről és alkalmazásuk egyes szabályairól szóló 28/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet

²² 220/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet 12. §-ának (6) bekezdése alapján.

²³ A hullámterek, a parti sávok a vízjárta, valamint a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról és hasznosításáról szóló 46/1999 (III. 18.) Korm. rendelet 6. §-ának (6) bekezdése.

²⁴ Hatályon kívül helyezte a 4/2018. (I.26.) Önk. rendelet, hatályos 2018. január 27-től

használatbavételéig, vagy közterületen, határozott időre szóló közterület-használati bérleti szerződéssel lehet elhelyezni, létesíteni.

(3) Konténer vagy más ideiglenes használatra szánt építmény rendezvények alkalmával is elhelyezhető beépítésre szánt területen, vagy közterületen határozott időre szóló közterület-használati bérleti szerződéssel, ha a rendezvény időtartama nem haladja meg egyfolytában a 45 napot, egész évben összesen a 90 napot.

(4) Az (2) és (3) bekezdésben foglalt előírások nem vonatkoznak a hulladékgyűjtő konténerekre.

(5) A terület rendeltetésének megfelelően – részben vagy egészben – még fel nem használt, vagy be nem épített, beépítésre szánt területen a terület szabályozási tervben meghatározott övezetei besorolásától eltérő -; a települési önkormányzat helyi feladatát képező közszolgáltatás rendeltetésű, nem zavaró hatású, ideiglenes építmény elhelyezhető az egyéb építési övezeti előírások betartása mellett legfeljebb öt év időtartamra.

(6)²⁵ A közterület-burkolt köztér (KTb) és közterület-fásított köztér (KTf) területeken kereskedelmi és vendéglátó építmény ideiglenes jelleggel, legfeljebb hat hónapra elhelyezhető közterület-használati bérleti szerződéssel.

III. FEJEZET

A VÁROS EGYES – AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZETEKNEL, ÖVEZETEKNEL NAGYOBB KITERJEDÉSŰ – TERÜLETEIHEZ KÖTHETŐ, ELTÉRŐ SZABÁLYOK HELYI SAJÁTOSSÁGOK ALAPJÁN TÖRTÉNŐ MEGHATÁROZÁSA

Az SZT-n nem szabályozott területek²⁶

20. § (1) Az SZT-n nem szabályozott területeken e § rendelkezéseit is figyelembe véve lehet a környezethez illeszkedő telekalakításokra és építési munkákra építésügyi hatósági engedélyeket adni.

²⁵ Kiegészült a 27/2013. (VI.28.) Önkormányzati rendelet alapján, hatályos 2013. augusztus 1-től

²⁶ Az Étv. 18. §-ának (2) bekezdés szerint: „Ha egy adott területen nincs építési szabályzat, illetőleg szabályozási terv, vagy azok a korábbi előírások szerint készültek, és nem szabályoznak - a 13. § (2) bekezdésében előírtak, illetőleg azok végrehajtására vonatkozó egyéb jogszabályokban rögzített követelményeknek megfelelően - teljes körűen, építési munkát végezni csak e törvény, valamint az egyéb jogszabályok megtartásával és csak akkor lehet, ha a célzott hasznosítás jellege, a beépítés mértéke és módja illeszkedik a meglévő környezethez.” Bár a győri SZT tervlapjai tartalmazzák a város teljes közigazgatási területét, de nem minden területre tartalmazznak a tervlapok teljes körű szabályozást; ezekre – az Étv. 18. §-a értelmében – az illeszkedés a főszabály.

Egy-egy építési, használati szándék illeszkedő voltának megítéléséhez ad a 20. § előírásokat.

Az OTEK 7. §-a (3) bekezdésének megfelelően teljes körű szabályozásnak számít az az övezeti előírás, amely – az SZT és a GYÉSZ együttes használatával – beépítésre szánt terület esetén meghatározza legalább a kialakítható legkisebb telekterület-méretet, a beépítési módot, a beépítettség megengedett legnagyobb mértékét, a megengedett legkisebb-legnagyobb épületmagasságot, a beépítés feltételének közművesítettség mértékét (ezt a GYÉSZ kategóriánként, általános előírásokkal határozza meg), a zöldfelület legkisebb mértékét, a megengedett igénybevételi, kibocsátási, szennyezettségi határértékeket [a továbbiakban: környezetterhelési határértékeket (emisszió és imisszió)] (Ezt az övezeti jelben meghatározott, a „szerepkörre” vonatkozó, GYÉSZ-ben részletezett előírásokon keresztül határozza meg a terv), a terepszint alatti építményeket (Természetesen olyan helyeken kell csak a terepszint alatti építményeket meghatározni külön, ahol a terepszint feletti építmény nem lenne elhelyezhető.);

– beépítésre nem szánt terület esetén meghatározza legalább a beépítési módot és a megengedett legkisebb-legnagyobb épületmagasságot.

(2) Az (1) bekezdés szerinti területeken az illeszkedési feltételek meghatározásakor figyelemmel kell lenni az ingatlanok helyet adó kialakult, vagy tervezett telektömb, utca karakterére, az utcaszomszédságban lévő beépített ingatlanok rendeltetésére, beépítési módjára, beépítettségére, zöldfelületi jellemzőire, épület- és telekméreteire.

(3) Az (1) bekezdés szerinti területeken az illeszkedési feltételek meghatározásakor nem tekinthető illeszkedőnek:

- a) nem beépített telektömbben vagy övezetben építési telek kialakítása,
- b) lakóterületen zárt beépítési mód kivételével a telektömbben meglévőnél, vagy ha a telektömb övezetekre van osztva, akkor az övezetben meglévőnél nagyobb telek kialakítása,
- c) az olyan rendeltetés, amelyhez hasonló sem a teleknek helyet adó telektömbben, sem a telek homlokvonalával határos utcának a hasonló karakterű szakaszán nem fordul elő,
- d) az olyan épület építése, amelyhez hasonló magasságú sem a teleknek helyet adó telektömb, sem a telek homlokvonalával határos utcának a hasonló karakterű szakaszán nem fordul elő,
- e) az utca hasonló karakterű szakaszán egyértelműen kialakult utcai építési vonal és az utcai telekhatár közötti telekrész (előkert) beépítése.

(4) Túlnyomórészt lakófunkciójú telektömbben történő építés esetén – a (3) bekezdésben foglaltakon túlmenően – nem tekinthető illeszkedőnek:

- a) telektömbben meglévőnél, vagy ha a telektömb övezetekre van osztva, akkor az övezetben meglévőnél kisebb telek kialakítása,
- b) legfeljebb kettő lakást tartalmazó épület kivételével az az épület, amelyben több rendeltetési egység van, mint a hasonló méretű telkeken lévő épületekben
- ba) a telektömb hasonló karakterű részén, vagy ha a telektömb övezetekre van osztva, akkor az övezetben, vagy
- bb) telek homlokvonalával határos utcának hasonló karakterű szakaszán;
- c) nem kiegészítő épület építése a telek azon a részén, ahol – a telektömb hasonló karakterű telkein – a gazdasági, illetve kiegészítő épületek vannak;
- d) a meglévő beépítések többségétől kiugróan eltérő karakterű beépítés mintaként történő figyelembe vétele.

(5) E § alkalmazásában:

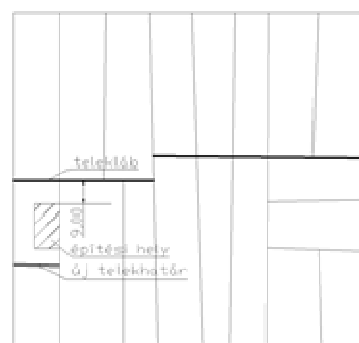
- a) Hasonló rendeltetesként kell értékelni a rendeltetések azonos gyűjtőfogalmához való tartozást (például: oktatási, kiskereskedelmi, üzemi, lakó, egészségügyi rendeltetés).
- b) A karakter a városépítészeti környezet, az épület jellegzetességeinek összessége beleértve az útterület szélességét és a légtérarányt, a beépítés sűrűségét és módját, az épületek tömeg- és homlokzatformálását, a zöldfelületek kialakítását.
- c) Hasonló méretűek azok a telkek, amelynek területe $\pm 25\%$ -nál nagyobb mértékben nem tér egymástól.
- d) Hasonló magasságú – a tetőtéri szint figyelembe vétele nélkül – az azonos szintszámú épület.

(6)

a) Az új telekalakítás eredményeképpen kialakított **telkek mélysége** nem lehet kisebb a tömbben meglévő legkisebb telekmélységnél, szélessége a legkisebb telekszélességnél.

b) Olyan telektömbökben, ahol a tömb átlagos mélysége meghaladja a legkisebb telekmélység négyszeresét, ott a tömb szélső telkére tervezett új beépítés tegye lehetővé a tömbbelső önálló megközelítésének jövőbeni lehetőségét legalább 9 m széles üres terület biztosításával. Ezt a lehetőséget a telekláb mentén, a szomszédos telkek későbbi feltárhatóságának figyelembe vételével kell biztosítani.

(3. ábra)



1. ábra: A telekláb menti üres terület biztosítása

(7) A tervezett **épület** telken belüli **helye** nem térhet el a telektömbben, vagy ha a telektömb övezetekre van osztva, akkor az övezetben kialakultaktól, kivéve a 101.§ (18) bekezdésében foglaltakat.

(8)

a) Az épületek **szintszáma** (a tetőtéri szinteket is teljes szintnek számítva) legfeljebb eggyel lehet több az övezet azonos utcafrontján lévő épületek szintszámának átlagánál, illetve a közvetlen szomszédoknál, de nem haladhatja meg az övezet azonos utcafrontján előforduló legnagyobb szintszámot.

E rendelkezés alkalmazása során nem kell önálló szintként figyelembe venni a tervezett, önálló rendeltetési egységet nem tartalmazó második tetőtéri szintet, ha a tetőgerincre merőlegesen, a padlóvonala síkjában mért szélessége nem nagyobb 7 méternél.

b) Az a) pont rendelkezéseitől eltérően, olyan utcaszakaszon, ahol a tömb intenzívebb átépítése már az építési telkek többségén megtörtént (elsősorban a Belváros nem műemléki jelentőségű területén), megengedhető, ha a tervezett épület épületmagassága csak az egyik szomszédjának utcai homlokzat épületmagasságához igazodik. Ilyen esetben, ha ez a szomszéd egy közel azonos utcai homlokzatmagasságú (OTÉK szerinti F/L értékű) épületsor része, megengedhető ennek a szomszédnak az utcai homlokzat magasságával legfeljebb azonos építmény magasságú épület létesítése a szintek számának további korlátozása nélkül, azonban az esetleges második tetőtéri szint ez esetben is kizárólag az a) pont előírásai szerint használható.

Beépítésre szánt területekre vonatkozó sajátos rendelkezések

21. § (1) Kivételesen – építészeti hangsúly létrehozása érdekében, az adott városépítészeti körülmények mérlegelésével, a tervezett épület vagy épületegyüttes részeként – torony jellegű építmény létesítése engedélyezhető, a tervezett épület beépített alapterületéhez viszonyított 10%-nál nem nagyobb alapterülettel.

A torony magassága az övezeti előírás szerinti épületmagasság számításánál - lakóépületek kivételével - figyelmen kívül hagyható, de az esetleges, nem az övezeti előírásban szereplő magassági korlátozásokat (pl. repülési sík) ilyen esetben is figyelembe kell venni.

(2) ²⁷ A hírközlési területen kívül önálló toronyépítmény kizárólag településrendezési szerződés alapján engedélyezhető a beépítésre szánt területen.

(3) A környezet kedvező látványának, megjelenésének védelme érdekében:

a) Önálló kémény kizárólag ipari-, mezőgazdasági major-, kutatás-fejlesztés célú különleges-,

²⁷ Módosult a 27/2013. (VI.28.) Önkormányzati rendelet alapján, hatályos 2013. augusztus 1-től

nyersanyaglelőhelyek telkeinek, építményeinek különleges-, honvédelmi- és belbiztonsági különleges-, hulladékkezelők és -lerakók különleges övezetekben helyezhető el.

A felsorolt övezeteken kívül az épület tetősíkjából 3 métert meghaladóan kiemelkedő kémény kizárólag más fűtési mód hiányában – műszaki szükségességből – létesíthető, kivéve eltérő magasságú épületek csatlakozásakor, ha a kémény a magasabb szomszédos tűzfalhoz csatlakozik, amely esetben a szomszéd épület tetősíkjától kell a legfeljebb 3 métert betartani.

b) A technikai infrastruktúrák (közszolgáltatások) működtetéséhez technológiai okokból szükséges építmény (például: transzformátorház, szivattyúház, stb.) az építési helyen kívül is elhelyezhető, ha:

ba) tömege nem meghatározó a telek beépítéséhez képest (<10%),

bb) működése nem okoz a környezetre előírt határértéket meghaladó környezeti terhelést.

(4) Kiegészítő épület legfeljebb egy hasznos építményszintet tartalmazhat.

(5) A magánúttal feltárt telkeken az épületeket az út felől homlokzattal kell kialakítani és – más rendelkezés hiányában - előkerttel kell elhelyezni.

Újonnan beépítésre szánt és jelentős mértékben átépítésre kerülő (rehabilitációra kijelölt) területek

22. § (1) Az újonnan beépítésre szánt és jelentős mértékben átépítésre kerülő (rehabilitációra kijelölt) területeket az SZT „1.3.7. – Újonnan beépítésre szánt és jelentős mértékben átépítésre kerülő területek” című tervlapja tartalmazza.

(2) Az (1) bekezdés szerinti területeken a szabályozási tervben foglaltak végrehajtásának költségei a terület tulajdonosait terhelik.

(3) Az utak és közművek kiépítésére, az önkormányzat és az érintett ingatlanok tulajdonosai között kötendő megállapodásra külön önkormányzati rendeletek szabályai irányadók.

Belváros területe

23. § (1)²⁸

(2) A Belváros területén az épületek minden egyes homlokzata önmagában is kielégíti a megengedett épületmagasságra vonatkozó előírást. A „T”-vel jelölt paraméterek esetében a GYÉSZ 20. §-ban meghatározott illeszkedés szabályai az irányadók. Az érintett ingatlan esetében az illeszkedésről településképi véleményezési eljárás keretében születik döntés.²⁹

(3) A Belváros műemléki védelem alatt álló ingatlanjain, illetve műemléki környezetükben a ténylegesen meglévő elő-, oldal- és hátsókertet kell az előírt elő-, oldal- és hátsókertnek tekinteni, ha a meglévő kisebb, mint az OTÉK 35. §-ában előírt érték. Ilyen esetben a meglévő épületmagasságok nem növelhetők³⁰.

(4)³¹-

(5) A Belváros területén minden 30 cm-t meghaladó földmunkát próba-, illetve megelőző feltáráshoz kell kötni, ez alól a meglévő közműárkokban végzett vezetékcseré lehet kivétel.

(6)³² A régészeti értékek védelme miatt nem lehet mélygarázst építeni a Széchenyi téren és a Gutenberg téren.

(7) A Belváros műemléki jelentőségű területen kívüli részén is őrizni kell a kialakult telekszerkezetet. Ennek megfelelően telekösszevonásokat, illetve telekcsoport újraosztását

²⁸ Hatályon kívül helyezte a 27/2013. (VI.28.) Önkormányzati rendelet 2013. augusztus 1-től

²⁹ Módosult a 2/2014. (II.21.) Önkormányzati rendelet alapján, hatályos 2014. március 9-től

³⁰ Módosult a 27/2013. (VI.28.) Önkormányzati rendelet alapján, hatályos 2013. augusztus 1-től

³¹ Hatályon kívül helyezte a 4/2018. (I.26.) Önkormányzati rendelet 2018. január 27-től

³² Módosult a 27/2013. (VI.28.) Önkormányzati rendelet alapján, hatályos 2013. augusztus 1-től

csak a keretes beépítésű tömbökben a közös udvar kialakulása érdekében lehet végezni az SZT-n nem jelölt helyeken. Az összevont belső udvarú tömbökben az új beépítések tagolásának követnie kell az eredeti telekszerkezetet.

(8) ³³ Ha a telek megengedett épületmagasságát az övezeti szabály „T” betűvel szabályozza, akkor a GYÉSZ 20. §-ában meghatározott illeszkedés szabályai az irányadóak. Az érintett ingatlan esetében az illeszkedésről településképi véleményezési eljárás keretében születik döntés.

(9) ³⁴ A beépítésre nem szánt közlekedési területek közül a közlekedési-sétáló utca övezetben (KÖs) és a közúti közlekedési övezetben (KÖu), valamint a beépítésre nem szánt különleges területek közül a közterület-burkolt köztér övezetben (KTb) és a közterület-fásított köztér övezetben (KTf) épületek elhelyezése, átalakítása, bővítése a településképi védelméről és a Győri Tervtanácsról szóló rendelet alapján engedélyezhető.

(10) ³⁵ Udvar területe egy épületszinttel a terepszint felett abban az esetben építhető be, ha lakás az újonnan létesülő zárófödém síkja alatt nem helyezkedik el, és

a) az udvart a saját telken lévő, illetve a szomszédos telkek határain álló épületszárnyak körbeveszik,

b) a szomszédos telek udvara is egyidejűleg beépítésre kerül vagy már került, vagy

c) ehhez a szomszédos, be nem épült udvar ingatlanának tulajdonosa hozzájárulását adta.

(10a) ³⁶ Az udvar beépítés csak egy szintes lehet, amelynek épületmagasságaként értelmezendő az udvart körülzáró meglévő épület első emeletének legalacsonyabb padlószintje. Az új beépítés zárófödéme emberi tartózkodásra alkalmas intenzív tetőként, legalább 50 cm földtakarással alakítandó ki.

(11) ³⁷ Udvar üvegezett vagy egyéb átlátszó szerkezettel való lefedése megengedett, ha:

a) a lefedés alá nyíló szinteken lakás rendeltetésű egység nem helyezkedik el,

b) az udvaron meglévő, megőrzésre érdemes fa vagy fás szárú növényzet nem található, vagy annak megfelelő megtartása és védelme biztosítható, és

c) az épület udvari homlokzati architektúrája azt lehetővé teszi és nem jár építészeti érték (burkolat, épületdíz, karakteres építészeti elem) megsemmisülésével, és

d) az udvaron épület nem kerül elhelyezésre

(12) ³⁸ Udvar lefedés esetén az érintett ingatlan maximális beépíthetősége a lefedett udvar mértékével növelhető.

(13) ³⁹ A Teleki László utca Szent István út és Bajcsy-Zsilinszky utca közötti szakaszán egy vagy több parkolóépítményben összesen 300 db parkoló alakítható ki.

Újváros területe

24. § ⁴⁰ (1) Újvárosnak az SZT „1.3.B.1. Kulturális örökség védelem” című tervlapon jelölt „műemlék jelentőségű” területén a kialakult telekszerkezet és beépítés védelmére - a (2) bekezdésben foglaltak kivételével - az építési telkek megengedett legnagyobb beépítettsége a telek területétől függően legfeljebb a következő lehet:

a) 90% 200 m² teleknagyság alatt,

³³ Módosult a 2/2014. (II.21.) Önkormányzati rendelet alapján, hatályos 2014. március 9-től

³⁴ Módosult a 2/2014. (II.21.) Önkormányzati rendelet alapján, hatályos 2014. március 9-től

³⁵ Módosult és kiegészült a 2/2014. (II.21.) Önkormányzati rendelet alapján, hatályos 2014. március 9-től

³⁶ Kiegészült a 2/2014. (II.21.) Önkormányzati rendelet alapján, hatályos 2014. március 9-től

³⁷ Kiegészült a 2/2014. (II.21.) Önkormányzati rendelet alapján, hatályos 2014. március 9-től

³⁸ Kiegészült a 2/2014. (II.21.) Önkormányzati rendelet alapján, hatályos 2014. március 9-től

³⁹ Kiegészült a 23/2015. (VI.26.) Önkormányzati rendelet alapján, hatályos 2015. július 11-től

⁴⁰ Kiegészült a 29/2016. (XII.21.) Önkormányzati rendelet alapján, hatályos 2017. január 5-től

- b) 75% 200-300 m² teleknagyság esetén,
- c) 50% 300-500 m² teleknagyság esetén valamint
- d) 35% 500 m² teleknagyság felett.

(2) ⁴¹ Újváros területén a „T”-vel jelölt paraméterek esetében a GYÉSZ 20. §-ban meghatározott illeszkedés szabályai az irányadóak. Az érintett ingatlan esetében az illeszkedésről településképi véleményezési eljárás keretében születik döntés.

Sárás területe

25. § (1) Sárás volt üdülőterületen a falusias lakóterületi szerepkörre megengedett épületek mellett továbbra is létesíthetők legfeljebb egy üdülőegységet tartalmazó üdülőépületek.

(2) A területen létesíthető épületek között lakóépület esetén telkenként csak egy, egylakásos lakóépület építésére vagy használati mód változással való kialakítására adható engedély.

Ipari Park

26. § ⁴² Az Ipari Park területén az előkertek mérete – az SZT-n az építési hely határával máshogyan jelölt helyek kivételével – minimum 8 m, a 6 méternél magasabb épületeknél minimum 12,50 m.

26/A. § ⁴³ A keleti tehermentesítő út nyomvonalán a közúti közlekedési övezet határai 6 méterrel elmozdíthatóak.

Gyárváros városrendezési körzetnek az Ipar út meghosszabbításának vonalától nyugatra eső része (Városrét)

27. § (1) Megengedhető az SZT-n jelölt építési hellyel körbevett területen belül a zöldfelületnek az épületek utcai oldali csatlakozó terepszintjénél legfeljebb egy szinttel magasabban fekvő, tetőkertként való kialakítása, ha alatta legfeljebb egy kizárólag teremgarázst tartalmazó épületrész van. Az így kialakított teremgarázs fölött más építmény nem létesíthető.

(2) A terület ütemes átépítése során a meglévő építmények a Gipe övezetek előírásainak keretein belül tovább működtethetők, ha működésük a már felépített lakóépületekre nincs a lakóterületekre megengedett határértékeket meghaladó környezetszennyező hatással.

27/A. § ⁴⁴ Kiskút városrendezési körzetének a Nagysándor József utcától délre eső része A Nagysándor József utca Iparcsatornáig vezetett meghosszabbításától a Kiskút út Iparcsatornáig tervezett meghosszabbításáig tartó tervezett kiszolgáló út az SZT-en nem közlekedési célú közterület-zöldfelület jellel jelölt részének legalább 65%-a zöldfelületként, háromszintes növényzettel fedetten alakítandó ki.

27/B. § ⁴⁵ A „T”-vel jelölt paraméterek esetében a GYÉSZ 20. §-ban meghatározott illeszkedés szabályai az irányadóak. Az érintett ingatlan esetében az illeszkedésről településképi véleményezési eljárás keretében születik döntés.

⁴¹ Kiegészült a 10/2016. (IV.29.) Önkormányzati rendelet alapján, hatályos 2016. május 14.-től

⁴² Módosult a 29/2011. (IX.29.) GYMJVÖ rendelet alapján, hatályos 2011. október 30.-tól

⁴³ Kiegészült a 2/2014. (II.21.) Önkormányzati rendelet alapján, hatályos 2014. február 25.-től

⁴⁴ Kiegészült a 18/2015. (IV.30.) Önkormányzati rendelet alapján, hatályos 2014. május 15.-től

⁴⁵ Kiegészült a 23/2016. (X.19.) Önkormányzati rendelet alapján, hatályos 2016. november 3.-tól

IV. FEJEZET

AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ÉS ÖVEZETEK FELHASZNÁLÁSÁNAK ÉS AZ AZOKBAN TÖRTÉNŐ ÉPÍTÉS FELTÉTELEINEK, SZABÁLYAINAK A HELYI SAJÁTOSSÁGOK ALAPJÁN TÖRTÉNŐ MEGHATÁROZÁSA

28. § (1) Az 1.3.1. Szabályozási tervlapokon lévő övezeti kódok jelentése tartalmazza az egyes építési övezetekre és övezetekre érvényes használati, telekalakítási és építési előírásokat.

(2) Az övezeti kód övezeti sorszámból és övezeti jelből áll.

(3) Az övezeti kódoknak megfelelő létesítmények csak akkor valósíthatók meg, tevékenységek csak akkor gyakorolhatók, ha azt az adott területre vonatkozó egyéb korlátozások is lehetővé teszik (védősávok, védőterületek, értékvédelmi előírások, stb.).

Az építési övezetek és övezetek különleges előírásai

29. § (1) Az övezeti kód első része az övezetek egyedi azonosító száma; az övezeti sorszám.

(2) Az övezeti sorszám utáni csillag arra utal, hogy a GYÉSZ V. fejezete az övezetre vonatkozó – az övezeti jel jelentésénél részletesebb – előírásokat tartalmaz.

Az építési övezetek és övezetek építési és telekalakítási előírásai

30.§ (1) Az övezeti kód második része az övezeti jel.

(2) Az övezeti jel tartalmazza

a) az építési övezet, illetve övezet szerepkörét, és további

b) építési övezetek esetén legfeljebb 22,

c) övezetek esetén legfeljebb 14

betűből, vagy betűcsoportból és számból, valamint az ezeket elválasztó jelekből áll.

(3) Az övezeti jel egyes részeinek jelentését a GYÉSZ 4. sz. melléklete mutatja be.

a) Az építési övezeti jel

aa) első, legfeljebb 7 karakterből, illetve betűcsoportból és elválasztó jelekből álló csoportja a telek használatának intenzitásával és beépítési módjával kapcsolatos,

ab) a második, legfeljebb 8 karakterből és elválasztó jelekből álló csoport a telken elhelyezhető épület magasságára és szintszámára vonatkozó,

ac) a harmadik legfeljebb 7 karakterből és elválasztó jelekből álló csoport a kialakítható telkek méretére vonatkozó

értékeket, szabályokat határoz meg.

b) Az övezeti jel

ba) első, legfeljebb 7 karakterből, illetve betűcsoportból és elválasztó jelekből álló csoportja a telek használatának intenzitásával kapcsolatos,

bb) a második, legfeljebb 3 karakterből álló csoport a telken elhelyezhető épület magasságára vonatkozó,

bc) a harmadik legfeljebb 4 karakterből álló csoport a beépíthető telkek területére vonatkozó értékeket, szabályokat határoz meg.

(4) Az övezeti jelben – a beépítési módot meghatározó 3. karakteren illetve karaktercsoporton kívül – általában az egyes mutatókat közvetlenül meghatározó számok állnak, azonban rendkívüli esetben „K”, „F” vagy „G” betűk is állhatnak.

a) Ha az övezeti jelben – a szerepkör mutatójának kivételével – bármelyik övezeti mutató

helyén „K” betű szerepel, akkor azon mutató értékét a kialakult környezethez való alkalmazkodás érdekében, e fejezetben részletezett szabályok szerint kell meghatározni.

b) Ha az általános mezőgazdasági övezet övezeti jelében a legnagyobb megengedett beépítésre vagy a megengedett legkisebb beépíthető telekméretre vonatkozó értékek helyén „F” betű áll, akkor az adott paraméter tekintetében a 78. § előírásait kell alkalmazni, mivel értékük függ a terület művelési ágától is.

c) Ha az övezeti jelben a beépítettségre vagy az épületmagasságra vonatkozó mutató helyén „G” betű szerepel, akkor azon mutató értékét a jelen rendeletnek arra a városrészre, városrendezési körzetre vonatkozó, részletesebb szabályai határozzák meg.

Az építési övezetek szerepköre

31. § (1) Az építési övezetek megengedett szerepkörét az övezeti jel elején lévő betűjel jelentése határozza meg.

(2)⁴⁶ Az építési övezet megengedett szerepkörei a következők lehetnek:

1. nagyvárosias lakóövezet (Ln),
2. kisvárosias lakóövezet (Lk),
3. kertvárosias lakóövezet I. (Lke-I),
4. kertvárosias lakóövezet II. (Lke-II),
5. falusias lakóövezet (Lf),
6. településközponti vegyes övezet (Vt),
7. központi vegyes övezet (Vk),
8. kereskedelmi szolgáltató övezet (Gksz),
9. jelentős mértékben zavaró hatású ipari övezet (Gipz),
10. egyéb ipari övezet (Gipe),
11. mezőgazdasági major övezet (Gmg),
12. üdülőházas övezet (Üü),
13. hétvégi házias övezet (Üh),
14. nagy bevásárlóközpontok és nagykiterjedésű, kereskedelmi célú különleges övezet (Kbe),
15. vásárok, kiállítások és kongresszusok különleges övezet (Kvk),
16. oktatási központ különleges övezet (Kok),
17. egészségügyi központ különleges övezet (Keg),
18. nagykiterjedésű, sportolási célú különleges övezet (Ksp),
19. kutatás-fejlesztés célú különleges övezet (Kkf),
20. megújítható energiaforrások építményei különleges övezet (Kme),
21. állat- és növénykertek különleges övezet (Kák),
22. temetők különleges övezet (Kte),
23. nyersanyaglelőhelyek (bányák) telkeinek, építményeinek különleges övezete (Kbá),

⁴⁶ Kiegészült a 14/2014. (VI.27.) Önkormányzati rendelet alapján, hatályos 2014. május 26-tól

- 24. honvédelmi és belbiztonsági különleges övezet (Kho),
- 25. hulladékkezelők és -lerakók különleges övezet (Khu),
- 26. közlekedési épületek különleges övezet (Kkő),
- 27. fürdő és rekreációs célú különleges övezet (Kfü),
- 28. művelődési központ különleges övezet (Kku),
- 29. egyházi központ különleges övezet (Kegy),
- 30. szórakoztatóközpontok, vidámparkok különleges övezet (Kvi),
- 31. jelentős zöldfelületű intézményterület különleges övezet (Kiz), valamint
- 32⁴⁷ üzemanyagtöltő állomás különleges övezet (Küz).

Különböző szerepkörű építési övezetek közös szabályai

32. § (1) Az építési telkek beépítetlen részén is kizárólag az engedélyezhető építmény rendeltetéséhez tartozó tevékenység végezhető.

(2) Még nem beépített telken sem végezhető olyan tevékenység, amelyet szolgáló építmény az övezetben nem lenne engedélyezhető.

(3) Kiegészítő épület kizárólag kertvárosias, falusias, továbbá üdülő-, hétvégi házas övezetben helyezhető el a kiegészítő épületként épített gépkocsitároló kivételével, amely kisvárosias lakóövezetben is elhelyezhető.

(4) Ha a telek egy része közhasználatra átengedett út, járda vagy parkoló, akkor ezt a részt a telekkihasználtság, beépítettség, zöldfelületi hányad meghatározásánál burkolt felületként kell figyelembe venni.

(5)⁴⁸ Épület terepszint alatti része kizárólag gépjárműtárolás és a gépjárműtárolókhoz kapcsolódó kiegészítő funkciók céljára alakítható ki az építési telek teljes területén, így az építési határvonalon kívül is, amennyiben az OTÉK 31. § előírásai teljesülnek, kivéve az oldalhatáros beépítési mód esetén az oldalkert területét.

(6)⁴⁹ Az (5) bekezdés alkalmazása esetén az épületmagasság megállapítása során a rendezett terepnek az épület terepszint alatti részének kialakítását megelőző eredeti terepszint tekintendő.

Lakó szerepkörű övezetek közös szabályai

33. §⁵⁰ (1) Lakóövezetben

a) a megengedett kiegészítő épületen kívül egy épület helyezhető el az egyes övezetekben megengedett rendeltetéssel. Kivétel akkor tehető, ha

aa) azt e rendelet egyéb előírása,

ab) az SZT az építési hely vagy építési hely határának rajzos feltüntetésével kifejezetten tartalmazza, vagy

ac) az övezet beépítési módja telepszerű (T), valamint

b) a megengedett épületben elhelyezhető rendeltetési egységek vegyes rendeltetésű épületben is megvalósíthatóak az a) pont figyelembevételével, valamint az övezetre vonatkozó egyéb előírások

⁴⁷ Kiegészült a 29/2017. (XI.22.) Önk. rendelet alapján, hatályos 2017. december 7-től.

⁴⁸ Kiegészült a 17/2014. (IX.12.) Önkormányzati rendelet alapján, hatályos 2014. szeptember 26-tól

⁴⁹ Kiegészült a 34/2015. (XII.18.) Önkormányzati rendelet alapján, hatályos 2016. január 2-től

⁵⁰ Kiegészült a 34/2015. (XII.18.) Önkormányzati rendelet alapján, hatályos 2016. január 2-től

keretein belül. Ilyen esetben azonban a falusias és a kertvárosias lakóövezetben a nem lakás funkciójú hasznos alapterület nem lehet nagyobb a lakásfunkciójú területnél

(2)

a) Az SZT „1.3.D. Lakópihenő övezetek” című tervlapon lakó-pihenő övezetként⁵¹ jelölt lakóövezetekben nem engedélyezhető

aa) nagy áruszállítási vonzattal járó 500 m²-nél nagyobb hasznos alapterületű, ipari vagy mezőgazdasági üzemek, létesítmények,

ab) bölcsőde, óvoda és általános iskola, alapfokú szociális és egészségügyi intézmény kivételével közintézmények és

ac) nagy forgalmú, 500 m²-nél nagyobb hasznos alapterületű, kereskedelmi intézmények építése vagy – használati mód változással – működése.

b) Az a) pont alkalmazásában nagy áruforgalmúnak, nagy forgalmúnak minősül legalább az a létesítmény, az a használat, amelynek teherforgalmát 5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek bonyolítják.

(3) Az elsődlegestől eltérő, de megengedett rendeltetésű épület (például gazdasági célú épület) is kizárólag a környező épületek méreteihez, kialakításához illeszkedve létesíthető.⁵²

⁵¹ 20/1984. (XII. 21.) KM rendelet az utak forgalomszabályozásáról és a közúti jelzések elhelyezéséről

11. Lakó-pihenő övezetek kijelölése

11. 1. Korlátozott sebességű övezetek kijelölése.

11.1.1. Korlátozott sebességű övezetnek olyan területet szabad kijelölni,

a) amelynek határoló útjai a területet az átmenő forgalomtól mentesítik,

b) amelynek úthálózata a környezet úthálózatától jól elkülöníthető és kialakítása (beépítése) jól felismerhető építési (környezeti) egységet alkot,

c) amelyeken nagy forgalmú, illetve nagy áruszállítási vonzattal járó ipari vagy mezőgazdasági üzemek, létesítmények, közintézmények - bölcsőde, óvoda és általános iskola kivételével - nincsenek,

d) amelyet normál nyomtávú közforgalmú vasútvonal nem keresztez.

11.1.2. A korlátozott övezetnek kijelölt területre bevezető minden úton a "Korlátozott sebességű övezet" (KRESZ 53/a. ábra), az onnan kivezető minden úton a "Korlátozott sebességű övezet vége" (KRESZ 53/b. ábra) jelzőtáblát kell elhelyezni.

11.1.3. A korlátozott sebességű övezet bejáratát az úttest szintjének küszöbszerű megemelésével vagy más építési beavatkozással (pl. középsziget, útszűkítések, optikai kapuk stb.) lehet feltűnővé tenni. Hasonló fizikai eszközök (sebességcsökkentő bordák, oszlopok, utcabútorok stb.) helyezhetők el az övezetek úttestjén a járművek várakozására szolgáló útfelületek kijelölése, illetőleg a járműforgalom számára megengedett sebesség betartása érdekében, ezek az eszközök azonban nem akadályozhatják a megengedett sebességgel történő folyamatos haladást. Útkeresztezésekben, valamint nagyobb gyalogosforgalmat keltő létesítmények környezetében, továbbá járdák, gyalog- vagy kerékpárutak átvezetésénél az úttest szintje megemelhető.

11.1.4. Korlátozott sebességű övezetben

a) párhuzamos közlekedést kijelölni vagy megengedni, főútvonalat kijelölni nem szabad;

11.1.5. Korlátozott sebességű övezetekben csak egyenrangú útkeresztezések lehetnek.

11.1.6. Tömegközlekedési járat útvonalai csak kivételesen vezethetők át a korlátozott sebességű övezeten.

11.1.7. Korlátozott sebességű övezet időszakos jelleggel indokolt esetben csak olyan kereskedelmi, rendezvény részére szolgáló (pl. vásárváros, sportlétesítmény) és üdülő területeken jelölhető ki, amelyeknek közismert nyitvatartási rendje van, vagy a forgalom időszakos jellege egyértelműen meghatározható, és ezen időszakon kívül a gyalogosforgalom lényegesen kisebb.

11.2. Lakó-pihenő övezetek kijelölése

11.2.1. Lakó-pihenő övezetnek az olyan területet szabad kijelölni,

a) amely megfelel a 11.1.1. pontban megjelölt feltételeknek,

b) amelyet tömegközlekedési járat vagy vasúti pálya nem keresztez,

c) amelyen jelentős áruszállítási vonzattal járó, nagy forgalmú kereskedelmi intézmények nincsenek.

11.2.2. A lakó-pihenő övezetnek kijelölt területre bevezető minden úton a "Lakó-pihenő övezet" (KRESZ 122. ábra) az onnan kivezető minden úton a "Lakó-pihenő övezet vége" (KRESZ 123. ábra) jelzőtáblát kell elhelyezni.

⁵² Az illeszkedés ebben az esetben nem jelenti a nem lakásrendeltetésű épület területének, tömegének a környezettel való teljes azonosságát, de jelenti azt, hogy a nagyobb tömegű épület építészeti koncepciója vegye

- (4) Lakóterületen zavarónak kell tekinteni az olyan gazdasági tevékenységet, amely
- a) szabadtéri tárolással jár,
 - b) működése során közvetlenül a szabadba nyíló nyílászáróval összekötött helyiségben – akár alkalomszerűen – 85 dB A hangnyomásszintet (LAD)⁵³ okozó tevékenységet végeznek,
 - c) mérgező, bűzt keltő anyagot, vagy a háztartásban szokásosnál nagyobb mennyiségű oldószertartalmú anyagot használnak, dolgoznak fel vagy állítanak elő.
- (5) A már beépített telken folytatott építési tevékenység során – bontást követően is – megtartható az övezetben megengedettnél nagyobb, meglévő, vagy az építés érdekében elbontott épület lakásszáma a többi övezeti előírás keretei között.
- (6)⁵⁴

Nagyvárosias lakóövezet (Ln)

34. § (1) A nagyvárosias lakóövezet nagy laksűrűségű terület, amely a (4) bekezdésben foglalt kivétellel telkenként egy, elsősorban több rendeltetési egységet magában foglaló lakóépület elhelyezésére szolgál.

(2) A területen a lakóépület helyett elhelyezhető a helyi lakosság ellátását szolgáló

- a) legfeljebb 2500 m² árusítóterű kiskereskedelmi épület,
- b) szolgáltató épület,
- c) vendéglátó épület,
- d) sportépítmény,
- e) egyházi épület,
- f) művelődési épület,
- g) oktatási épület,
- h) egészségügyi épület,
- i) szociális épület.

(3) Kivételesen, ha az építmény rendeltetésszerű használata nem korlátozza a szomszédos telkek övezeti előírásoknak megfelelő használatát, beépítését, akkor elhelyezhető a területen:

- a) szálláshely szolgáltató épület,
- b) igazgatási épület,
- c) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású gazdasági építmény,
- d) többszintes parkolóház és
- e) többszintes parkolóházhoz kapcsolódóan üzemanyagtöltő.

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

(5) Az (1)-(4) bekezdésekben foglalt esetekben sem helyezhető el a területen

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

figyelembe a környezetét; például arányosan nagyobb oldal- és hátsókert méretekkel, tagoltabb tömeg- és homlokzatképzésekkel, a környezet építészeti minőségéhez illeszkedő anyaghasználattal.

⁵³ A 18/2001. (IV. 28.) EüM rendelet 5. § (1) alapján meghatározott határérték.

⁵⁴ Hatályát veszítette a 33/2018. (XII.20.) Önk. rendelet alapján, hatályos 2018. december 21-től

Kisvárosias lakóövezet (Lk)

35. § (1) A kisvárosias lakóövezet közepes laksűrűségű terület, amely a (4) bekezdésben foglalt kivétellel telkenként egy, elsősorban több rendeltetési egységet magában foglaló lakóépület és azon kívül gépkocsi tároló célú kiegészítő épület elhelyezésére szolgál.

(2) A területen a lakóépület helyett elhelyezhető a helyi lakosság ellátását szolgáló

- a) legfeljebb 2500 m² árusítóterű kiskereskedelmi épület,
- b) szolgáltató épület,
- c) vendéglátó épület,
- d) sportépítmény,
- e) egyházi épület,
- f) művelődési épület,
- g) oktatási épület,
- h) egészségügyi épület,
- i) szociális épület.

(3) Kivételesen, ha az építmény rendeltetésszerű használata nem korlátozza a szomszédos telkek övezeti előírásoknak megfelelő használatát, beépítését akkor elhelyezhető a területen:

- a) szálláshely szolgáltató épület,
- b) igazgatási épület vagy
- c) termelő kertészeti építmény
- d) ⁵⁵

a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb, legfeljebb 1000 m² összes hasznos alapterületű gazdasági építmény.

(4) ⁵⁶ A telepszerű (T) és csoportházas (C) beépítési mód esetén a területen telkenként több, az (1)-(3) bekezdésekben megjelölt rendeltetésű épület is elhelyezhető.

(5) Az (1)-(4) bekezdésekben foglalt esetekben sem helyezhető el a területen önálló parkoló terület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.

Kertvárosias lakóövezet I. (Lke-I)

36. § ⁵⁷ (1) A kertvárosias lakóövezet I. kis lakósűrűségű, kertes terület, amely a (4) bekezdésben foglalt kivétellel telkenként egy, elsősorban legfeljebb négy lakást magában foglaló lakóépület és azon kívül kiegészítő épület elhelyezésére szolgál a (3a) bekezdésben meghatározottak szerint.

(2) A területen a lakóépület helyett elhelyezhető a helyi lakosság ellátását szolgáló, legfeljebb 1000 m² hasznos alapterületű

- a) kiskereskedelmi épület,
- b) szolgáltató épület,
- c) vendéglátó épület,
- d) egyházi épület,
- e) művelődési épület,
- f) oktatási épület,
- g) egészségügyi épület,
- h) szociális épület.

⁵⁵ Módosította a 29/2017. (XI.22.) Önk. rendelet alapján, hatályos 2017. december 7-től.

⁵⁶ Módosította a 4/2018. (I.26.) Önkormányzati rendelet alapján, hatályos 2018. február 10-től

⁵⁷ Kiegészült a 14/2014. (VI.27.) Önkormányzati rendelet alapján, hatályos 2014. június 28-tól

(3) Kivételesen, ha az építmény rendeltetésszerű használata nem korlátozza a szomszédos telkek övezeti előírásoknak megfelelő használatát, beépítését, akkor elhelyezhető a területen:

- a) ⁵⁸ a lakóépületen belül a négy lakás mellett további egy vagy két rendeltetési egység a (3a) bekezdésben meghatározottak szerint. A további egy vagy két rendeltetési egység kialakítása esetén azok mérete nem haladhatja meg az épületben elhelyezendő legkisebb lakás hasznos alapterületének 50%-át,
- b) a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló építmény,
- c) sportépítmény vagy
- d) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb, legfeljebb 600 m² összes hasznos alapterületű egyéb gazdasági építmény.

e) ⁵⁹

(3a) ⁶⁰ A területen, amennyiben a telek nagysága

- a) nem éri el a 800 m²-t, akkor legfeljebb három,
 - b) eléri a 800 m²-t, akkor négy,
 - c) eléri az 1050 m²-t, akkor öt, valamint
 - d) eléri az 1300 m²-t, akkor hat
- rendeltetési egység engedélyezhető.

(3b) ⁶¹ A GYÉSZ 98. § (2) bekezdés a (3) bekezdés a) pontja szerinti esetben nem alkalmazható.

(4) ⁶² A teleszerű (T) és csoportházas (C) 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, a megengedett lakásszámot meg nem haladó vendégszobaszámú egyéb kereskedelmi szálláshely épület kivételével,
- b) egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület,
- c) önálló parkoló terület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.

Kertvárosias lakóövezet II. (Lke-II)

36/B.§⁶³ (1) 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.

(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.

⁵⁸ Módosította a 10/2016. (IV.29.) Önkormányzati rendelet alapján, hatályos 2016. május 14-től

⁵⁹ Módosította a 29/2017. (XI.22.) Önk. rendelet alapján, hatályos 2017. december 7-től

⁶⁰ Módosította a 4/2018. (I.26.) Önkormányzati rendelet alapján, hatályos 2018. február 10-től

⁶¹ Kiegészült a 14/2014. (VI.27.) Önkormányzati rendelet alapján, hatályos 2014. június 28-tól

⁶² Kiegészült a 14/2014. (VI.27.) Önkormányzati rendelet alapján, hatályos 2014. június 28-tól

⁶³ Kiegészült a 18/2017. (VI.30.) Önkormányzati rendelet alapján, hatályos 2017. július 15-től

(2) A területen a lakóépület helyett elhelyezhető a helyi lakosság ellátását szolgáló egy, legfeljebb 400 m² 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 m² 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.

Falusias lakóövezet (Lf)

37.§⁶⁴ (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 telkek 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 m² összes hasznos alapterületű

- a) mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény,
- b) kiskereskedelmi épület,
- c) szolgáltató épület,
- d) vendéglátó épület,
- e)⁶⁵
- f) helyi igazgatási épület,
- g) egyházi épület,

⁶⁴ Kiegészült a 18/2017. (VI.30.) Önkormányzati rendelet alapján, hatályos 2017. július 15-től

⁶⁵ Hatályon kívül helyezte a 18/2017. (VI.30.) Önk. rendelet alapján, hatályos 2017. június 30-tól

- h) művelődési épület,
- i) oktatási épület,
- j) egészségügyi épület,
- k) szociális épület,
- l) sportépítmény vagy
- m) nem zavaró hatású kézműipari épület.
- n) ⁶⁶

(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.

Településközpont vegyes övezet (Vt)

38. § (1) ⁶⁷ A településközpont vegyes övezet több önálló rendeltetési egységet magában foglaló

- a) lakóépület,
- b) a lakófunkciót nem zavaró
 - ba) igazgatási épület,
 - bb) művelődési épület,
 - bc) szolgáltató épület,
 - bd) vendéglátó épület,
 - be) szálláshely szolgáltató épület vagy
 - bf) egyházi épület,
- c) helyi települési szintű
 - ca) legfeljebb 10.000 m² hasznos szintterületű kiskereskedelmi épület,
 - cb) oktatási épület,
 - cc) egészségügyi épület,
 - cd) szociális épület vagy
 - ce) sportépítmény,
 - d) parkolóház vagy
 - e) a parkolóházon belül üzemanyag-töltő elhelyezésére szolgál.

(2) Kivételesen, ha az építmény rendeltetésszerű használata nem korlátozza a szomszédos telkek övezeti előírásoknak megfelelő használatát, beépítését, akkor elhelyezhető a területen:

- a) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény vagy
- b) egyéb közösségi szórakoztató épület a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges.

(3) A területen a közterület felőli oldalon telkenként legfeljebb kettő gépkocsi bejárat építhető, ha szélességük összege - az (5) bekezdésben foglalt kivétellel - nem haladja meg a telkek szélességének kettőötödét.

(4) Egy, legfeljebb 3,60 m tiszta belméret szélességű gépkocsi bejárat bármilyen keskeny telkek beépítésekor létesíthető.

(5) Az (1) és (2) bekezdésekben foglalt esetekben sem helyezhető el a területen

- a) önálló parkoló terület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb tehergépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára valamint
- b) kiegészítő épület.

⁶⁶ Módosította a 29/2017. (XI.22.) Önk. rendelet alapján, hatályos 2017. december 7-től

⁶⁷ Kiegészült a 1/2017. (II.24.) Önkormányzati rendelet alapján, hatályos 2017. március 11-től

Központi vegyes övezet (Vk)

39. § (1) A központi vegyes övezet elsősorban több önálló rendeltetési egységet magában foglaló

- a) központi igazgatási épület,
- b) legfeljebb 2500 m² árusítóterű kiskereskedelmi épület,
- c) szolgáltató gazdasági épület
elhelyezésére szolgál.

(2) A területen az (1) bekezdésben foglaltakon túl önállóan is elhelyezhető:

- a) vendéglátó épület,
 - b) szálláshely szolgáltató épület,
 - c) egyéb közösségi szórakoztató épület,
 - d) művelődési épület,
 - e) egyházi épület,
 - f) oktatási épület,
 - g) egészségügyi épület,
 - h) szociális épület,
 - i) sportépítmény,
 - j) többszintes parkolóház,
 - k) a parkolóházon belül üzemanyagtöltő,
 - l) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény,
 - m) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgálati lakás,
 - n) az I. emelet felett lakásokat is tartalmazó több rendeltetésű épület,
 - o) vásárcsarnok a kiskereskedelmi épületre vonatkozó méretkorlátozás nélkül.
- (3) ⁶⁸ Kivételesen, ha az építmény rendeltetésszerű használata nem korlátozza a szomszédos telkek övezeti előírásoknak megfelelő használatát, beépítését, akkor lakóépület elhelyezhető a területen.
- (4) Az (1)-(3) bekezdésekben foglalt esetekben sem helyezhető el a területen
- a) önálló parkoló terület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb tehergépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára,
 - b) kiegészítő épület.

Kereskedelmi, szolgáltató (gazdasági) övezet (Gksz)

40. § ⁶⁹ (1) A kereskedelmi, szolgáltató övezet elsősorban nem jelentős zavaró hatású, gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál, kivéve a 2500 m²-nél nagyobb árusítóterű kiskereskedelmi épületeket, de megengedve a vásárcsarnokokat.

(2) A területen az (1) bekezdésben foglaltakon túl önállóan is elhelyezhető:

- a) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgálati lakás,
- b) igazgatási, egyéb irodaépület,
- c) parkolóház, üzemanyagtöltő,
- d) sportépítmény.

(2a) ⁷⁰ Az övezetben üzemanyagtöltő építése településképi véleményezési eljárásban megadott hozzájárulást követően engedélyezhető.

⁶⁸ Módosította a 29/2017. (XI.22.) Önk. rendelet alapján, hatályos 2017. december 7-től

⁶⁹ Kiegészült a 18/2017. (VI.30.) Önkormányzati rendelet alapján, hatályos 2017. július 15-től

(3) Kivételesen, ha az építmény rendeltetésszerű használata nem korlátozza a szomszédos telkek övezeti előírásoknak megfelelő használatát, beépítését, akkor elhelyezhető a területen:

- a) egyházi épület,
- b) oktatási épület,
- c) egészségügyi épület,
- d) szociális épület,
- e) egyéb közösségi szórakoztató épület vagy
- f) szálláshely szolgáltató épületek.

(4)⁷¹

Jelentős mértékben zavaró hatású ipari övezet (Gipz)

41. § (1) A jelentős mértékben zavaró hatású ipari övezet a különlegesen veszélyes (pl. tűz-, robbanás-, fertőzőveszélyes), bűzös vagy nagy zajjal járó gazdasági tevékenységhez szükséges technológiai építmény és a működéséhez szükséges:

- a) segédüzemi építmény,
 - b) adminisztrációs épület,
 - c) szociális épület
- elhelyezésére szolgál.

(2) Bejáratonként egy, legfeljebb 50 m² alapterületű portaépület a tervezett építési hely, építési vonal és az utcai telekhatár között is elhelyezhető.

(3) Kivételesen, ha az építmény rendeltetésszerű használata nem korlátozza a szomszédos telkek övezeti előírásoknak megfelelő használatát, beépítését, akkor elhelyezhető a területen:

- a) más ipari építmény,
- b) energiaszolgáltatási építmény,
- c) településgazdálkodási építmény,

beleértve a működésükhöz szükséges az (1) bekezdésben felsorolt fajtájú építményeket.

Egyéb ipari övezet (Gipe)

42. § (1)⁷² Az egyéb ipari övezet az iparhoz, az energiaszolgáltatáshoz és a településgazdálkodáshoz kapcsolódó

- a) technológiai építmény,
- b) segédüzemi építmény,
- c) adminisztrációs épület,
- d) szociális épülete vagy
- e) üzemanyagtöltő

elhelyezésére szolgál.

(1a)⁷³ Az övezetben üzemanyagtöltő építése településképi véleményezési eljárásban megadott hozzájárulást követően engedélyezhető.

(2) Bejáratonként egy, legfeljebb 50 m² alapterületű portaépület a tervezett építési hely, építési vonal és az utcai telekhatár között is elhelyezhető.

(3) Kivételesen, ha az építmény rendeltetésszerű használata nem korlátozza a szomszédos telkek övezeti előírásoknak megfelelő használatát, beépítését, akkor elhelyezhető a területen:

⁷⁰ Módosította a 29/2017. (XI.22.) Önk. rendelet alapján, hatályos 2017. december 7-től

⁷¹ Hatályon kívül helyezte a 18/2017. (VI.30.) Önk. rendelet alapján, hatályos 2017. június 30-tól

⁷² Kiegészült a 18/2017. (VI.30.) Önkormányzati rendelet alapján, hatályos 2017. július 15-től

⁷³ Módosította a 29/2017. (XI.22.) Önk. rendelet alapján, hatályos 2017. december 7-től

- a) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgálati lakás,
- b) egyházi épület,
- c) oktatási épület,
- d) egészségügyi épület,
- e) szociális épület,
- f) 2500 m²-nél nem nagyobb árusítóterű kiskereskedelmi épület, raktár vagy
- g) szálláshely szolgáltató épületek.

Mezőgazdasági major (gazdasági) övezet (Gmg)

43. § (1) A mezőgazdasági major övezet a mező- és erdőgazdasághoz kapcsolódó

- a) gazdasági (feldolgozó, termesztő, tenyésztő, raktározó, karbantartó) tevékenység céljára szolgáló építmény,
 - b) segédüzemi építmény,
 - c) adminisztrációs épület,
 - d) szociális épület
- elhelyezésére szolgál.

(2) Kivételesen, ha az építmény rendeltetésszerű használata nem korlátozza a szomszédos telkek övezeti előírásoknak megfelelő használatát, beépítését, akkor elhelyezhető a területen:

- a) a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgálati lakás
 - aa) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül,
 - ab) a gazdasági tevékenységi célú épülettel egy időben vagy később épülő egy, legfeljebb négylakásos lakóépületben,
- b) legfeljebb 1000 m² összes hasznos alapterületű, nem jelentős zavaró hatású, más gazdasági tevékenységi célú épület.

Üdülőházas övezet (Üü)

44. § (1) Az üdülőházas övezet elsősorban hosszabb tartózkodásra is alkalmas

- a) üdülőépület,
 - b) szálláshely szolgáltató épület
- elhelyezésére szolgál.

(2) A területen az (1) bekezdésben foglaltakon túl önállóan is elhelyezhető

- a) üdülőtábor,
- b) kemping,
- c) egyházi épület,
- d) egészségügyi épület,
- e) szociális épület.

(3) Kivételesen, ha az építmény rendeltetésszerű használata nem korlátozza a szomszédos telkek övezeti előírásoknak megfelelő használatát, beépítését, akkor elhelyezhető a területen:

- a) az (1) bekezdésben foglalt esetekben a tulajdonos lakása,
- b) az üdülőközönség ellátását szolgáló, legfeljebb 400 m² összes hasznos alapterületű
 - ba) kiskereskedelmi épület,
 - bb) szolgáltató épület,
 - bc) vendéglátó épület,
- c) az üdülőterület közbiztonságát szolgáló építmény,
- d) sportépítmény,
- e) lovas turizmust szolgáló lóistálló, ha azt az állattartásról szóló önkormányzati rendelet megengedi.

(4) Az (1)-(3) bekezdésekben foglalt esetekben sem helyezhető el a területen önálló parkoló terület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb tehergépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.

Hétvégi házas övezet (Üh)

45. § (1) A hétvégi házas övezet kertes beépítésű terület, amely telkenként egy, 6 métert meg nem haladó épületmagasságú, a (4) bekezdésben foglalt kivétellel elsősorban legfeljebb kettő üdülőegységet magában foglaló üdülőépület elhelyezésére szolgál.

(2) A területen az üdülőépület helyett elhelyezhető az üdülőközönség ellátását szolgáló:

a) legfeljebb 250 m² összes hasznos alapterületű

aa) kiskereskedelmi épület,

ab) szolgáltató épület,

ac) vendéglátó épület,

b) egyházi épület,

c) szociális épület.

(3) Kivételesen, ha az építmény rendeltetésszerű használata nem korlátozza a szomszédos telkek övezeti előírásoknak megfelelő használatát, beépítését, akkor elhelyezhető a területen:

a) az üdülőterület közbiztonságát szolgáló építmény,

b) telektömbönként legfeljebb öt, egyenként legfeljebb 1000 m² területű szabadtéri sportpálya,

(4) lovas turizmust szolgáló lóistálló, ha azt az állattartásról szóló önkormányzati rendelet megengedi.

(4) Kettőnél több üdülőegységet magában foglaló üdülőépület csak ott helyezhető el, ahol azt az SZT rajzosan is kijelöli.

(5) Az (1)-(4) bekezdésekben foglalt esetekben sem helyezhető el a területen önálló parkoló terület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb tehergépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.

Különleges övezetek közös szabályai

46. § A SZT-n a 49-65. §-okban felsorolt különleges övezetek kombinálásával kijelölt többfunkciós központok övezetére a kombinációban szereplő övezetek megengedőbb szabályait kell alkalmazni.

Nagy bevásárlóközpontok és nagykiterjedésű kereskedelmi célú különleges övezet (Kbe)

47. § (1) A nagy bevásárlóközpontok és nagykiterjedésű kereskedelmi célú különleges övezet elsősorban a nagy (> 10.000 m²) árusítóterű bevásárlóközpontok és nagykiterjedésű kereskedelmi célú létesítmények elhelyezésére szolgál.

(2) A területen az (1) bekezdésben foglaltakon túl önállóan is elhelyezhető:

a) bármely kiskereskedelmi létesítmény,

b) vásár, kiállítás létesítményei,

c) kongresszusi épület,

d) szórakoztató épület,

e) vendéglátó épület,

f) irodaépület,

g) parkolóház,

h) üzemanyagtöltő,

i) sportépítmény,

j) autómosó.⁷⁴

(2a)⁷⁵ Az övezetben üzemanyagtöltő és autómosó építése településképi véleményezési eljárásban megadott hozzájárulást követően engedélyezhető

(3) Kivételesen, ha az építmény rendeltetésszerű használata nem korlátozza a szomszédos telkek övezeti előírásoknak megfelelő használatát, beépítését, akkor elhelyezhető a területen:

a) szállás jellegű épület,

b) művelődési épület,

c) egyházi épület,

d) szociális épület,

e) egészségügyi létesítmény,

f) telkenként legfeljebb kettő, az övezeti előírásban megengedett legnagyobb épületmagasságot legfeljebb 12 méterrel meghaladó épületmagasságú reklámtorony,

g) gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgálati lakás

az övezetben megengedett tevékenységekhez.

Vásárok, kiállítások és kongresszusok különleges övezet (Kvk)

48. § (1) A vásárok, kiállítások és kongresszusok különleges övezet elsősorban vásárok, kiállítások és kongresszusok létesítményei elhelyezésére szolgál.

(2) A területen az (1) bekezdésben foglaltakon túl önállóan is elhelyezhető:

a) szállás jellegű épület,

b) legfeljebb 2500 m² árusítóterű kiskereskedelmi épület,

c) művelődési épület,

d) szórakoztató épület,

e) vendéglátó épület,

f) irodaépület,

g) parkolóház,

h) üzemanyagtöltő,

i) sportépítmény.

(3) Kivételesen, ha az építmény rendeltetésszerű használata nem korlátozza a szomszédos telkek övezeti előírásoknak megfelelő használatát, beépítését, akkor elhelyezhető a területen:

a) egyházi épület,

b) szociális épület,

c) telkenként legfeljebb kettő, az övezeti előírásban megengedett legnagyobb épületmagasságot legfeljebb 12 méterrel meghaladó épületmagasságú reklámtorony,

d) az övezeti előírásban megengedett legnagyobb épületmagasságot meghaladó épületmagasságú szórakoztató, sportolási és szabadidős berendezések és szerkezetek (pl. világítótorony, ugrótorony, óriáskerék, stb.),

e) gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgálati lakás.

Oktatási központ különleges övezet (Kok)

49. § (1) Az oktatási központ különleges övezet elsősorban oktatási épületek elhelyezésére szolgál.

(2) A területen az oktatási épületeken túl elhelyezhető:

⁷⁴ Kiegészült a 34/2015. (XII.18.) Önkormányzati rendelet alapján, hatályos 2016. január 2-től

⁷⁵ Módosította a 29/2017. (XI.22.) Önk. rendelet alapján, hatályos 2017. december 7-től

- a) művelődési épület,
- b) kollégium,
- c) szállás jellegű épület,
- d) egyházi épület,
- e) egészségügyi épület,
- f) szociális épület,
- g) az oktatási profilnak megfelelő, nem zavaró hatású
- ga) laboratórium
- gb) üzemi épület,
- gc) irodaépület,
- h) parkolóház és
- i) sportépítmény.
- j) ⁷⁶

(3) Kivételesen, ha az építmény rendeltetésszerű használata nem korlátozza a szomszédos telkek övezeti előírásoknak megfelelő használatát, beépítését, akkor elhelyezhető a területen:

- a) összesen legfeljebb 1000 m² árusítóterű kiskereskedelmi épület,
- b) vendéglátó épület,
- c) szórakoztató épület
- d) az övezetben megengedett tevékenységekhez közvetlenül kapcsolódó szolgáltató épület.

(4) A nem közvetlenül oktatási célú épületek összes hasznos alapterülete nem haladhatja meg a területen megépült összes hasznos alapterület 30%-át.

Egészségügyi központ különleges övezet (Keg)

50. § (1) Az egészségügyi központ különleges övezet elsősorban

- a) egészségügyi épület,
 - b) technológiai épület,
 - c) segédüzemi épület,
 - d) betegforgalmi épület,
 - e) adminisztrációs épület
- elhelyezésére szolgál.

(2) A területen az (1) bekezdésben foglaltakon túl önállóan is elhelyezhető:

- a) orvos- és nővérszállás épület,
- b) laboratórium,
- c) egészségügyi eszközöket, berendezéseket gyártó, javító, nem zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület,
- d) irodaépület,
- e) művelődési épület
- f) egyházi épület,
- g) parkolóház.

(3) Kivételesen, ha az építmény rendeltetésszerű használata nem korlátozza a szomszédos telkek övezeti előírásoknak megfelelő használatát, beépítését, akkor elhelyezhető a területen:

- a) legfeljebb 1000 m² árusítóterű kiskereskedelmi épület,
- b) oktatási épület,
- c) szociális épület,
- d) vendéglátó épület,
- e) sportépítmény.

⁷⁶ Módosította a 29/2017. (XI.22.) Önk. rendelet alapján, hatályos 2017. december 7-től

(4) A nem közvetlenül egészségügyi célú épületek összes hasznos alapterülete nem haladhatja meg a területen megépült összes hasznos alapterület 10%-át.

Nagykiterjedésű, sportolási célú különleges övezet (Ksp)

51. § (1) A nagykiterjedésű, sportolási célú különleges övezet elsősorban sportolási célú építmények:

- a) sportpálya,
 - b) sportcsarnok,
 - c) segédüzemi épület,
 - d) öltöző épület,
 - e) adminisztrációs épület
- elhelyezésére szolgál.

(2) A területen az (1) bekezdésben foglaltakon túl önállóan is – a (4) bekezdésben meghatározott feltétellel – elhelyezhető:

- a) szállás jellegű épület,
- b) parkolóház.

(3) Kivételesen, ha az építmény rendeltetésszerű használata nem korlátozza a szomszédos telkek övezeti előírásoknak megfelelő használatát, beépítését, akkor – a (4) bekezdésben meghatározott feltétellel – elhelyezhető a területen:

- a) legfeljebb 1000 m² árusítótérű kiskereskedelmi épület,
- b) az övezeti előírásban megengedett legnagyobb épületmagasságot meghaladó épületmagasságú szórakoztató, sportolási és szabadidős berendezések és szerkezetek (pl. világítótorony, ugrótorony, óriáskerék, stb.)
- c) egyházi épület,
- d) oktatási épület,
- e) egészségügyi épület,
- f) szociális épület,
- g) vendéglátó épület,
- h) egyéb közösségi szórakoztató épület.

(4) A (2)-(3) bekezdésekben foglalt létesítmények kizárólag az (1) bekezdésben foglalt valamelyik létesítmény megléte vagy egyidejű építése esetén létesíthetők.

Kutatás-fejlesztés célú különleges övezet (Kkf)

52. § (1) A kutatás-fejlesztés célú különleges övezet kutatás-fejlesztés célú

- a) irodaépület,
 - b) laboratórium,
 - c) kísérleti-üzemi épület,
 - d) segédüzemi épület
- elhelyezésére szolgál.

(2) A területen az (1) bekezdésben foglaltakon túl önállóan is elhelyezhető:

- a) egyházi épület,
- b) oktatási épület,
- c) egészségügyi épület,
- d) szociális épület,
- e) igazgatási épület,
- f) egyéb irodaépület,
- g) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgálati lakás,

- h) parkolóház és
- i) sportépítmény.
- j) ⁷⁷

(3) Kivételesen, ha az építmény rendeltetésszerű használata nem korlátozza a szomszédos telkek övezeti előírásoknak megfelelő használatát, beépítését, akkor elhelyezhető a területen:

- a) legfeljebb 1000 m² árusítóterű kiskereskedelmi épület,
- b) szállás jellegű épület,
- c) vendéglátó épület,
- d) az övezetben megengedett tevékenységekhez közvetlenül kapcsolódó szolgáltató épület.

(4) A nem közvetlenül kutatás-fejlesztés célú épületek összes hasznos alapterülete nem haladhatja meg a területen megépült összes hasznos alapterület 30%-át.

Megújítható energiaforrások építményei különleges övezet (Kme)

53. § A megújítható energiaforrások építményei különleges övezet a megújítható energia előállítását és szállítását szolgáló

- a) technológiai építmény,
 - b) segédüzemi építmény,
 - c) szociális épület,
 - d) adminisztrációs épület
- elhelyezésére szolgál.

Állat- és növénykertek különleges övezet (Kák)

54. § (1) Az állat- és növénykertek különleges övezet elsősorban

- a) állatház,
 - b) segédüzemi épület,
 - c) raktáráépület,
 - d) adminisztrációs épület,
 - e) közönségforgalmi épület
- elhelyezésére szolgál.

(2) A területen az (1) bekezdésben foglaltakon túl önállóan is – a (4) bekezdésben meghatározott feltétellel – elhelyezhető:

- a) oktatási épület,
- b) egészségügyi épület,
- c) szociális épület.

(3) Kivételesen, ha az építmény rendeltetésszerű használata nem korlátozza a szomszédos telkek övezeti előírásoknak megfelelő használatát, beépítését, akkor – a (4) bekezdésben meghatározott feltétellel – elhelyezhető a területen:

- a) összesen legfeljebb 1000 m² árusítóterű kiskereskedelmi épület,
- b) szállás jellegű épület,
- c) vendéglátó épület,
- d) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgálati lakás,
- e) parkolóház,
- f) sportépítmény.

(4) A (2)-(3) bekezdésekben foglalt létesítmények

⁷⁷ Módosította a 29/2017. (XI.22.) Önk. rendelet alapján, hatályos 2017. december 7-től

- a) kizárólag az (1) bekezdésben foglalt valamelyik létesítmény megléte vagy egyidejű építése esetén létesíthetők, és
- b) összes hasznos alapterületük nem haladhatja meg a területen megépült összes hasznos alapterület 30%-át.

Temetők különleges övezet (Kte)

55. § (1) A temetők különleges övezet elsősorban

- a) temetési helyek,
- b) a temető kegyeleti céljával és közegészségügyi rendeltetésével kapcsolatos épület,
- c) fásított védőterület elhelyezésére szolgál.

(2) A területen az (1) bekezdésben foglaltakon túl önállóan is elhelyezhető:

- a) egyházi épület,
- b) egészségügyi épület,
- c) szociális épület.

(3) Kivételesen, ha az építmény rendeltetésszerű használata nem korlátozza a szomszédos telkek övezeti előírásoknak megfelelő használatát, beépítését, akkor elhelyezhetők a területen:

- a) halotthamvasztó,
- b) egyenként legfeljebb 100 m², összesen legfeljebb 1000 m² árusítóterű, a temetkezéssel kapcsolatos profilú kiskereskedelmi épületek.

(4) Ha a SZT az előírt 30 méteresnél keskenyebb fásított védősávot jelöl a temető körül, akkor azt többszintes növényzettel kell kialakítani a temető megnyitása feltételeként.

Nyersanyaglelőhelyek (bányák) telkei, építményei különleges övezet (Kbá)

56. § (1) A nyersanyaglelőhelyek (bányák) telkei, építményei különleges övezet kizárólag a bányászattal kapcsolatos technológiai építmény, és a működésükhöz szükséges:

- a) segédüzemi építmény,
- b) adminisztrációs épület,
- c) szociális épület elhelyezésére szolgál.

(2)⁷⁸ Külszíni bányászati tevékenység számára kutatásba vonható területen bányatelek lefektetése, bányaművelés megkezdése, bányatelek bővítése kizárólag az alábbi feltételek együttes teljesülése esetén lehetséges:

- a) a külszíni bányaműveléssel összefüggő tevékenység kizárólag általános mezőgazdasági területbe tartozó területet érinthet,
- c) tájképvédelmi területet nem érinthet,
- d) nem érinthet Győr átlagos termőhelyi adottságánál jobb minőségű mezőgazdasági területet,
- e) nem érinthet tervezett vagy meglévő országos közúttól 50 m-en belül fekvő területet,
- f) nem érinthet vasúttól 50 m-en belül fekvő területet kivéve a vasúti pályahálózat tulajdonosának vagy vagyonkezelőjének hozzájárulásával, és
- g) a szállítási útvonal úgy jelölendő ki, hogy a bányatelektől a forgalmi utakig tartó szállításból eredő zaj, rezgés és légszennyező hatás összefüggő lakóterületet, üdülőterületet és rekreációs funkciót betöltő területet nem érinthet.

(3) Ha a külszíni bányaterületeken lévő bányatelken tőfelületek alakulnak ki, akkor

- a) a tőfelületek nagyságának, alakjának, a rézsűk hajlásszögének, a parti sávok kialakításának

⁷⁸ Módosította a 4/2018. (I.26.) Önk. rendelet alapján, hatályos 2018. február 10-től

(szélességének) meg kell felelniük a tájbaillesztés és a terület újrahasznosítási szempontjainak,

b) a tervezett mérnökbiológiai, műszaki megoldásoknak biztosítaniuk kell a tervezett utóhasznosításnak megfelelő vízminőséget.

c) a tőfelületek part életől számított legalább 50 m széles területet szabadon kell hagyni.

(4) A külszíni bányászat következtében roncsolt felületek újrahasznosítására, tájrehabilitációjára vonatkozó terveknek tartalmazniuk kell a környezetbeillesztés érdekében szükséges tereprendezési és növénytelepítési terveket, munkarészeket. A növénytelepítés tervezésekor a térségben honos fajok alkalmazását előnyben kell részesíteni.

(5) A külszíni bányaterület felhagyását követően haladéktalanul meg kell valósítani a tájrendezési tervnek megfelelő tájrehabilitációt.

Honvédelmi és belbiztonsági különleges övezet (Kho)

57. § (1) A honvédelmi és belbiztonsági különleges övezet kizárólag honvédelmi és/vagy belbiztonsági célokat szolgáló építmények elhelyezésére szolgál.

(2) A használat során a természetes és természet közeli állapotok megőrzését kell biztosítani a terület azon részein, amelyek jelölése az SZT „1.3.A.2. Táj- és természetvédelem” című tervlapján

a) védett természeti terület,

b) természeti terület,

c) az ökológiai hálózat területe,

d) NATURA 2000 terület.

Hulladékkezelők és -lerakók különleges övezet (Khu)

58. § (1) A hulladékkezelők és -lerakók különleges övezet kizárólag

a) a hulladékgazdálkodás (gyűjtés, válogatás, ártalmatlanítás, újrahasznosítás, lerakás) technológiai építménye,

b) a hulladékgazdálkodási technológiához kapcsolódó

ba) segédüzemi épület,

bb) adminisztrációs épület,

c) szociális épület

elhelyezésére szolgál.

(2) Az (1) bekezdés a) pontjában felsoroltak közül SZT által „hulladékudvar”-ként jelölt területeken kizárólag hulladékudvar⁷⁹ létesíthető az alábbi feltételekkel:

a) a hulladékudvar működése a környezetét számottevő mértékben nem zavarhatja, és

b) a telken belüli tárolás rendezetten, a közterület és a szomszédos telkek felől növényzet, kerítés, épületben való elhelyezés révén takartan történhet.

(3) A hulladékkezelők és -lerakók különleges területen lévő telkek más szerepkörű övezetek felőli határán beültetési kötelezettséggel biztosított, fásított zöldfelületet kell létesíteni legkésőbb a hulladékgazdálkodási rendeltetésű építmények használatbavételéig.

Közlekedési épületek különleges övezet (Kkö)

59. § (1) A közlekedési épületek különleges övezet elsősorban a közlekedési pályák mellett közlekedési célú

a) technológiai építmény,

⁷⁹ Lásd: 213/2001. (XI.14.) Korm. rendelet 3. §.

- b) segédüzemi építmény,
 - c) adminisztrációs épület,
 - d) szociális épület,
 - e) utasforgalmi épület,
 - f) szállás jellegű épület
- elhelyezésére szolgál.

(2) A területen az (1) bekezdésben foglaltakon túl önállóan is elhelyezhető

- a) utasforgalmi igényeket kiszolgáló
 - aa) legfeljebb 2500 m² árusítóterű kiskereskedelmi épület,
 - ab) szolgáltató épület,
 - ac) vendéglátó épület,
- b) utasforgalmi igényeket, illetve a létesítmény környezetét kiszolgáló
 - ba) parkoló,
 - bb) gépkocsi tároló,
 - bc) parkolóház,
 - bd) a parkolóházhoz kapcsolódó üzemanyagtöltő.

(3) Kivételesen, ha az építmény rendeltetésszerű használata nem korlátozza a szomszédos telkek övezeti előírásoknak megfelelő használatát, beépítését, akkor elhelyezhető a területen utasforgalmi igényeket kiszolgáló szállás jellegű épület.

Fürdő- és rekreációs célú különleges övezet (Kfü)

60. § (1) A fürdő- és rekreációs célú különleges övezet elsősorban

- a) szabadtéri fürdőmedence, játék- és sporteszközök, rekreációs célú zöldfelületek,
 - b) uszoda,
 - c) fürdőépület,
 - d) az a)-c) pontban foglalt létesítményeket szolgáló
 - da) technológiai építmény,
 - db) segédüzemi építmény,
 - dc) adminisztrációs épület,
 - dd) szociális épület
- elhelyezésére szolgál.

(2) A területen az (1) bekezdésben foglaltakon túl önállóan is elhelyezhető legfeljebb a fürdő- és rekreációs létesítmények vendégforgalmi kapacitására tervezett kapacitású:

- a) vendéglátó épület,
- b) szolgáltató épület,
- c) szállás jellegű épület,
- d) parkolóház.

(3) Kivételesen, ha az építmény rendeltetésszerű használata nem korlátozza a szomszédos telkek övezeti előírásoknak megfelelő használatát, beépítését, akkor elhelyezhető a területen:

- a) legfeljebb 2500 m² árusítóterű kiskereskedelmi épület,
- b) legfeljebb a fürdő- és rekreációs létesítmények vendégforgalmi kapacitására tervezett kapacitású
 - ba) egészségügyi épület,
 - bb) szociális épület,
 - bc) egyéb sportépítmény;
- c) gazdasági célú épületen belül legfeljebb két szolgálati lakás.

Művelődési központ különleges övezet (Kku)

61. § (1) A művelődési központ különleges övezet elsősorban nagy alapterületű művelődési célú épületek (pl. mozi, színház, múzeum, könyvtár, művelődési központ) elhelyezésére szolgál.

(2) A területen az (1) bekezdésben foglaltakon túl önállóan is elhelyezhető a művelődési célú épületeket igénybevevő látogatókat szolgáló:

- a) legfeljebb 2500 m² árusítóterű kiskereskedelmi épület,
- b) vendéglátó épület,
- c) szolgáltató épület,
- d) szállás jellegű épület,
- e) parkolóház,
- f) az épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgálati lakás.

Egyházi központ különleges övezet (Kegy)

62. § (1) Az egyházi központ különleges övezet elsősorban

- a) templom,
 - b) gyülekezeti épület,
 - c) egyházi igazgatási épület
- elhelyezésére szolgál.

(2) A területen az (1) bekezdésben foglaltakon túl önállóan is elhelyezhető

- a) lakó- és szálláshely szolgáltató épület,
- b) oktatási épület,
- c) művelődési épület,
- d) parkolóház,
- e) sportépítmény.

(3) Kivételesen, ha az építmény rendeltetésszerű használata nem korlátozza a szomszédos telkek övezeti előírásoknak megfelelő használatát, beépítését, akkor elhelyezhető a területen:

- a) vendéglátó épület,
- b) legfeljebb 2500 m² árusítóterű kiskereskedelmi épület,
- c) legfeljebb 2500 m² hasznos szintterületű szolgáltató üzemi épület.

Szórakoztatóközpontok, vidámparkok különleges övezet (Kvi)

63. § (1) A szórakoztatóközpontok, vidámparkok különleges övezet elsősorban

- a) vendéglátó épület,
 - b) szórakozóhely,
 - c) az a) és b) pontban foglalt épületek működtetéséhez szükséges
 - ca) segédüzemi építmények
 - cb) adminisztrációs épületek,
 - cc) szociális épületek,
 - d) játék- és szórakozás célú szabadtéri építmények
- elhelyezésére szolgál.

(2) A területen az (1) bekezdésben foglaltakon túl önállóan is elhelyezhető a terület látogatóit szolgáló:

- a) szolgáltató épület,
- b) szállás jellegű épület,
- c) parkolóház,
- d) sportépítmény,
- e) az épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgálati lakás.

(3) Kivételesen, ha az építmény rendeltetésszerű használata nem korlátozza a szomszédos telkek övezeti előírásoknak megfelelő használatát, beépítését, akkor elhelyezhető a területen a terület látogatóit szolgáló:

- a) összesen legfeljebb 2500 m² árusítóterű kiskereskedelmi épület,
- b) az övezeti előírásban megengedett legnagyobb épületmagasságot meghaladó épületmagasságú szórakoztató, sportolási és szabadidős berendezések és szerkezetek (pl. világítótorony, ugrótorony, óriáskerék, stb.).

A jelentős zöldfelületű intézményterület különleges övezet (Kiz)

63/B. §⁸⁰ (1) A jelentős zöldfelületű intézményterület különleges övezet elsősorban:

- a) jelentős zöldfelületet igénylő intézmények elhelyezésére szolgáló, továbbá
- b) olyan intézményi épületek elhelyezésére alkalmas terület, amely a városszerkezetben való elhelyezkedése miatt jelentős zöldfelület kialakítását, megőrzését vagy biztosítását igényli.

(2) Az építési övezetben a beépítés mértéke nem haladhatja meg a 35%-ot, és a zöldfelület megengedett legkisebb mértéke 50%.

(3) A területen elhelyezhető:

- a) közintézmény épülete,
- b) igazgatási épület,
- c) irodaépület,
- d) szálláshely-szolgáltató épület,
- e) szolgáltató épület,
- f) vendéglátó épület,
- g) egyéb közösségi szórakoztató épület,
- h) sportépítmény,
- i) a kutatás-fejlesztés nem üzemi technológiájú építménye,
- j) legfeljebb 500 m² bruttó szintterületű kiskereskedelmi célú épület,
- k) lakóépület,
- l) terepszint alatti parkoló építmény, valamint
- m) az a)-l) pont szerinti építményt kiszolgáló és kiegészítő funkciójú épület, amennyiben azok terhelési határértéke nem haladja meg az intézményterületekre vonatkozó egyéb jogszabályban rögzített előírt határértékeket.

(4) A területen nem helyezhető el:

- a) 1500 m²-t meghaladó bruttó szintterületű kereskedelmi célú épület,
- b) nagykereskedelmi létesítmény, valamint
- c) üzemanyag-töltő állomás.

(5) Új épület elhelyezése esetén a gépjárművek elhelyezése telken belül:

- a) a terepszinten fásított parkolóban,
- b) a terepszint alatt vagy
- c) az épületen belül biztosítandó.

(6) Az övezet telkein zöldfelület kertépítészeti terv alapján alakítható ki.

Üzemanyag-töltő állomás különleges övezet (Küz)

63/C. §⁸¹ (1) Az üzemanyag-töltő állomás különleges övezet elsősorban az üzemanyag-töltő építmény és annak működéséhez szükséges egy vagy több technológiai, valamint segédüzemi építmény elhelyezésére szolgál.

⁸⁰ Módosította: 14/2014. (VI.27.) Korm. rendelet, hatályos 2014. június 28-tól

(2) Az övezetben az (1) bekezdésben foglaltakon túl önállóan is elhelyezhető:

- a) adminisztrációs épület,
- b) autómosó,
- c) vendéglátó épület, vagy
- d) kiskereskedelmi épület.”

A beépítésre nem szánt övezetek szerepköre

64. § (1) Az övezetek megengedett szerepkörét az övezeti jel elején lévő betűjel jelentése határozza meg.

(2) ⁸² Az övezet megengedett szerepkörei a következők lehetnek:

- 1. közúti közlekedési övezet (KÖu),
- 2. közlekedési-sétáló utca övezet (KÖs),
- 3. közforgalom számára megnyitott magánút övezet (KÖm),
- 4. kötöttpályás közlekedési övezet (KÖt),
- 5. vízi közlekedési övezet (KÖv),
- 6. légi közlekedési övezet (KÖl),
- 7. hírközlési övezet (KÖh),
- 8. közterület-burkolt köztér övezet (KTb),
- 9. közterület-fásított köztér övezet (KTf),
- 10. különleges beépítésre nem szánt rekreációs övezet (Knr),
- 11. különleges nagy zöldfelülettel rendelkező parkolóterület (Kzp),
- 12. zöldterületövezet (Z),
- 13. védett erdő övezete (Evt),
- 14. védő erdő övezete (Evő),
- 15. honvédelmi célokat szolgáló erdő övezete (Eho),
- 16. gazdasági erdőövezet (Eg),
- 17. turisztikai erdő övezet (Ee),
- 18. kertes mezőgazdasági övezet (Mk),
- 19. általános mezőgazdasági övezet (Má),
- 20. korlátozott használatú mezőgazdasági övezet (Mko),
- 21. folyó vizek medre és partja (Vf),
- 22. állóvizek és holtágak medre és partja (Vá),
- 23. hullámtéri erdők (Ve),
- 24. a hullámtéri mezőgazdasági területek (Vm),
- 25. a vízbázisok külső és belső védőterülete (Vvb) és
- 26. a töltések területe (Vtö).

(3) a töltések területe (Vtö). Az SZT-n övezeti jellel nem jelölt területek szerepköre

a) a sraffozás nélküli területek esetében közúti közlekedési övezet, ⁸³

b) a terven szereplő jelmagyarázatnak megfelelően sraffozott terület közforgalom számára megnyitott magánút, vagy kötöttpályás közlekedési övezet.

(4) A gyűjtőútnál alacsonyabb szerepkörű tervezett út – az általa kiszolgált ingatlanok tulajdonosainak egyetértésével – közforgalom számára megnyitott magánútként is megvalósítható.

⁸¹ Kiegészült a 29/2017. (XI.22.) Önk. rendelet alapján, hatályos 2017. december 7-től

⁸² Módosult a 8/2014. (IV.25.) Önkormányzati rendelet alapján, hatályos 2014. május 26-tól

⁸³ Módosította a 37/2008. (X.31.) rendelet

Közúti közlekedési övezet (KÖu)

65. § (1) A közúti közlekedési övezet elsősorban

- a) gyorsforgalmi út,
- b) főforgalmi út (országos főút),
- c) forgalmi út (országos mellékút),
- d) gyűjtőút,
- e) kiszolgáló út,
- f) kerékpárút,
- g) gyalogút,
- h) parkoló,
- i) úttartozék,
- j) közmű,
- k) járda,
- l) az úthoz tartozó zöldfelület,
- m) az úthoz tartozó környezetvédelmi berendezés elhelyezésére szolgál.

(2) A területen az (1) bekezdésben foglaltakon túl önállóan is elhelyezhető:

- a) a közlekedést kiszolgáló, legfeljebb 1000 m²-es
 - aa) közlekedési építmény,
 - ab) kereskedelmi épület (ezen belül üzemanyagtöltő is),
 - ac) szolgáltató épület,
 - ad) vendéglátó épület,
 - ae) igazgatási épület,
- b) ha a közút rendeltetésszerű használatát nem akadályozza, akkor
 - ba) szálláshely szolgáltató épület,
 - bb) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgálati lakás,
 - bc) emlékmű,
 - bd) köztéri képzőművészeti alkotás,
 - be) utcabútor,
 - bf) hirdető- és reklámberendezés.

(3) Az SZT által „lehetséges tömbfeltárás” -ként jelölt területen 12 m széles sávot új épülettel be nem építhető területként kell kezelni. Ezt a területsávot az érintett telek beépíthetőségének számításánál figyelmen kívül kell hagyni.

(4) A nem beépítésre szánt területen új dűlőút (amely lehet magánút is) úgy alakítható ki, hogy a legkisebb szabályozási szélessége, telkének szélessége – méretezés hiányában – legalább 10 méter legyen az (5) bekezdésben foglalt kivétellel.

(5) Amennyiben a földrészletek biztonságos megközelítését és a közlekedési területen elhelyezendő egyéb műtárgyak (felszíni vízelvezetés, közművek, stb.) megvalósítását nem korlátozza, úgy a (4) bekezdésben meghatározott szabályozási szélesség SZT alapján legfeljebb 6,50 méterig csökkenthető.

(6) 100 férőhelyet meghaladó parkoló létesítése esetén igazolni kell a csatlakozó közúthálózat kapacitásának megfelelőségét.

(7) A gyűjtő- vagy magasabb rendű utakról nyíló személy- és tehergépkocsi bejárókat az út kezelőjével egyeztetett helyen lehet kialakítani. A rendezési tervezéskor már egyeztetett gépkocsibejárók jelölését az SZT tartalmazza.

(8) Új közúti közlekedési célú közterület kiszabályozásánál biztosítani kell a kétoldali fasor helyét. Meglévő, legalább 12 m széles út burkolatának - legalább egy teljes útszakaszra (utcától utcáig) terjedő és a teljes szabályozási szélességre vonatkozó - átépítése során is

biztosítani kell kétoldali fasor elhelyezését. Legalább egy oldali fasor elhelyezése 12 méternél keskenyebb út esetében is kötelező. Egyes útszakaszok mentén azonos fajú fákat kell telepíteni. Meglévő utak átépítése esetén a fasor telepítése mellőzhető, ha elhelyezése a meglévő közműadottságok miatt lehetetlen.

(9) A nagyobb, legalább 20 gépjármű elhelyezését biztosító parkolófelületről és a szennyezéssel veszélyeztetett gazdasági területek belső útjairól az összegyűjtött csapadékvíz csak olajfogó műtárgyon keresztül vezethető a befogadó csatornába.

(10) Amennyiben a telekalakítás során a közlekedési utak (közúti közlekedési övezetek) szabályozási terv szerinti szélessége nem biztosítható, úgy az akkor is engedélyezhető, ha az a telekalakítással párhuzamosan útlejegyzéssel vagy kisajátítással a Rendezési Terv szerint kialakul.

(11) ⁸⁴ Közterület fölé valamint közterület szintjére túlnyúló épületrész, épületszerkezet tartószerkezete a közterületen is elhelyezhető, amennyiben a túlnyúlást a közterületi övezettel közvetlenül határos építési övezet egyedi előírása megengedi.

Közterület-rendezvénytér övezet (Kkt) ^{85 86}

Közterület-burkolt köztér (KTb) ⁸⁷

65/A. § (1) A településen belül kialakított olyan tér, mely a lakók pihenésére, az idegenforgalom fogadására szolgál és állandó vagy időszakos jelleggel szervezett, jelentős létszám fogadására, rendezvények biztonságos lebonyolítására alkalmas.

(2) ⁸⁸ Az övezetben - ha a GYÉSZ 103. § másképpen nem rendelkezik - maximum 2%-os beépíthetőséggel elhelyezhető:

- a) a köztér funkcióhoz és a rendezvénytér kialakításához-, működtetéséhez szükséges építmény,
- b) közlekedési és közmű építmény,
- c) kereskedelmi épület,
- d) szolgáltató épület,
- e) vendéglátó épület,
- f) emlékmű,
- g) köztéri művészeti alkotás, valamint
- h) utcabútor.

(3) A (2) bekezdéstől eltérően a (2) bekezdés a), valamint c)-h) pontjában meghatározott építmények a Dunakapu téren és a Széchenyi téren csak a jelölt építési helyeken helyezhetőek el.

(4) A Dunakapu rendezvénytérhez tartozó övezeten kívüli területekre vonatkozó egyedi előírásokat a GYÉSZ 8. sz. melléklete részletesen szabályozza.

(5) ⁸⁹ Közterület fölé, valamint közterület szintjére túlnyúló épületrész, épületszerkezet tartószerkezete a közterületen is elhelyezhető, amennyiben a túlnyúlást a közterületi övezettel közvetlenül határos építési övezet egyedi előírása megengedi.

(6) ⁹⁰ Az övezet területén terepszint alatti parkolóépítmény létesítése abban az esetben megengedett, ha a

⁸⁴ Kiegészült a 33/2018. (XII.20.) Önk. rendelet alapján, hatályos 2019. január 4-től

⁸⁵ Módosította a 28/2010.(IX.10.) GYMJVÖ rendelet, 2010. november 1-jén lép hatályba

⁸⁶ Hatályon kívül helyezte a 27/2013. (VI.28.) Önkormányzati rendelet alapján, hatályos 2013. augusztus 1-től

⁸⁷ Kiegészült a 27/2013. (VI.28.) Önkormányzati rendelet alapján, hatályos 2013. augusztus 1-től

⁸⁸ Módosult a 33/2018. (XII.20.) Önk. rendelet alapján, hatályos 2019. január 4-től

⁸⁹ Kiegészült a 33/2018. (XII.20.) Önk. rendelet alapján, hatályos 2019. január 4-től

- a) GYÉSZ 103. § arról kifejezetten rendelkezik, vagy
- b) az SZT „terepszint alatti beépítés határa” elemmel jelöli.

Közterület-fásított köztér (KTf)⁹¹

65/B. § (1) A településen belül kialakított - elsősorban pihenőfunkciót szolgáló -, jelentős növényzettel rendelkező köztér. Az állandó jellegű létesítmények beépítettségének mértéke nem haladhatja meg a 2%-ot, a zöldfelület mértéke nem lehet kevesebb 15%-nál.

(2) A fásított köztér övezetben a településkép védelméről és a Győri Tervtanácsról szóló rendelete alapján elhelyezhető:

- a) a köztér funkcióhoz-, működtetéséhez szükséges építmény,
- b) kereskedelmi épület,
- c) szolgáltató épület,
- d) vendéglátó épület,
- e) emlékmű,
- f) köztéri képzőművészeti alkotás,
- g) utcabútor,
- h) közlekedési építmény, valamint
- i) közmű építményei.

Közlekedési-sétáló utca övezet (KÖs)⁹²

65/C. § (1) Elsősorban a gyalogosok közlekedésére szolgáló közterület, ahol gépjármű kizárólag külön engedéllyel közlekedhet.

(2) A közterület-sétáló utca övezetben a településkép védelméről és a Győri Tervtanácsról szóló rendelet alapján elhelyezhetők:

- a) közlekedési és közmű építmény,
- b) kereskedelmi, vendéglátó építmény,
- c) emlékmű,
- d) köztéri művészeti alkotás, valamint
- e) utcabútor.

(3) Az övezetben építmény csak úgy helyezhető el, hogy az utca teljes hosszában egy 4 méteres sáv szabadon maradjon.

(4) Az övezetben utca egyes szakaszainak lefedése csak jóváhagyott építészeti terv alapján, az illeszkedés szabályainak betartásával lehetséges. Az illeszkedési szabályokat az érintett utcaszakasz esetében - épület jellegétől függően - a tervtanács vagy az örökségvédelmi hatóság határozza meg.

Közforgalom számára megnyitott magánút (KÖm)

66. § (1) A közforgalom számára megnyitott magánút terület kizárólag

- a) kiszolgáló út és alacsonyabb rendű utak,
- b) parkoló,
- c) úttartozék,
- d) utcabútor,
- e) közmű,
- f) járda,

⁹⁰ Kiegészült a 33/2018. (XII.20.) Önk. rendelet alapján, hatályos 2019. január 4-től

⁹¹ Kiegészült a 27/2013. (VI.28.) Önkormányzati rendelet alapján, hatályos 2013. augusztus 1-től

⁹² Kiegészült a 27/2013. (VI.28.) Önkormányzati rendelet alapján, hatályos 2013. augusztus 1-től

- g) az úthoz tartozó zöldfelület,
- h) környezetvédelmi berendezés,
- i) hirdető- és reklámberendezés elhelyezésére szolgál.

(2)⁹³ Lakóterületen közforgalom számára megnyitott magánutat kialakítani az SZT alapján lehet.

(3) A magánút szélessége:

- a) legfeljebb hat lakótelek megközelítése és lakó-pihenőövezet kialakítása esetén legalább 6 m,
- b) hatnál több lakótelek vagy legfeljebb összesen 30 lakás elhelyezését lehetővé tevő lakótelkek megközelítése és lakó-pihenőövezet esetén legalább 9 m,
- c) egyéb rendeltetésű telkek vagy 30-nál több lakás elhelyezését lehetővé tevő lakótelkek megközelítése esetén legalább 12 m.

(4) A (3) bekezdésben meghatározott minimális útszélességek kizárólag abban az esetben engedhetők meg, ha megfelelő tervtartalommal bizonyítható a feltárt ingatlanok közművekkel való kiszolgálása, az út forgalmának lebonyolítása, megvilágítása.

(5) A magánutat a tulajdonos, illetve a tulajdonostársak kötelesek kialakítani.

(6) A közforgalom számára megnyitott magánúton építmény csak úgy helyezhető el, hogy az út közlekedési funkciójának gyakorlását ne lehetetlenítse el.

(7) Magánút megszüntetése vagy lezárása csak akkor engedélyezhető, ha az arról kiszolgált építési telkek más módon megközelíthetők, kiszolgálhatók.

(8) Új közúti közlekedési célú, legalább 12 m széles magánút kiszabályozásánál biztosítani kell a kétoldali fasor helyét. Meglévő, legalább 12 m széles út burkolatának - legalább egy teljes útszakaszra (utcától utcáig) terjedő és a teljes szabályozási szélességre vonatkozó - átépítése során is biztosítani kell kétoldali fasor elhelyezését. Legalább egy oldali fasor elhelyezése 12 méternél keskenyebb út esetében is kötelező. Egyes útszakaszok mentén azonos fajú fákat kell telepíteni. Meglévő utak átépítése esetén a fasor telepítése mellőzhető, ha elhelyezése a meglévő közműadottságok miatt lehetetlen.

Kötőtpályás közlekedési övezet (KÖt)

67. § (1) A kötőtpályás közlekedési övezet elsősorban

- a) közforgalmi vasutak építményei, berendezései,
- b) közmű,
- c) zöldfelület,
- d) környezetvédelmi berendezés elhelyezésére szolgál.

(2) A területen az (1) bekezdésben foglaltakon túl önállóan is elhelyezhető a közlekedést kiszolgáló:

- a) közlekedési építmény,
- b) kereskedelmi épület,
- c) szolgáltató épület,
- d) vendéglátó épület,
- e) igazgatási épület,
- f) ha a vasút rendeltetésszerű használatát nem akadályozza, akkor

fa) szálláshely szolgáltató épület,

fb) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgálati lakás,

⁹³ Módosította a 23/2017. (IX.19.) Önkormányzati rendelet, hatályos 2017. október 4-től

- fc) emlékmű,
- fd) köztéri képzőművészeti alkotás,
- fe) utcabútor,
- ff) hirdető- és reklámberendezés.

(3) A vasúti területeket az SZT nem övezeti jellel és sorszámmal, hanem a jelmagyarázat szerinti felülettel jelöli. A vasúti területeken belül jelölve van a vasúti törzsterület. A törzsterületeken kívüli vasúti területek a velük közvetlenül szomszédos övezetekhez csatlakozhatnak a vasút üzemeltetőjének hozzájárulásával.

Vízi közlekedési övezet (KÖv)

68. § (1) A vízi közlekedési övezet elsősorban

- a) a vízi közlekedés építményei, berendezései,
- b) közmű,
- c) zöldfelület,
- d) környezetvédelmi berendezés elhelyezésére szolgál.

(2) A területen az (1) bekezdésben foglaltakon túl önállóan is elhelyezhető a közlekedést kiszolgáló:

- a) közlekedési építmény,
- b) kereskedelmi épület,
- c) szolgáltató épület,
- d) vendéglátó épület,
- e) igazgatási épület,
- f) nyilvános illemhely,
- g) a terület fenntartásához szükséges épület,
- h) ha a terület rendeltetésszerű használatát nem akadályozza, akkor

- ha) szálláshely szolgáltató épület,
- hb) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás,
- hc) emlékmű,
- hd) köztéri képzőművészeti alkotás,
- he) utcabútor,
- hf) hirdető- és reklámberendezés.

(3) Teherforgalmi kikötőben elhelyezhető a kikötő működését nem akadályozó gazdasági épület.

Légi közlekedési övezet (KÖl)

69. § (1) A légi közlekedési övezet elsősorban

- a) a légi közlekedés építményei, berendezései,
- b) közmű,
- c) zöldfelület,
- d) környezetvédelmi berendezés elhelyezésére szolgál.

(2) A területen az (1) bekezdésben foglaltakon túl önállóan is elhelyezhető a közlekedést kiszolgáló:

- a) közlekedési építmény,
- b) egészségügyi épület.

Hírközlési övezet (KÖh)

70. § A hírközlési övezet kizárólag

- a) hírközlési nagyberendezések építményei,
 - b) az a) pontban foglalt építmények működéséhez szükséges
 - ba) segédüzemi építmények,
 - bb) adminisztrációs épületek,
 - bc) szociális épületek
- elhelyezésére szolgál.

Zöldterület övezet (Z)

71. § (1) A zöldterület övezet – közútról, köztérről megközelíthető (köz)park – elsősorban

- a) zöldfelület,
 - b) vízfelület
- kialakítására szolgál.

(2) A területen az (1) bekezdésben foglaltakon túl önállóan is létesíthető:

- a) pihenést szolgáló építmény (pergola, pavilon),
- b) testedzést szolgáló építmény (sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszótér, sportpálya, stb.),
- c) köztárgy,
- d) az OTÉK 27. §-ában megengedett mértékig
 - da) vendéglátó épület,
 - db) nyilvános illemhely,
 - dc) a terület fenntartásához szükséges épület.

(3) Kivételesen a 27. § szerinti területen, ha a közparkban található értékes fák fennmaradása biztosítható, a közpark területének legfeljebb 50%-a alatt mélygarázs létesíthető legalább 1 méter földtakarással.

(4) Kertépítészeti tervre adott építési engedély alapján történhet:

- a) a közparkok vagy közhasználatra átadott parkosított zöldfelületek, játszóterek létesítése, illetve meglévők olyan átalakítása, amely során a területen belül megváltozik a terepszint, az utak helye,
- b) a belvárosi és nádorvárosi, kertépítészeti terv alapján létesített parkokban a fák, a cserjecsoportok vagy virágágyások helyének megváltoztatása is.

Védett erdő övezete (Evt)

72. § (1) A védett erdő övezetbe

- a) az országos és helyi védett természeti területeken,
 - b) a természeti területeken,
 - c) a NATURA 2000 által érintett területeken
- lévő erdőgazdasági területek tartoznak, a honvédelmi célokat szolgáló erdőterületek kivételével.

(2) A terület a táji, természeti értékek megőrzését, a természetes, ill. természet közeli ökoszisztémák fenntartását szolgálja.

(3) A területen kizárólag

- a) természet közeli erdőművelés (szálaló vágás, honos fafajokkal történő erdőtelepítés, erdőfelújítás),
- b) a természeti értékek védelmét szolgáló vadállomány-kezelés folytatható.

(4) A területen – az ismeretterjesztést és turizmust szolgáló más építmények kivételével – épületek nem helyezhetők el.

Védő erdő övezete (Evő)

73. § (1) A védő erdő övezete olyan erdőterület, amelynek feladata

- a) valamelyik szomszédos területen megengedett használat káros hatásainak (pl. árvíz, zaj, bűz, stb.) csökkentése és/vagy látványának takarása,
- b) környezeti elemek védelme (pl. talajok erózió, defláció elleni védelme, felszíni vizek-, vízbázisok tisztaságának biztosítása stb.)

(2) A védő erdő művelését úgy kell tervezni, ütemezni, hogy a védő hatás folyamatosan biztosított legyen.

(3) A területen épület nem helyezhető el.

Honvédelmi célokat szolgáló erdő övezete (Eho)

74. § (1) A honvédelmi célokat szolgáló erdő övezetbe a honvédelmi területen lévő erdők tartoznak.

(2) A természetes és természet közeli állapotok megőrzését biztosítani kell a honvédelmi célokat szolgáló erdő övezet azon részein, amelyek egyúttal

- a) védett természeti területeken,
 - b) a Fertő-Hanság Nemzeti Park Igazgatóság nyilvántartása szerinti természeti területeken,
 - c) az ökológiai hálózat területén,
 - d) NATURA 2000 területeken
- feksznek.

(3) A területen épület nem helyezhető el.⁹⁴

Gazdasági erdőövezet (Eg)

75. § (1) A gazdasági erdőövezet az erdőgazdálkodás célját szolgálja.

(2) Az ökológiai hálózat, a védett természeti területek puffer területein lévő területeken az erdő művelését úgy kell tervezni, hogy az ökológiai hálózatban betöltött szerepük folyamatosan biztosított legyen (pl. természet közeli gazdálkodási mód, erdőfelújításkor, telepítéskor honos fajok előnyben részesítése).

(3) A területen erdőgazdálkodási célú építmények (erdészház, közösségi vadászház, szállítási, tárolási építmények, stb.) létesíthetők a (4) bekezdésben foglalt kivétellel.

(4) Vízfolyások mentén 50-50 m-es sávban építmények nem helyezhetők el.

Turisztikai erdő övezet (Ee)

76. § (1) A turisztikai erdő övezet

- a) turisztikai,
- b) pihenési,
- c) üdülési

célokat szolgáló erdőterület.

(2) A területen elhelyezhető:

⁹⁴ Az erdőtörvény [1996:LIV] 17.§. (2)] szerint a honvédelmi célokat szolgáló erdőterületek elsődlegesen védelmi rendeltetésű erdőterületek közé tartozik. Az OTÉK 28.§. (3) bek. szerint védelmi rendeltetésű erdőterületen épületet elhelyezni nem lehet.

- a) vendéglátó épület,
- b) szolgáltató épület,
- c) legfeljebb 600 m² árusítóterű kiskereskedelmi épület,
- d) szállás jellegű épület,
- e) kemping,
- f) egészségügyi épület,
- g) szociális épület,
- h) sportépítmény.

(3) Kivételesen, ha az építmény rendeltetésszerű használata nem korlátozza a szomszédos telkek övezeti előírásoknak megfelelő használatát, beépítését, akkor elhelyezhető a területen:

- a) állattartási építmény,
- b) erdőgazdálkodási üzemi építmény.

Kertes mezőgazdasági övezet (Mk)

77. § (1) A kertes mezőgazdasági övezetbe tartoznak:

- a) a volt zártkerti területek,
- b) kistelkes mezőgazdasági művelésű területek.

(2) A kertes mezőgazdasági övezetekben az övezeti jellel meghatározott korlátokon belül – az (5) bekezdésben meghatározott feltételekkel – elhelyezhető:

a) a 8-11. §-okban előírt közművesítettségi feltételek teljesülése esetén telkenként egy:

aa) mezőgazdasági művelés és tárolás célját szolgáló, huzamos tartózkodásra szolgáló helyiséget nem tartalmazó gazdasági épület, amelynek összes hasznos alapterülete legfeljebb 45 m²,

ab) terepszint alatti terménytároló pince,

b) a területet használók ellátását szolgáló, telkenként legfeljebb egy 250 m²-es vendéglátó vagy kiskereskedelmi épület, ha a telek

ba) területét még részben sem érinti meglévő vagy tervezett közmű- vagy más létesítmény (út, üzem, hulladéklerakó, stb.) védősávja,

bb) legalább 4000 m²-es,

bc) legalább részlegesen közművesített,

bd) megközelítését szolgáló közterület szélessége megfelel az SZT-nek, és rajta szilárd burkolatú út épült ki.

(3) Az épületek elhelyezésénél – a (4) bekezdésben foglalt kivétellel – legalább 10 m-es előkertet kell biztosítani úgy, hogy az előkertben nem helyezhető el olyan építmény, tárgy, amely a későbbiekben az előkert esetleges közterület céljára való igénybevételét akadályozná. Ha a telek előtti út szélessége 5 m-nél is kisebb, akkor az előkert méretét a különbségnek megfelelően növelni kell.

(4) 10 m-nél keskenyebb, de legalább 5 m széles előkert kialakítható

a) fekvőtelek esetében,

b) ahol a földrészlet előtti közterület vagy magánút szélessége legalább 12 m.

(5) A területen tájba illő, nyeregvetős, földszintes épület építhető. A tetőtér hasznosítása megengedett. A tetőtérben csak 1 m²-nél nem nagyobb és a tető síkjában elhelyezett nyílás létesíthető. Tetőfelépítmény nem létesíthető nyílás céljára sem. A tetőtér oromfalán erkély, zárterkély, 2 m²-nél nagyobb nyílás nem alakítható ki. A tető hajlásszöge nem lehet nagyobb 45°-nál.

(6) A korábbi építési előírásoknak megfelelően engedélyezett és már meglévő lakóépület kizárólag lakás céljára, legfeljebb 120 m² összes hasznos alapterületig bővíthető, újjáépíthető az elő-, oldal-, hátsókertre vonatkozó előírások betartásával. A lakóház épületmagassága

legfeljebb 3,6 m lehet, kivéve, ha az övezeti jel az SZT-n mást tartalmaz. Az ilyen lakóépület telkén közműpótló létesítmény és legfeljebb 45 m²-es kiegészítő épület elhelyezhető.

Általános mezőgazdasági övezet (Má)

78. § (1) Az általános mezőgazdasági övezet az árutermelő növénytermesztés és állattenyésztés céljára szolgáló nem beépített terület.

(2) A területen – a (3) bekezdésben meghatározott feltételekkel – elhelyezhetők mezőgazdasági célú

- a) feldolgozó épületek,
- b) termesztő épületek,
- c) tenyésztő épületek,
- d) raktározó épületek,
- e) karbantartó épületek,
- f) segédüzemi építmények.

(3) A mezőgazdasági célú építmények

- a) gyümölcsös, szőlő, intenzív kert, gyepterületi ág esetén legalább 3 ha nagyságú telken, összesen legfeljebb 3%-os beépítettséggel,
 - b) szántó művelési ág esetén legalább 15 ha nagyságú telken, összesen legfeljebb 1%-os beépítettséggel
- helyezhetők el.

(4) A területen a (2) bekezdésben foglaltakon túl elhelyezhető:

- a) az (5) és (8) bekezdésekben meghatározott feltételekkel, a mezőgazdasági építményekkel együtt, legfeljebb azokkal azonos hasznos alapterületű, a tulajdonos, a használó és a személyzet számára legfeljebb kétlakásos szolgálati lakóépület,
- b) szélvédő a meglévő és a településrendezési tervek szerinti tervezett infrastruktúrák és terület-felhasználások figyelembevételével.

(5) A szolgálati lakóépület

- a) gyümölcsös, szőlő, intenzív kert, gyepterületi ág esetén legalább 5 ha nagyságú telken, összesen legfeljebb 3%-os beépítettséggel,
 - b) szántó művelési ág esetén legalább 50 ha nagyságú telken, összesen legfeljebb 1%-os beépítettséggel,
 - c) a birtoktesthez tartozó birtokközpont telkén a (7) bekezdésben meghatározott előírások betartásával
- helyezhető el.

(6) Gyümölcsös, ill. szőlő művelési ágúnak a telek akkor tekinthető, ha a telken a gyümölcsös, ill. szőlő művelési ágú telekrészek aránya legalább 80%, és ezek tényleges hasznosítása is megfelel a bejegyzett művelési ágaknak.

(7) A birtoktest és a birtokközpont kialakítására, és a birtokközpontban elhelyezhető építményekre vonatkozó előírások:

- a) A birtoktesthez tartozó telkek (beleértve a birtokközpont telkét is) SZT szerint megengedett, de legfeljebb 3 %-os beépíthetősége a legalább 50.000 m²-es birtokközpont telken összevontan is kihasználható, amennyiben kihasználásuk az egyes telkeken nem történt meg. A birtokközpont telkének beépítettsége a 10 %-ot, telekkihasználtsága a 0,1-et nem haladhatja meg, és legalább 60 %-át zöldfelületként kell kialakítani.
- b) A birtokközpont telke akkor építhető be, ha
 - ba) a telek területét még részben sem érinti közmű- vagy más létesítmény (pl. út, üzem, hulladéklerakó, stb.) védőterülete, védősávja,
 - bb) a telek legalább részlegesen közművesített,
 - bc) a beépítés a szomszéd telek rendeltetésszerű használatát nem korlátozza,

bd) a beépítés a természeti értékek megőrzését nem veszélyezteti.

c) A birtokközpont telkén elsősorban a (2) bekezdésben felsorolt mezőgazdasági célú építmények építhetők a tájba illő módon.

d) A birtokközpont telkén a c) pontban foglalt építményeken túl építhető tájba illő módon:

da) legfeljebb egyemeletes, legfeljebb 4 lakásos szolgálati lakóépület, a (8) bekezdésben meghatározott feltételekkel,

db) legfeljebb 9 m épületmagasságú

dba) vendéglátó épület,

dbb) szállásjellegű épület,

dbc) sportépítmény.

e) A birtokközpontban a beépített terület rész határain zöldsáv, legalább kétsoros fasor telepítendő. A birtokközpont építési engedélyezési tervének tartalmaznia kell a birtokközpont kialakítására vonatkozó kertépítészeti tervet,

f) kiegészítő központ a város közigazgatási területén nem helyezhető el.

(8) A (4) bekezdés és a (7) bekezdés da) pontja szerint lakóépület akkor helyezhető el az övezet telkén, ha

a) a telek gépjárművel való megközelítése szilárd burkolatú úton biztosított,

b) az ott élők alapfokú ellátása vagy a menetrend szerinti, helyi tömegközlekedési járatok megállóhelye a meglévő úthálózaton számítva a lakóépületektől 1 km-en belül biztosított.

(9) A korábbi előírásoknak megfelelően engedélyezett és már meglévő lakóépület kizárólag lakás céljára, legfeljebb 200 m² összes hasznos alapterületig bővíthető, újjáépíthető az elő-, oldal-, hátsókertre vonatkozó előírások betartásával. A lakóház épületmagassága legfeljebb 3,6 m lehet, kivéve, ha az övezeti jel az SZT-n mást tartalmaz. Az ilyen lakóépület telkén közműpótló létesítmény és legfeljebb 45 m²-es kiegészítő épület elhelyezhető.

Korlátozott használatú mezőgazdasági övezet (Mko)

79. § (1) A természeti értékek védelme érdekében korlátozott funkciójú mezőgazdasági övezet mezőgazdasági célú használatát, beépítését a természetvédelmi, ökológiai, tájvédelmi érdekek érvényesítése korlátozza.

(2) A területen kizárólag a természetes és természet közeli élőhelyek, a természeti értékek sérelme nélkül lehet gazdálkodni, építményt létesíteni.

(3) A területen

a) gyepek, nádasok, lápok, vízállásos területek más művelési ágba nem sorolhatók át,

b) szántó művelési ágú területek gyepek vagy erdők művelési ágba átsorolhatók.

(4) A területen tájba illő, legfeljebb 6 m épületmagasságú építmények elhelyezhetők:

a) az „országos- és helyi védett természeti terület” besorolású részekben kizárólag a védett értékek fenntartása és bemutatása céljából,

b) más részekben hagyományos, a gyepek fenntartását szolgáló állattenyésztés céljából.

(5) A területen hírközlési toronyépítmény, -antenna nem helyezhető el.

(6) A területen energia- és hírközlő vezeték légvezetékben – a területet a lehető legrövidebb úton keresztezve – kizárólag akkor vezethető, ha a terepszint alatti vezetésre nincs technikai lehetőség.

Vízgazdálkodási övezetek

80. § (1) A vízgazdálkodási szerepkörű övezetek:

a) a folyó vizek medre és partja (Vf),

b) az állóvizek és holtágak medre és partja (Vá),

c) a hullámtéri erdők (Ve),

d) a hullámtéri mezőgazdasági területek (Vm),

- e) a vízbázisok külső és belső védőterülete (Vvb),
f) a töltések területe (Vtö).
- (2) A folyóvizek, állóvizek, holtágak medrében és partján, továbbá hullámtereken kizárólag a vonatkozó jogszabálynak⁹⁵ megfelelő létesítmények helyezhetők el.
- (3) A hullámtereken (az árvízvédelmi gátakon belül) a tájhasználatot (mező- és erdőgazdasági művelés) az árvízvédelem és a vízgazdálkodás, továbbá a környezet és a természetvédelem érdekeinek kell alárendelni, a hullámtéri területek természeti területnek minősülnek.
- (4) A hullámtéri erdők területén a védett erdő övezetre vonatkozó előírásokat kell betartani.
- (5) A hullámtéri mezőgazdasági területeken a természeti értékek védelme érdekében a korlátozott használatú mezőgazdasági övezetre vonatkozó előírásokat kell betartani.
- (6) Az árvízvédelmi töltések mentén, a mindkét oldalon kialakított 10-10 méteres töltés menti védősávban épületet és a töltés állagát veszélyeztető, a töltés karbantartását gátló, vagy az árvízi védekezést gátló építményt és növényzetet nem szabad elhelyezni.
- (7) A vízbázisok külső és belső védőterületén építményeket, létesítményeket elhelyezni, a területet használni a vonatkozó jogszabályban⁹⁶ előírt feltételekkel, korlátozásokkal lehet.
- (8) A kijelölt strandok területén, a Holt-Rába, az M1 autópálya melletti kavicstó, és a Duna-ág Likócsi szakaszán az SZT-n jelölt területen elhelyezhetők a vízgazdálkodási létesítményeken kívül a vízi sportoláshoz, horgászáshoz, szabadidő eltöltéséhez kapcsolódó közösségi létesítmények is.
- (9) A hullámtereken és nyílt ártereken a 46/1999. (III. 18.) Korm. rendelet alapján, 20 m²-nél nagyobb hasznos alapterületű épületet csak az SZT-n rajzosan is jelölt építési helyen lehet létesíteni.
- (10) A (9) bekezdés szerinti területen meglévő létesítmények bővítése, átépítése, használati mód váltása – a 46/1999. (III. 18.) Korm. rendelet szerinti kivételekkel – csak az I. rendű védvonal megfelelő átalakítása után lehetséges.
- (11) Vízgazdálkodási területen építmények elhelyezése, használata kizárólag a tulajdonos kockázatára történik.
- (12) Vízgazdálkodási célú létesítmény (árok, vízfolyás, töltés, stb.) területét vagy ekként nyilvántartott területet más célra hasznosítani csak vízjogi engedély alapján lehet.

Különleges beépítésre nem szánt rekreációs célú övezet (Knr)⁹⁷

80/A. § (1) A különleges beépítésre nem szánt rekreációs célú övezet elsősorban

- a) játék- és sporteszközök, rekreációs célú zöldfelületek,
- b) szálláshely,
- c) szociális épület,
- d) rekreációs, idegenforgalmi célokat szolgáló létesítmények (vendéglátó épület, szolgáltató épület, jóléti tó hasznosítását szolgáló épület),
- e) sportépítmények kiszolgáló létesítményei,
- f) a terület fenntartásához szükséges tárolásra alkalmas építmények,
- g) legfeljebb 2 db, a főfunkcióval egy épületben létesülő szolgálati lakás elhelyezésére szolgál.

⁹⁵ 46/1999. (III. 18.) Korm. rend. a hullámterek, a parti sávok, a vízjárta, valamint a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról és hasznosításáról

⁹⁶ 123/1997. (VII. 18.) Korm. rend. a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízi létesítmények védelméről

⁹⁷ Kiegészült a 23/2010. (VI.25.) GYMJVÖ rendelet alapján, 2010. szeptember 1. napján lép hatályba

- (2) Kivételesen, ha az építmény rendeltetésszerű használata nem korlátozza a szomszédos telkek övezeti előírásoknak megfelelő használatát, beépítését, akkor elhelyezhető a területen: egyéb sportépítmény.
- (3) Az övezeten belül az épületek legalább 10 m-es előkert és 10 m-es vízparti sáv megtartásával helyezhetők el.
- (4) Egy épület legfeljebb 200 m² lehet. A teljes közműellátást kell biztosítani.

Különleges nagy zöldfelülettel rendelkező parkolóterület (Kzp) ⁹⁸

80/B. § (1) A különleges nagy zöldfelülettel rendelkező parkolóterület olyan parkoló, amelynek összeterületének legalább 20%-a zöldfelület.

(2) A különleges nagy zöldfelülettel rendelkező parkoló övezet elsősorban

- a) parkoló,
 - b) a parkolóhoz tartozó zöldfelület,
 - c) a parkolóhoz tartozó környezetvédelmi berendezés,
 - d) úttartozék,
 - e) járda,
 - f) közmű
 - g) kerékpárút, valamint
 - h) gyalogút
- elhelyezésére szolgál.

(3) A területen az (1) bekezdésben foglaltakon túl önállóan is elhelyezhető:

- a) közlekedési építmény,
- b) kereskedelmi épület (ezen belül üzemanyagtöltő is),
- c) ha a parkoló rendeltetésszerű használatát nem akadályozza, akkor
- ca) emlékmű,
- cb) köztéri képzőművészeti alkotás,
- cc) utcabútor, valamint
- cd) hirdető- és reklámberendezés.

A használat megengedett intenzitása

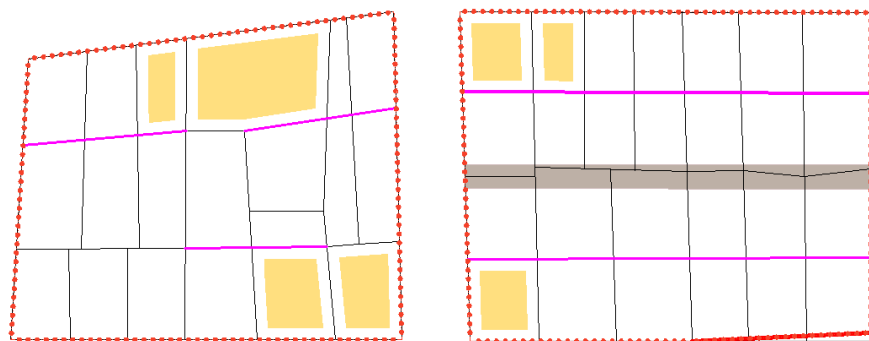
81. § (1) A használat megengedett intenzitását a *telekkihasználtsági mutató* határozza meg.

(2) A mutató előírt értékét – a (3) bekezdésben foglalt kivétellel – az építési teleknek az építési övezeten belüli részére kell kielégíteni.

(3) Kivételesen, ha az SZT kijelöli az *építési övezet építési jogot adó részének határát*, akkor a telekkihasználtsági mutatót e vonal és az övezet utcai határvonala közötti telekterülethez kell viszonyítani. (lásd: 4. ábra)⁹⁹

⁹⁸ Kiegészült a 8/2014. (IV.25.) Önkormányzati rendelet alapján, hatályos 2014. május 26-tól

⁹⁹ Az ábraszámot módosította az 54/2008. (XII.20.) R. rendelet



a) 2. ábra¹⁰⁰: Az övezet építési jogot adó részének határa: A lila vonal a baloldali ábrán az egymástól nagymértékben eltérő mélységű telkek miatt jelöli ki a határt, a jobboldali ábrán pedig új építési telkek későbbi kialakítása lehetőségének fenntartása érdekében. A pontvonal az övezeti határt, a piros tele vonal a szabályozási vonalat, a sárga felület az építési helyet jelzi, a drapp sáv a leendő tömbfeltároló út részére fenntartott; be nem építhető teleksávot.

(4) Kisvárosias és nagyvárosias lakóövezetben, valamint településközponti vegyes övezetben a saroktelkek megengedett telekkihasználtsága az övezeti jelben szereplő érték kétszerese, ha a) a keretes beépítésű tömbben az épület – oldalhatártól oldalhatárig – végig épül a telek utcai telekhatárai mentén, és

b) a telek mérete legfeljebb a megengedett legkisebb telekterület kétszerese, illetve az egyik utcai telekhatár hossza sem haladja meg az övezetre előírt épületmagasságot 12 méternél jobban.

(5) A (4) bekezdésben írtnál nagyobb, keretes beépítésű saroktelkek megengedett legnagyobb kihasználtsága a (4) bekezdés szerinti telekrész és a többi telekrész telekkihasználtságának súlyozott átlaga.

Az átlagszámításnál a (4) bekezdés szerinti telekrészre az övezetre megengedett telekkihasználtság kétszeresét, a többi telekrészre az övezeti jelben előírt telekkihasználtsági értéket kell figyelembe venni.

(6) Ha a telekkihasználtsági mutató legnagyobb megengedett értéke „K”, akkor a mutató tényleges értéke – a (7) bekezdésben foglalt kivétellel – nem lehet nagyobb az övezeten belül legintenzívebben beépített telek kialakult értékénél.

(7) Kivételesen, meglévő magastető új lakást nem eredményező tetőtér-beépítése esetében a (6) bekezdés szerinti érték az övezeti jel egyéb előírásai alapján megengedett mértékig növelhető.

A beépítés megengedett módja¹⁰¹

82.§ (1)¹⁰² Az övezetek beépítésének megengedett módját, az építési helyet az övezeti jel 3. karaktercsoportja helyén lévő betűjel jelentése határozza meg. Az építési helyet a teleknek az építési övezeten belül építési jogot adó részéhez viszonyítva – az előírt elő-, oldal- és hátsókerterek figyelembevételével – határozandó meg. (lásd: 4. ábra⁷⁴) Amennyiben az építési helyet az SZT rajzosan ábrázolja, akkor az épület az építési helyen belül bárhol elhelyezhető.

(2) Az övezet beépítésének megengedett módjai – az OTÉK és a sajátos karakterű helyi beépítési minták figyelembe vételével – a következők lehetnek:

¹⁰⁰ Az ábraszámot módosította az 54/2008. (XII.20.) R. rendelet

¹⁰¹ Az egyes beépítési módokat illusztráló ábrát lásd a 6. sz. függelékben.

¹⁰² A módosította a 4/2018. (I.26.) Önk. rendelet, hatályos 2018. február 10-től

- a) szabadon álló (S) beépítés, illetve a szabadon álló beépítés egyik jellegzetes karakterű változata a városi villás beépítés (V);
- b) oldalhatáron álló (O) beépítés, illetve az oldalhatáron álló beépítés jellegzetes karakterű változatai, a fésűs (F), az egysoros (ES), a kétsoros (KS) és a hajlított (H) beépítés;
- c) ikres (I) beépítés;
- d) zárt sorú (Z) beépítés, illetve a zárt sorú beépítés jellegzetes karakterű változatai, a keretes (KE) és a zárt udvaros (U) beépítés;
- e) telepszerű (T) beépítés;
- f) csoportházaz (C) beépítés;
- g) kialakult (K) beépítés;
- h) lakóparkos (LP) beépítés¹⁰³.

A beépítési módok mintáit a 5. ábra mutatja be.¹⁰⁴

(3) -

(4) Az egyes beépítési módokra vonatkozó általános övezeti előírástól eltérni kivételesen akkor lehet, ha:

- a) az SZT tartalmazza a konkrét építési helyet, az építési hellyel kijelölve az elő-, oldal- és hátsókert tervezett határát,
- b) az övezetben már meglévő, az előírttól eltérő módon beépített telkek e § (7) bekezdésének megfelelően azt szükségessé teszik,
- c) az övezet részletes szabályozási előírása (V. fejezet) azt megengedi.

(5) Előreláthatóan 10 éven túli megvalósulással tervezett városfejlesztési intézkedések – általában közlekedési célú területek későbbi kialakíthatósága – érdekében az SZT „*be nem építhető területeket*” jelöl ki. A telkek így jelölt területrészein újabb épület vagy épületrész nem helyezhető el. Közműépítmények elhelyezhetők akkor, ha nem akadályozzák a területnek a szerkezeti terv szerinti távlati hasznosítását.

(6) Ha már beépült területen, a városfejlesztési prognózis szerint nagy távlatban szükséges a telkek egy részének igénybevétele, közterületté alakítása, vagy az építési hely módosítása, akkor az ehhez szükséges területet az SZT „új épülettel be nem építhető terület”-ként is jelölheti.

Az érintett telken a meglévő épület önálló rendeltetési egységgel való bővítése¹⁰⁵ – a meglévő tömegben belüli bővítést nem számolva –, vagy új épület építése a jelölt telekrészt nem veheti igénybe.

(7)

a) Ha a beépítésre tervezett telekkel szomszédos telkek meglévő beépítésének beépítési módja eltér az övezetre előírttól, akkor a tervezett beépítést olyan beépítési móddal kell megvalósítani, hogy az

aa) segítse a telekhatárokon álló szomszédos épületek tűzfalainak takarását,

ab) illeszkedjen a környezetéhez,

ac) ne korlátozza számottevően a szomszédos telkek használhatóságát.

b) Ha a telkek oldalhatárai mentén szomszédos épületek beépítési módja azonos, akkor a tervezett épületet is a szerint kell elhelyezni, kivéve azt az esetet, ha a telkek mindkét oldalhatárára, oldalhatáron álló épület áll. Ebben az esetben ikres, vagy zárt sorú beépítés is engedélyezhető, mérlegelve a rendezett utcakép, a városépítészeti minőség érdekét.

(8) Lakó rendeltetésű övezetekben kizárólag kivételes esetben lehet eltérni

a) oldalhatáron álló beépítési mód és nem sarokfekvésű telkek esetén a tervezett épület oldalhatárra, vagy attól legfeljebb 1 méter távolságra való építésétől,

¹⁰³ Kiegészítette: 23/2015. (VI.26.) Önkormányzati rendelet, hatályos: 2015. július 11-től.

¹⁰⁴ Az ábraszámot módosította az 54/2008. (XII.20.) R. rendelet

¹⁰⁵ Lásd: OTÉK 1. sz. melléklet

b) zárt sorú beépítési mód esetén és nem sarokfekvésű telek esetén a telek oldalsó telekhatártól oldalsó telekhatárig való végigépítésétől,

c) ¹⁰⁶ -

Kivétel akkor tehető, ha

d) meglévő épülettől a tűztávolságot más módon nem lehet biztosítani, vagy

e) zárt sorú beépítési mód esetén a tervezési program nem elegendő – még egyenes alaprajzi szerkesztés mellett sem – a telek végigépítéséhez, vagy

f) az SZT-n rajzosan jelölt építési hely azt szükségessé teszi,

g) az övezetekre vonatkozó részletes szabályok azt megengedik.

Az eltérés esetén is a tervezett beépítés

h) illeszkedjen a környezetéhez,

i) ne korlátozza számottevően a szomszéd telek használhatóságát,

j) legfeljebb annyit lépjen vissza a szomszédos épület utcai beépítési vonalától, hogy a beépítési vonalának a szomszéd épület oldalhomlokzatával való metszése előtt az utca felé legfeljebb 3 méter széles takaratlan tűzfal álljon.

(9) *Kiegészítő épület* hátsókertben és a fő rendeltetésnek megfelelő épület mögötti oldalkertben is elhelyezhető a szomszéd telken meglévő kiegészítő épület telekhatáron álló homlokzatához csatlakozóan.

Ezen rendelkezés szempontjából telekhatáron állónak kell tekinteni a telekhatártól legfeljebb 1 méteres távolságra álló homlokzatot.

(10) Az olyan sarokteleknél, ahol a telektömbön belül, a saroktelek oldalhatárán övezeti váltás van, és a két szomszédos övezetben az építési módra vagy az épületmagasságra vonatkozó előírások eltérőek, a beépítésnek biztosítani kell az építészeti konfliktustól mentes átmenetet a két szomszédos övezet meglévő és/vagy az övezeti előírásoknak megfelelő, lehetséges beépítése között.

(11)

a) Legfeljebb kétszintes, 'O' beépítésű lakótelkek legkisebb oldalkert mérete 6 méternél alacsonyabb legnagyobb megengedett épületmagasságig 4 méter, legfeljebb 7 méteres épületmagasságig 6 méter, mely méret egyúttal a legkisebb megengedett építmények közötti távolság is. Ha más szabály az itt leírt oldalkert méretnél, és építménytávolságnál kisebb alkalmazását is megenged, akkor annak rendelkezései is használhatók.

b) Legfeljebb kétszintes, 'I' vagy 'S' beépítésű lakótelkek legkisebb oldalkert mérete 3 méter, legfeljebb 7,00 méteres épületmagasságig, mely méret kétszerese egyúttal a legkisebb megengedett építmények közötti távolság is. Ha más szabály az itt leírt oldalkert méretnél, és építménytávolságnál kisebb alkalmazását is megenged, akkor annak rendelkezései is használhatók.

(12) Olyan két – meglévő, kiépített – utcára néző teleknél, ahol a telek mélysége nem éri el az övezeti előírásban meghatározott minimális telekméret kétszeresét, de eléri a minimális telekméret 1,5-szeresét, második épület is építhető a másik utcához igazodó beépítéssel, az egyéb övezeti előírások keretein belül, ha azok a második utcához illeszkedő épület létesítését még lehetővé teszik.

(13) Az építési telek utcai határán, a telken belül parkoló kialakítása érdekében az előkert mélysége 10 méterre növelhető olyan esetben, ha

a) az SZT nem tartalmaz kötelező építési vonalat,

b) az utca meglévő beépítése nem az utcai telekhatáron álló zárt sorú beépítés.

(14)

¹⁰⁶ Hatályon kívül helyezte a 4/2018. (I.26.) önk. rendelet, hatályos 2018. február 10-től.

a) Már beépült övezetben már beépült telken álló épület átépítése, bővítése, újjáépítése – ha a kialakult oldalkertek mérete nem felel meg az övezetre érvényes beépítési módra vonatkozó általános, OTÉK illetve GYÉSZ előírásoknak – abban az esetben engedhető meg, ha az eredeti állapothoz képest nem nő meg az építési munkák miatt

aa) az előírásoknak nem megfelelő oldalkertnek az oldalsó telekhatárral párhuzamos mérete,

ab) a tervezett épület oldalkertre néző homlokzatának (építmény)magassága.

b) Az a) pont szerinti eltérési lehetőség nem alkalmazható a meglévő épület teljes bontása után abban az esetben, ha az elbontott épülettel legalább azonos méretű épület az övezeti szabályoknak megfelelő módon is elhelyezhető a telken a saját oldalkert megfelelő kialakításával.

(15) Az SZT-n jelölt, övezeteken belül kialakított közutak vagy közhasználatra megnyitott magánutak felől előkertet nem kötelező kialakítani akkor, ha az SZT erre külön előírást nem tartalmaz; falusias, kertvárosias, kisvárosias lakóterületen legfeljebb 6,00 méter szélesre tervezett út, máshol legfeljebb 9,00 méter szélesre tervezett út esetében, ha az út az SZT szerint véglegesen is zsákutca.

(16) Az előkertek méretét az SZT-n szereplő tervezett szabályozási vonal, mint tervezett telekhatár figyelembe vételével kell megállapítani.

Szabadon álló (S) beépítés

83. § (1) A szabadon álló beépítés esetében az épület helye az OTÉK-ban és e rendeletben meghatározott építési hely, vagy az SZT-n rajzosan meghatározott építési hely.

(2) Szabadon álló beépítésű telken kétszintesnél magasabb épület, 18,00 méternél nagyobb épületmélységgel, lakóterületen csak az SZT-n rajzosan is jelölt építési helyen helyezhető el.

Városi villás beépítés (V)

84. § (1) A városi villás beépítés a szabadon álló beépítés egy többszintes formája.

(2) Ha az SZT-n az építési hely másképpen nincs jelölve, akkor az előkert mérete legalább 10 méter, az oldalkertek mérete legalább 4,5 méter 9,60 épületmagasságig, a fölött legalább 6 méter.

Oldalhatáron álló (O) beépítés

85. § (1) Oldalhatáron álló beépítés esetén az építési hely egyik határvonala – egyéb előírás hiányában: az északi, vagy a keleti-, illetve azokhoz közeli tájolású telekhatár, vagy a már túlnyomó részben beépített telektömbben a kialakult tájolású telekhatár legyen, egységesen a telektömb érintett utcaszakaszán, de legalább az építési övezet területén.

(2) Oldalhatáron álló beépítési módú saroktelek esetén:

a) ha az építési hely egyik határvonala megegyezik a telek hosszabb, utcai határával, akkor ezen az építési hely határvonalon legfeljebb földszint és tetőteres, hagyományos, fésűs beépítésű épületet lehet elhelyezni, ha a teleklábbal szomszédos telkeken előkertet kell biztosítani.

b) ha a szomszédos telkeken előkertet nem kell kialakítani, akkor a tervezett épület utcai telekhatárán álló homlokzatát teljes értékű homlokzatként kell kialakítani.

(2a)¹⁰⁷ A minimális telekszélességet legfeljebb 5,0 méterrel meghaladó saroktelek esetén, ha az építési hely nem a szomszédos telekhatárhoz csatlakozik, az előkert mérete településképi vélemény alapján 0 és 5,0 m között lehet kialakítani.

¹⁰⁷ Módosította: 14/2014. (VI.27.) Korm. rendelet, hatályos 2014. június 28-tól

(3) Oldalhatáron álló beépítésű telken kétszintesnél magasabb épület, 18,00 méternél nagyobb épületmélységgel csak az SZT-n rajzosan is jelölt építési helyen helyezhető el.

Fésűs (F) beépítés

86. § (1) A fésűs beépítés az oldalhatáron álló beépítés azon formája, amikor a földszintes vagy földszint- és tetőtér-beépítéses épület főtömege az utcára merőleges (nem derékszögű telek esetében az oldalhatárral párhuzamos) nyeregtetővel (kontyolt, csonka kontyolt nyeregtetővel) van fedve, és keresztszárny legfeljebb a saját oldalkert irányában, az utcai építési vonaltól legalább 6 méter távolságra épül.

(2) A fésűs beépítésű épület főtömegének szélessége legfeljebb 9 méter lehet.

(3) A fésűs beépítésű épület keresztszárny gerincmagassága nem lehet magasabb a főtömeg gerincmagasságánál.

(4) Fésűs beépítésű épület legfeljebb 4,80 épületmagasságú homlokzata a hátsó telekhatárra is építhető, ha a megengedett beépítettség a telek mérete miatt elérheti a hátsó telekhatárt. A hátsó telekhatáron álló falban nyílás nem lehet.

(5) Fésűs beépítésű épület legkisebb oldalkert mérete 4,5 méter. Ha az épületnek nincs az oldalkertbe nyúló keresztszárnya, akkor az oldalkert legkisebb mérete az oldalkertre néző homlokzat épületmagasságával azonos is lehet.

Egysoros (ES) beépítés

87. § (1) Az egysoros beépítés az oldalhatáron álló beépítés fésűs beépítéshez hasonló változata, amely a fésűs beépítéstől abban különbözik, hogy a beépített oldalhatáron egymás mögött több lakás, rendeltetési egység is elhelyezhető.

(2) Az egysoros beépítésű épület tömegalakítására a fésűs beépítésű épületek tömegformálására vonatkozó előírásokat kell betartani.

Kétsoros (KS) beépítés

88. § (1) A kétsoros beépítés esetén mindkét oldalhatár mentén elhelyezkedhetnek az egysoros beépítéshez hasonlóan egymás mögött álló lakások, rendeltetési egységek.

(2) A kétsoros beépítésű épületek tömegalakítására az egysoros beépítésre vonatkozó előírásokat kell betartani.

(3) Kétsoros beépítésű épületek között a telekhatáron készülő vápa a két épület közös szerkezete is lehet.

Hajlított (H) beépítés

89. § (1) A hajlított beépítés az oldalhatáron álló beépítés azon változata, amikor az épület főtömege egy, az utcai beépítési vonalon álló, az utcával párhuzamos, és egy, az oldalhatáron álló nyeregtetővel (kontyolt, csonka kontyolt nyeregtetővel) fedett épületrészből áll.

(2) A hajlított beépítésű épületek főtömegeinek magassága legfeljebb földszint- és tetőtér-beépítéses, szélessége legfeljebb 9 méter lehet.

(3) A hajlított beépítésű épület utcai szárnya mellett az oldalkert minimális szélessége 3 méter, máshol a fésűs beépítésnél előírtak szerinti méretű lehet, ha az SZT másképpen nem jelöli.

(4) A 14 méternél nem szélesebb telkek zárt sorúan is beépíthetők, ha a szomszéd épület oldalhatáron álló homlokzata a hozzáépítést lehetővé teszi.

Ikres (I) beépítés

90. § (1) Ikresen csatlakozó beépítés esetén az építési helyek közös telekhatárát úgy kell meghatározni, hogy az sarokteleknél az utcai telekhatárral ellentétes oldalon legyen. *Túlnyomórészt beépített* telektömbben a kialakult helyzetet kell alapul venni.

a) az épület telekhatáron mért mélysége általában a szomszédos épületek átlagos mélysége, illetve legfeljebb 18 m lehet az övezeti előírások keretei között, továbbá

b) az épület hátsókerti építési vonala legfeljebb 1,5 m-rel térhet el a szomszédos épületek – csatlakozó telekhatáron mért – hátsókerti építési vonalától, kivéve, ha a szomszédos ingatlan beépítetlen, vagy a csatlakozó, szomszéd épület mélysége miatt még 12 méteres épületmélység sem lenne építhető, és a tervezett épület épületmagassága 3 méternél jobban nem haladja meg a meglévő, szomszédos épületét. Ilyen kivételes esetben az új épület csatlakozó oldalhatáron mért mélysége elérheti a 12 métert.

c) Az a) és b) pont szerintinél nagyobb mélységű épületrész – az erkély és a terasz kivételével – csak az építési hely hátsókert felőli oldalán, az oldalsó telekhatártól mért 3,0 m-en túl és a homlokzatsíkra fektetett legfeljebb 45 fokos szögben lehatárolt területen belül létesíthető.

(2) Az övezetben ténylegesen kialakult, nem kiegészítő épületekkel beépített építési hely mögött újabb nem kiegészítő épület elhelyezése csak akkor engedélyezhető, ha azt a szabályozási terv kifejezetten jelöli.

Zártorú (Z) beépítés¹⁰⁸

91. § (1)

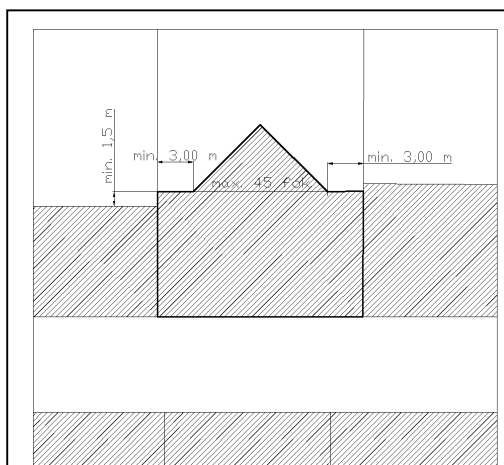
a) az épület telekhatáron mért mélysége általában a szomszédos épületek átlagos mélysége, illetve legfeljebb 18 m lehet az övezeti előírások keretei között, továbbá

b) az épület hátsókerti építési vonala legfeljebb 1,5 m-rel térhet el a szomszédos épületek – csatlakozó telekhatáron mért – hátsókerti építési vonalától, kivéve, ha a szomszédos ingatlan beépítetlen, vagy a csatlakozó, szomszéd épület mélysége miatt még 12 méteres épületmélység sem lenne építhető, és a tervezett épület épületmagassága 3 méternél jobban nem haladja meg a meglévő, szomszédos épületét. Ilyen kivételes esetben az új épület csatlakozó oldalhatáron mért mélysége elérheti a 12 métert.

c) Az a) és b) pont szerintinél nagyobb mélységű épületrész – az erkély és a terasz kivételével – csak az építési hely hátsókert felőli oldalán, az oldalsó telekhatártól mért 3,0 m-en túl és a homlokzatsíkra fektetett legfeljebb 45 fokos szögben lehatárolt területen belül létesíthető e rendelet 95. §-ában említett zártudvaros beépítéseken kívül.

(2) Az övezetben ténylegesen kialakult, nem kiegészítő épületekkel beépített építési hely mögött újabb nem kiegészítő épület elhelyezése csak akkor engedélyezhető, ha azt a szabályozási terv kifejezetten jelöli.

(3) Korábban más beépítési móddal beépített telek zártorúvá átépítése csak akkor lehetséges, ha a szomszéd épületek oldalhatáron álló homlokzata lehetővé teszi a csatlakozást.



6. ábra: zártorú beépítés esetén az építési hely korlátai a szomszédos épületekhez viszonyítva

¹⁰⁸ Az ábraszámot módosította az 54/2008. (XII.20.) R. rendelet

(3) Az építési hely – telekhatárra merőleges mélysége az utcai telekhatár mentén legfeljebb 12 m, a többi telekhatár mentén legfeljebb 8 m.

(5) Új zártudvaros beépítések telekhatáron álló falait – az utcai telekhatárok kivételével *tűzfalként* kell kialakítani.

Telepszerű (T) beépítés

94. § (1) A telepszerű beépítés egységes városépítészeti koncepció, az építési helyeket rajzosan is tartalmazó, részletes szabályozás alapján épül(t).

(2)

a) A telepszerű beépítés esetén egy telken több épület is lehet.

b) Telepszerű beépítésű területen, az SZT módosítása nélkül, a terven nem jelölt építési helyen, telkenként legfeljebb egy 30 m²-es, földszintes épület építhető.

Lakóparkos (LP) beépítés

94/A. §¹¹¹ (1) A lakóparkos beépítés mód a 94.§-ban rögzített telepszerű beépítés azon korszerűsített formája, amikor a meglévő lakótelepi épületek elhelyezésére szolgáló tömbtelek teljes területe vagy annak egy része korlátozott használatra adható át.

(2) A korlátozott használatra átadható terület a szabályozási tervlapon „tömbtelek korlátozott használatú része” jelkulcs jelöli.

(3) Az LP beépítési módú övezet területén a megengedett legnagyobb beépítettség és a megengedett legnagyobb telekkihhasználtság az övezet teljes területére számítandó úgy, hogy a használatba átadott terület beszámításra kerül.

(4) az LP beépítési módú övezetnél a megengedett legnagyobb beépítettség és a megengedett legnagyobb telekkihhasználtság mértéke nem növelhető, bontást követő új építés esetén sem haladhatja meg a bontást megelőző állapotot.

Csoportos társasház (C) beépítés

95. §¹¹² (1) Építési helyenként egy épület létesíthető, amely több rendeltetési egységet foglal magában.

(2) Emeletszinten önálló rendeltetési egység nem létesíthető.

(3) A csoportos társasház beépítésű övezetben melléképítmény a kerti építmény, a közműbecsatlakozási műtárgy és hulladéktároló kivételével nem helyezhető el. Kerti építmény kizárólag a saját használatú kertben helyezendő el legfeljebb 10 m² alapterülettel. A közműbecsatlakozási műtárgy és hulladéktároló a saját használatú kertben nem helyezhető el.

(4) Valamennyi lakó rendeltetési egységhez saját használatú kert alakítandó ki.

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

(6) A csoportos társasház beépítésű övezetben a szükséges parkolószám a saját használatú kert kivételével biztosítandó.

(7) A csoportos társasház beépítésű övezet a saját használatú kerten kívüli, be nem épített, burkolatlan része fásított zöldfelületként tartandó fenn.

¹¹¹ Módosította a 33/2018. (XII.20.) Önk. rendelettel, hatályos 2019. január 4-től

¹¹² Módosította a 4/2018. (I.26.) Önk. rendelet, hatályos 2018. február 10-től

Kialakult (K) beépítés

96. § (1) A „kialakult beépítési mód” azon övezetek szabályozása, melyekben

a) véletlenszerű eloszlásban, többféle módon épültek be a telkek és/vagy
b) a beépült telkeken az oldalkertek kisebbek az OTÉK-ban, illetve a jelen rendeletben előírtnál.

(2) Az (1) bekezdés a) pontjában leírt esetben:

a) Ha a telek oldalhatárai mentén szomszédos telkek beépítési módja egymástól eltérő, akkor – a vonatkozó egyéb előírások betartása mellett – olyan beépítési módot kell választani, hogy a tervezett beépítés

aa) segítse a telekhatárokon álló szomszédos épületek tűzfalainak takarását,

ab) illeszkedjen a környezetéhez,

ac) ne korlátozza számottevően a szomszéd telek használhatóságát.

b) Ha a telek oldalhatárai mentén szomszédos épületek beépítési módja azonos, akkor a tervezett épületet is a szerint kell elhelyezni, kivéve azt az esetet, ha a telek mindkét oldalhatárán, oldalhatáron álló épület áll. Ebben az esetben ikres, vagy zárt sorú beépítés is engedélyezhető, mérlegelve a rendezett utcakép, a városépítészeti minőség érdekét.

(3) Az (1) bekezdés b) pontjában leírt esetben a tervezett épület az övezetben a telkek többségénél kialakult, az OTÉK-ban előírtnál kisebb oldalkert mérettel is elhelyezhető, ha a tervezett, új épület nem több szintes, mint az övezet OTÉK-tól eltérő kertkialakítású telkein álló épületek.

Az előbbiek vizsgálata során a tervezett épület szintszámába ez esetben nem kell beleszámítani a 45°-osnál nem meredekebb hajlásszögű magastető legfeljebb egy szintes beépítését.

Az épületek tényleges elhelyezkedése által meghatározott beépítési módra az OTÉK-ban meghatározott építési helyen kívüli építés ezen pontban leírt esetekben is csak akkor engedélyezhető, ha be lehet tartani az OTÉK tűztávolságra vonatkozó előírásait¹¹³.

(4) Az Integrál Ipari Park területének a már 1990 előtt beépült övezeteiben („K” beépítési mód) az alábbiak szerint kell eljárni.¹¹⁴

a) Új telekalakítások esetében előkertet nem kell tartani, ha az SZT-n nincs kijelölve az építési hely határa.

b) Az oldalkerteket a szabadon álló beépítési módnak megfelelően kell kialakítani, ha azt a meglévő hasznosítás zavartalan működése lehetővé teszi.

c) Meglévő épület homlokzata vonalában telekhatár kialakítása – kivéve a közterület vagy közhasználatra megnyitott magánút felé eső telekhatárokat – akkor engedélyezhető, ha a homlokzat kielégíti a tűzvédelmi előírásokat, és a szomszéd telek működését a telekhatáron álló épület működése számottevő mértékben nem akadályozza.

d) Új épületet a szabadon álló beépítési mód szabályai szerint lehet elhelyezni.

A megengedett legnagyobb beépítettség

97. § (1)

a) A beépítettség tervezett mértékét – a b) pontban foglalt kivétellel. – a telek tervezett övezeti határokon belüli területének figyelembe vételével kell kiszámítani.

¹¹³ OTÉK 36. §

¹¹⁴ Itt ugyanis az eredeti, tömbtelkes beépítést felváltó telekrendszeren a korábbi épületek elhelyezkedése gyakran egyik beépítési módhoz sem sorolható.

b) Kivételesen, ha az SZT kijelöli az építési övezet építési jogot adó részének határát, akkor a beépítettségi mutatót az építési jogot adó rész határvonala és az utcai övezeti határ közötti területhez kell viszonyítani. (lásd: 4. ábra)¹¹⁵

(2)

a) E rendelet 81. §-a (4) bekezdésében leírt feltételeknek megfelelő saroktelek beépítettsége 75% lehet.

b) Az a) pontban írtánál nagyobb saroktelek megengedett legnagyobb beépíthetősége az a) pont szerinti telekrész- és a többi telekrész beépíthetőségének súlyozott átlaga. Az átlagszámításnál az a) pont szerinti telekrészre 75 %-ot, a többi telekrészre az övezeti jelben megengedett értéket kell figyelembe venni.

(3) Beépítésre szánt területen megengedett legkisebb teleknél kisebb, már **kialakult építési telek** az épület elhelyezésre vonatkozó egyéb övezeti szabályok és paraméterek betartásával beépíthető.

(4) Beépítésre szánt területek közül azokon a területeken, ahol lakóépület a jelenleg érvényes jogszabályi előírások szerint nem létesíthető, a rendelet hatályba lépésekor már meglévő, korábbi előírásoknak megfelelő lakóépület lakás céljára minden esetben bővíthető a meglévő lakásszám növelése nélkül. Ilyen esetben a telek beépítettsége az övezetben megengedett, de legfeljebb 35%, illetve legfeljebb 100 m² lehet.

(5) ¹¹⁶ Kisvárosias és kertvárosias lakóövezetben, ha a telek beépíttségét övezeti szabály szabályozza, de a telekkel azonos övezetben lévő legalább kettő közvetlen szomszédjának beépítettsége ettől eltérően alakult ki, akkor az övezeten belül kialakult legkisebb és legnagyobb beépíttség figyelembe vételével, az OTÉK-ban meghatározott, az adott övezetre vonatkozó megengedett legnagyobb beépíttség mértékéig a városképi illeszkedést és a használat intenzitásának a meglévő beépítéssel való hasonlóságát mérlegelve lehet a telek beépíttségét tervezni. A mérlegeléskor figyelembe kell venni azt is, hogy a tervezett épület az építési hely azon részén álljon, mely megfelel az övezetben már meglévő épületek kialakult helyének. Ha a telek beépíttségét az övezeti szabály „G” betűvel szabályozza, akkor a beépíttséget jelen rendelet arra a városrészre vonatkozóan részletesebben határozza meg.¹¹⁷

(6) Ha a telek beépíttségét az övezeti szabály „G” betűvel szabályozza, akkor a beépíttséget jelen rendelet arra a városrészre vonatkozóan részletesebben határozza meg. A „T”-vel jelölt paraméterek esetében a GYÉSZ 20. §-ában meghatározott illeszkedés szabályai az irányadóak. Az érintett ingatlan esetében az illeszkedésről településképi véleményezési eljárás keretében születik döntés.¹¹⁸

A zöldfelület megengedett legkisebb aránya, az egyes építési övezetek és övezetek zöldfelületeinek kialakítására vonatkozó előírások

98. § (1) A zöldfelület legkisebb arányára vonatkozó előírást az építési teleknek az építési övezeten belüli részéhez, illetve az építési övezeten belül építési jogot adó részéhez viszonyítva kell betartani.

(2)

a) A telek zöldfelületének számításakor a telek OTÉK-ban meghatározott *aktív zöldterülete* mellett figyelembe vehető:

¹¹⁵ Az ábraszámot módosította az 54/2008. (XII.20.) R. rendelet

¹¹⁶ Módosult a 27/2013. (VI.28.) Önkormányzati rendelet alapján, hatályos 2013. augusztus 1-től

¹¹⁷ A Belváros telkeinek megengedett legnagyobb beépíttségét jelen rendelet 25. § (2) bekezdésben hivatkozott módon az 5. sz. melléklet tartalmazza. Újváros telkeinek megengedett legnagyobb beépíttségét a 24. § tartalmazza.

¹¹⁸ Módosult a 2/2014. (II.21.) Önkormányzati rendelet alapján, hatályos 2014. március 9-től.

aa) a növényzettel fedetten kialakított és fenntartott tetőkert területének 25%-a, legalább 0,2 m vastag-; 50%-a 0,2 – 1,0 m-es-; 75%-a, 1,0-1,5 m-es; 100%-a 1,5 m-nél vastagabb termőföld takarás esetén;

ab) a növényzettel fedetten kialakított és intenzíven fenntartott¹¹⁹ tetőkert 100%-a, ha a mindenütt legalább 0,5 méteres termőföldtakarás legalább 30%-án, legalább 1 méteres földtakarással biztosított cserjék elhelyezése; illetve legalább minden megkezdett 150 m²-enként, legalább 2 m *2 m *1,5 m-es földtömeggel biztosított 1-1 fa elhelyezése. Az így számított fák mennyisége felére csökkenthető, ha a másik felét a (10) bekezdés szerinti területen helyezik el.

ac) a vízfelület teljes területe az úszómedencék kivételével;

ad) a vízáteresztő felületű sportpályák felületének 25%-a (füves pálya esetén 100 %-a).

b) A zöldfelület számításakor nem vehető figyelembe a parkoló és a parkolóhoz vezető út területe.

(3) Ha az övezeti szabályozás az OTÉK 25. §-ában lévő táblázat „legkisebb zöldfelület” oszlopában lévő irányadó mértéknél kevesebb zöldfelületet engedélyez, és a ténylegesen tervezett kialakított zöldfelület mértéke is kisebb az irányadó értéknél, akkor a telken belüli zöldfelületet többszintes növényállománnyal kell kialakítani. Az övezeti jelben meghatározott legkisebb zöldfelület mértéke *többszintes növényállomány* telepítése esetén sem csökkenthető.

(4) A (3) bekezdésben leírt esetben a telken belüli zöldfelületi hiányt a kijelölt *közterületen*, vagy közhasználatra megnyitott magánterületen kell pótolni, ha azt a szabályozás előírja.

(5) Ha a telken kialakítandó zöldfelület arányát szabályozza az övezeti szabály „K” betűvel, akkor az nem lehet kevesebb, mint az övezeten belüli, arányában

a) a legtöbb zöldfelülettel rendelkező ingatlan zöldfelületi arányának a fele,

b) a legkisebb zöldfelülettel rendelkező ingatlan zöldfelületi aránya.

(6)

a) Lakó- és üdülő szerepkörű területeken új lakó- vagy szállás, illetve üdülő célú épület létesítése, vagy meglévő épület lakó- vagy szállás illetve üdülő célú használati mód változása esetén az övezeti előírás keretein belül biztosítani kell, hogy az építési telken belül a lakó, vagy szállás, illetve üdülő célú rendeltetési egységek összes *hasznos alapterületéhez* viszonyítva legalább a következőkben felsorolt arányú zöldfelület létesüljön:

- falusias lakóterületen, üdülőházas és hétvégi házas területen 75%;
- kertvárosi lakóterületen 50%;
- kisvárosi lakóterületen 25%.

b) Részben már beépült telek továbbépítése esetében a zöldfelületi mérleg készítése során a meglévő használatra vonatkozóan is ki kell elégíteni jelen előírást.

(7) A (6) bekezdésben előírtaktól eltérni – egy időben történő megvalósítás esetén – kertvárosi- és kisvárosi lakóterületen, a telkenkénti megengedett legnagyobb összes lakóterületet meghatározó részletes szabályozás alapján akkor lehet, ha a telektömbben kialakított közös használatú zöldfelület figyelembevételével a telektömb egészére a (6) bekezdés előírásai szerinti zöldfelületi mérleg biztosítható.

(8) *Tömbtelek*¹²⁰ esetében a zöldfelület létesítésére vonatkozó előírás a tömbtelek egész területén belül megvalósítandó. A 100 méter szélességet meghaladó kötelező beültetéssel érintett terület több részletben is kialakítható a terület nagyságának változatlanul hagyása mellett, telektömbben lévő telkek területével arányosan, kertépítészeti terv alapján.¹²¹

¹¹⁹ Intenzíven fenntartottnak minősül az a tetőkert, ahol a vízellátást a kert teljes területén kialakított öntözőrendszer biztosítja és folyamatosan gondoskodnak a növények tápanyag utánpótlásáról is.

¹²⁰ Lásd: 85/2000. (XI.8.) FVM rendelet a telekalakításról

¹²¹ Módosult a 17/2012.(VI.30.) GYMJVÖ rendelet alapján, hatályos 2012. július 30-tól.

(9) Még többszintes növényállomány telepítésével sem csökkenthető az OTÉK 25. §-ában lévő táblázat „legkisebb zöldfelület” oszlopában lévő, előírt legkisebb zöldfelület mértéke lakóterületen a nagyvárosias lakóterület kivételével.

(10) Olyan intenzív beépítésű területeken, ahol az építési telek nem beépített része alatt is pince helyezkedik el, legalább 2 közepes növekedésű (legalább 4 m lombátmérőjű) fa kiültetéséhez és életben maradásához szükséges 3 m széles sávot, vagy egyenként legalább 3 m átmérőjű szigetet kell a telken belül kialakítani, mely alatt nem húzódik pince. Keretes beépítésű telektömbökben, értékes faállomány megtartása érdekében a telektömb telkeinek pincétől mentes részére vonatkozó előírás összevonható, ha a növényállomány megtartását beültetési kötelezés biztosítja, és a telekhatárokon kerítés építését a szabályozás tiltja.

(11) Az allergiát okozó növényfajok (6. sz. melléklet) telepítése kórház és gyógyintézmények, bölcsődék, óvodák, oktatási intézmények kertjében, közparkokban, strandokon tilos.

(12) A települési zöldfelületi rendszerének kialakítása érdekében az engedélyezési terv részeként kertépítészeti terv¹²² készítendő:

- a) tetőkert tervezésekor,
- b) vegyes területeken belüli telkek zöldfelületeinek kialakítására vonatkozóan,
- c) gazdasági területeken belüli telkek zöldfelületeinek kialakítására vonatkozóan, *többszintű növényállománnyal*,
- d) Kétlakásosnál nagyobb lakóépület telkén a zöldfelületek kialakítására vonatkozóan,
- e) különleges terület övezeteiben a telkek zöldfelületeinek kialakítására vonatkozóan,
- f) többszintes növényállomány kötelező létesítése esetén,
- g) birtokközpont tervezésekor,
- h) közparkok tervezésekor.

(13) Az övezeti jelben meghatározott legkisebb megengedett zöldfelületre vonatkoztatva, tetőkert kivételével, többszintes növényállománynak tekinthető legalább:

- a) 100 m²-ként 1 lombos fa elhelyezésével és
- b) a terület egyharmadán cserjékkel, talajtakaró-cserjékkel való borítással tervezett, ill. kialakított zöldfelület.

(14) Engedélyezési terv kertépítészeti tervének elbírálásakor az építésügyi hatóság különösen a következőkre van figyelemmel:

- a) a meglévő növényzet jellege és állapota megítélhető legyen, különösen a tervezett létesítmények által érintett 10 cm, vagy annál nagyobb törzsmérőjű faállomány;
- b) a telekre előírt legkisebb zöldfelületi arányra, a zöldfelületek kialakítására (például többszintű növényállomány telepítésének kötelezettsége), a zöldfelületek ökológiai szerepére vonatkozó előírások betartása ellenőrizhető legyen, különösen
 - ba) a burkolt és zöldfelülettel fedett felületek telken belüli nagysága,
 - bb) a tervezett növényzet telken belüli elhelyezkedése és a növényállomány jellege (lombos fa, örökzöld, térhatároló cserje, cserje, talajtakaró, évelő, gyep stb.);
- c) Intenzív fenntartás esetén ennek módja biztosított legyen az intenzív fenntartás módja az ehhez szükséges műszaki megoldásokkal (pl.: alkalmazott öntöző rendszer).

(15)¹²³ -

(16) 4 férőhelynél nagyobb gépkocsi-várakozóhely csak fásított parkolóként alakítható ki, 4 db parkolóhelyenként 1 db fa telepítésével. A fákat ütközés-gátlóval kell megvédeni, a

¹²² Az építészeti-műszaki tervdokumentációk tartalmi követelményeiről szóló 45/1997. (XII. 29.) KTM rendelet felhatalmazást ad az önkormányzatok számára, hogy helyi rendeletben szabályozzák, hogy mikor kell az építési engedélynek kertépítészeti tervet is tartalmaznia.

¹²³ Hatályon kívül helyezte a 4/2018. (I.26.) Önk. rendelet, hatályos 2018. január 27-től.

parkoló-felületet szegéllyel kell körülvenni. A műszaki terveknek tartalmazniuk kell a benzin és olajszenyezés általajba jutásának megakadályozásra vonatkozó megoldás(oka)t.

(17) Keretes beépítésű tömbök saroktelkein a kötelező zöldfelület aránya a beépítettség növelésével fordított arányban csökkenthető.

A megengedett épületmagasság

99. § (1) Az épület oldalsó telekhatáron álló homlokzatának – az épületmagasság számításánál figyelembe vehető – tényleges magassága sehol sem haladhatja meg a megengedett épületmagasságot,

a) oldalhatáros beépítés esetén legfeljebb egy, 6 méternél nem magasabb oromfal¹²⁴ kivételével;

b) zárt sorú, vagy ikres beépítés esetén oldalhatáronként legfeljebb egy, a csatlakozó épületével azonos magasságú, vagy annál legfeljebb 1 méterrel magasabb oromfal, vagy *tűzfal* kivételével. (Ha zárt sorú, vagy ikres beépítés esetén a szomszéd telken nem áll épület, akkor azon az oldalhatáron az oldalhatáros beépítésre vonatkozó előírást kell alkalmazni.)

(2) Ha a telken építhető építmény legnagyobb magasságát szabályozza az övezeti szabály „K” betűvel, akkor az új épület épületmagassága csak akkor lehet magasabb a szomszédjánál, ha a szomszéd nem a telektömbben előforduló legnagyobb szintszámú épületek közé tartozik. A szomszédjánál magasabb tervezett épület épületmagassága sem haladhatja meg a telektömb adott utcára néző épületeinek utcai homlokzatai alapján, együttesen, az OTÉK előírásainak megfelelően számított homlokzatmagasságát.

Kivételesen az építési hatóság a konkrét városépítészeti környezet; a tervezett épülettel közvetlenül szomszédos telkeken álló épületek magasságának mérlegelésével, a városi tervtanács állásfoglalásának ismeretében, a jelen bekezdésben leírtak szerint számított átlagnál legfeljebb 3,30 méterrel nagyobb épületmagasságot is engedélyezhet kedvezőbb építészeti, városépítészeti megjelenés érdekében, de a tervezett épületmagasság nem haladhatja meg az azonos utcavonalon álló, legmagasabb utcai homlokzat magasságát.

(2a) ¹²⁵ Amennyiben a (2) bekezdés szerint számított nagyobb épületmagasság új szint kialakítására ad lehetőséget, abban az esetben az építési engedély feltétele településrendezési szerződés megléte.

(3) Ha a telek megengedett épületmagasságát övezeti szabály „G” betűvel szabályozza, akkor a beépítettséget jelen rendelet arra a városrészre vonatkozóan részletesebben határozza meg. A „T”-vel jelölt paraméterek esetében a GYÉSZ 20. §-ában meghatározott illeszkedés szabályai az irányadóak. Az érintett ingatlan esetében az illeszkedésről településképi véleményezési eljárás keretében születik döntés.”¹²⁶

(4) Az övezeti jelben megengedett épületmagasságnál magasabb kémény és/vagy *technológiai építmény* építhető Gipz, Gipe, Gmg, Kkf, Kme, Kák, Kte, Kho, Khu, Kegy, Kvi területeken a megengedett legnagyobb beépítettség legfeljebb 10 %-áig. A technológiai építmény magassága nem lehet nagyobb a gépek, berendezések működéséhez szükséges minimális méretnél.

¹²⁴ Oromfal = A magastető, leggyakrabban nyeregtetős ház függőleges végfalának az ereszvonaltól fölötti, leggyakrabban háromszög alakú része

¹²⁵ Módosította: 14/2014. (VI.27.) Korm. rendelet, hatályos 2014. június 28-tól

¹²⁶ Módosult a 2/2014. (II.21.) Önkormányzati rendelet alapján, hatályos 2014. március 9-től.

A megengedett szintszám¹²⁷

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)¹²⁸ A megengedett építményszint felett elhelyezett

a) gépészeti helyiség alapterülete lépcsőházanként 20 m²-nél,

b) lépcsőház felső szintje 40 m²-nél, és

c) gépészeti helyiség és lépcsőház felső szintjének együttes alapterülete 45 m²-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 szintszámába be kell számítani.

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.”

Telekalakítás, a megengedett telekméret – beépítésre szánt területeken

101.§ (1) Beépítésre szánt övezet területén építési telket¹²⁹ az övezeti jelben meghatározott, valamint e § rendelkezéseinek megfelelő méretekkel, illetve az SZT szerinti „tervezett szabályozási vonal”, „tervezett és megszűnő telekhatár” figyelembe vételével lehet kialakítani.

(2) Váltakozó szélességű és/vagy mélységű telek esetében

a) az előírt legkisebb szélességet legalább az utcavonalon,

b) a legkisebb mélységet legalább a telek egyik oldalhatárának az övezeten belüli részén be kell tartani.

(3) A telek megengedett legkisebb területére vonatkozó előírást a telek övezeti határon belüli részének kell kielégíteni.

(4) A más jogszabályban¹³⁰ meghatározott eseteken kívül, kivételesen akkor is alakítható az övezeti jelben meghatározottnál kisebb méretű építési telek, ha a telekalakítás:

a) kizárólag közüzemi építmény¹³¹ elhelyezését szolgálja, vagy

b) a meglévő építési telekből az SZT-n meghatározott útlejegyzés vagy kisajátítás történik.

(5)¹³² Telekalakítás során - a (4) bekezdésben foglaltakon túl - kivételesen, ha azt a szabályozási terv rajzosan tartalmazza, kialakítható olyan építési telek, amelynek szélessége

¹²⁷ Módosította: 4/2018. (I.26.) Ök. rendelet, hatályos 2018. február 10-től

¹²⁸ Módosította: 14/2018. (V.4.) Ök. rendelet, hatályos 2018. május 19-től

¹²⁹ Közterület, út, parkoló, iparvágány, közmű telkére nem vonatkoznak az építési telkekre szóló előírások.

¹³⁰ A telekalakításról szóló 85/2000. (XI. 8.) FVM rendelet 3. §-ának (2) bekezdése

¹³¹ Például: transzformátorház, átemelő, nyomásfokozó.

¹³² Módosította 4/2018. (I.26.) Önk. rendelet, hatályos 2018. február 10-től

vagy mélysége nem éri el az övezeti előírásban szereplő méretet, feltéve, hogy a teleknek az övezeti határokon belüli területe és beépítettsége megfelel az övezeti jelben előírtaknak, és

a) a már beépített telek eredeti szélességét vagy mélységét tartja meg, vagy
b) a tömb formája miatt a kialakuló telek formája nem téglalaphoz vagy paralelogrammához közeli formájú.

(6) Telekcsoporthoz újraosztása esetén olyan építési telek is kialakítható, amelynek szélessége, vagy mélysége az övezeti előírásban szereplő legkisebb szélesség vagy legkisebb mélység értékénél legfeljebb kétszer méterrel kisebb, feltéve, ha a telek az övezeti előírásnak megfelelő területű, és

a) az újraosztás az SZT-n jelölt, új útterület kialakításával is jár;

b) nem alakul ki az eredeti telekosztásnál keskenyebb telek;

c) összességében nem alakul ki több telek, mint amennyit az övezeti előírás szerinti legkisebb telekméretek betartásával ki lehetett volna alakítani a telekalakítással érintett területen; és

d) nem alakul ki – az eltérési lehetőség alkalmazása miatt – 14 méternél kisebb szélességű telek.

(7) Nem kötelező a szabályozási vonal mentén telket alakítani kivételesen akkor, ha

a) a szabályozási vonallal meghatározott, tervezett útterület a tömbbelsőbe esik, és a telekalakításra vonatkozó jogszabályok előírásai¹³³ miatt önálló telekként még nem alakítható ki;

b) a szabályozási vonal meglévő út kiszélesítését szolgálja, és nem történik útlejegyzés vagy kisajátítás, és a már beépített telken a rendeltetési egységek száma – a kiegészítő épületeket nem számítva – a tervezett építési tevékenységgel nem nő, vagy lakóövezet esetében legfeljebb két lakásosra nő.

(8) Lakó, üdülő vagy vegyes szerepkörű, szabadon álló, oldalhatáron álló vagy ikres beépítésű területen a megengedett legkisebb telekszélességnél legfeljebb 60%-kal, sarok telek esetén 100%-kal szélesebb építési telket lehet kialakítani a (9) bekezdésben foglalt kivétellel.¹³⁴

(9) A megengedett legkisebb telekszélességnél több mint 60%-kal, saroktelek esetén 100%-kal szélesebb építési telek kivételesen csak akkor alakítható ki, ha¹³⁵

a) azt az SZT tervlapjai rajzosan tartalmazzák (tervezett vagy kialakítani javasolt telekhatár, illetve megszűnő vagy megszüntetni javasolt telekhatár formájában), vagy

b) a telekalakítás – lakó vagy üdülő szerepkör esetén alapfokú – *közütemény* elhelyezése céljából történik.

c) telekalakítás során létrejövő saroktelek nem téglalap, vagy paralelogramma közeli formájú.

(10) Ha a kialakítható telek legkisebb területét az övezeti szabály „K” betűvel szabályozza, akkor az övezeten belüli **területe** – a (11) bekezdésben foglalt kivétellel – nem lehet kisebb az övezetben meglévő építési telkek területének átlagánál.

(11) Kivételesen a kialakuló építési telek övezeten belüli **területe** az övezetben meglévő építési telkek területének átlagánál kisebb is lehet, ha

a) az a szabályosabb telekrend érdekében szolgálja vagy

b) a telek csökkentésére útlejegyzés vagy kisajátítás miatt kerül sor.

Ez esetben sem engedélyezhető azonban olyan építési telek kialakítása, amelynek területe kisebb az övezetben meglévő legkisebb telek területénél.

(12) Ha a kialakítható telek legkisebb méretét az övezeti szabály „K” betűvel szabályozza, akkor szélessége, illetve mélysége nem lehet kisebb a tömbben előforduló legkisebb

¹³³ A telekalakításról szóló 85/2000. (XI. 8.) FVM rendelet 3. §-ának (1) bekezdése: „A telket - a nem építési telek telekegyesítése és telekhatár-rendezése kivételével - úgy kell alakítani, hogy a kialakuló telkek köz- vagy magánútról gépjárművel közvetlenül megközelíthetőek legyenek.”

¹³⁴ Módosította a 28/2010.(IX.10.) GYMJVÖ rendelet, hatályos 2010. november 1-től

¹³⁵ Módosította a 28/2010.(IX.10.) GYMJVÖ rendelet, hatályos 2010. november 1-től

szélességnél vagy mélységnél, kivéve, ha a telek csökkentésére útlejegyzés vagy kisajátítás miatt kerül sor.

(13) *Nyeles telek* csak akkor alakítható, ha a kialakítását az SZT tervlapjai rajzosan tartalmazzák.

(14) *Új fekvőtelek* csak akkor alakítható ki, ha

a) kialakítását az SZT tervlapjai rajzosan tartalmazzák, vagy

b) falusias lakóterületen lévő saroktelek felosztásakor

ba) legfeljebb kettő építési telek alakul ki,

bb) az eredeti telek mélysége legalább 6 méterrel nagyobb, mint az övezeti előírás szerinti minimális telekmélység kétszerese,

bc) a telekláb mentén csatlakozó telek mélysége vele közel azonos (-5 %-tól + 40 %-ig), és

bd) a telekláb felől kialakuló új telek nem akadályozza az SZT-n szereplő tömbfeltárást, mivel az eredeti telekláb mellett a tömbfeltárást leendő helye – első ütemben legalább 6 méter széles – közterületként kialakul (lásd: 7.¹³⁶ ábra alsó része – a 76 méteres kotta figyelembe vétele nélkül).

(15) Az érintett tulajdonosok beleegyezésével az SZT-n csak övezeti határvonallal határolt *közterület* bővíthető.

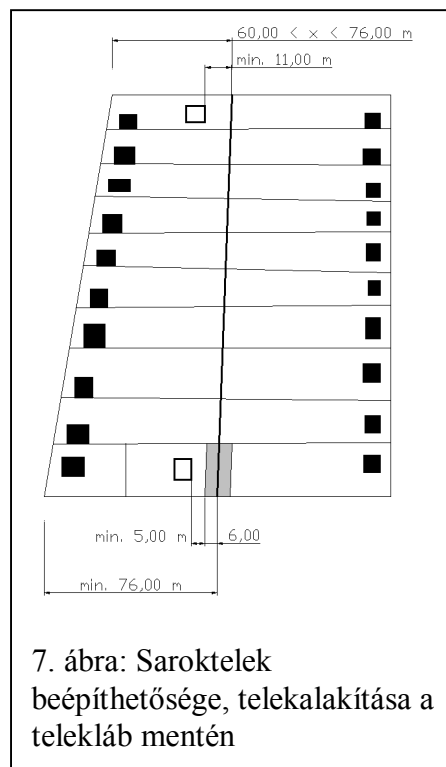
(16) ¹³⁷ Az övezeten belül a lakóövezetek kivételével önálló telekként kialakíthatók közlekedési célú és közmű területek az övezeti előírásban szereplőtől eltérő méretű telken is, ha a kialakítás az övezet tervezett felhasználását nem teszi lehetetlenné. Iparvágány esetében gazdasági területen elegendő, ha a vágánytelek két oldalán fekvő telkek együttesen elégítik ki az övezeti jel szerinti értékeket. Ezek az övezeti jelnek egyenként nem megfelelő telkek csak akkor tekinthetők építési teleknek, ha a két telek közötti átjárás szolgálommal biztosított.

(17) ¹³⁸ Lakóövezeteken belül több telket kiszolgáló magánút csak akkor alakítható ki, ha a magánút telkét az SZT legalább *javasolt telekhatárokkal* jelöli.

(18) Falusias lakóterület saroktelkén legfeljebb földszint + tetőterez kialakítású második, egyalakú lakóépület is létesíthető az építési övezetben meglévő, az övezet szerepkörének megfelelő rendeltetésű épületsor hátsó telekhatár felőli homlokzatai mögött. Ennek feltétele, hogy a saroktelek mélységi mérete nagyobb, mint 60 méter és kisebb, mint 76 méter, vagy a saroktelek mélységi mérete nagyobb, mint 45 méter és a szélessége nagyobb, mint 25 méter (az építési övezetekre szokásosan előírt minimális telekmélység kétszerese + 6 méter).

Ha a sarok telek mérete az említett értéket eléri, és a telekláb mentén csatlakozó telek mélysége vele közel azonos (-5 - + 40 %), akkor a telket meg lehet úgy osztani, hogy a tömbfeltárást leendő helye közterületként, telkenként legalább 6 méter szélességgel kialakuljon.

A telekalakítás előtti saroktelek teleklába és a tervezett épület között - amennyiben a tömbfeltárást az SZT rajzosan tartalmazza - legalább 11 méter távolságot kell szabadon tartani.¹³⁹



¹³⁶ Az ábraszámot módosította az 54/2008. (XII.20.) R. rendelet

¹³⁷ Módosította 4/2018. (I.26.) Önk. rendelet, hatályos 2018. február 10-től

¹³⁸ Módosította: 23/2017. (IX.19.) Önk. rendelet, hatályos 2017. október 4-től

(19) Tömbbelsőben az övezeti határvonaltól – a telekhatár módosítás esetén - legfeljebb 10 m-es eltérés engedhető meg.¹⁴⁰

(20) Oktatási központ különleges övezetben oktatási, egészségügyi és sportlétesítmény céljára az övezeti jelben meghatározott területeknél kisebb is alakítható, amennyiben az az övezet terület-felhasználását nem lehetetleníti el.¹⁴¹

A megengedett telekméret – beépítésre nem szánt területeken

102.§ (1) A kertes mezőgazdasági övezetekben *a telekfelosztással, vagy telekcsoport újraosztásával* kialakítható telek legkisebb területe 1500 m², legkisebb szélessége 14 m. Új fekvőtelek nem alakítható ki.

(2) Az általános mezőgazdasági övezetekben kialakítható telek legkisebb területe

a) általában 3000 m², legkisebb szélessége 30 m,

b) kivételesen; szélerőművek számára az építmény elhelyezéséhez szükséges, legkisebb méretű telkek is kialakíthatók.

(3) A korlátozott használatú mezőgazdasági övezetekben kialakítható telek legkisebb területe 10 000 m², legkisebb szélessége 50 m.

(4) Az erdőterületeken a védőerdő övezetek kivételével a kialakítható telek legkisebb területe 10 000 m², legkisebb szélessége 50 m.

(5) Az (1)-(4) bekezdésekbe tartozó területeken közterület, út kialakítása érdekében a (1)-(4) bekezdésben írtaknál kisebb telek is kialakítható.

(6) Az (1)-(4) bekezdésekben nem szereplő övezetekben az egyéb jogszabályokban megengedett, a telek rendeltetésszerű használatát nem gátló méretű telkek alakíthatók.

V. FEJEZET

EGYES ÖVEZETEK RÉSZLETES SZABÁLYOZÁSI ELŐÍRÁSAI

103.§

Övezet sorszáma	Előírás
00001	Az épületen keresztül, a Schwarzenberg utca vonalában a nap 24 órájában, folyamatosan biztosítani kell az átjárást, ha az épített lakásszám a volt RÁBA ipartelepen eléri az 1000-et.
00002 ¹⁴²	A hullámtéren lévő létesítmények létesítése és működtetése kizárólag a tulajdonos kockázata. A hullámtérbe tervezett építmény építési engedélyezési tervéhez csatolandó a hullámtér-szűkítés által okozott vízszintemelkedés mértékének pontos meghatározása és annak vízvisszaduzzadással érintett hatásterülete, ezzel igazolva, hogy az okozott vízvisszaduzzadás egyéb építményt, létesítményt

¹³⁹ Módosította a 14/2018. (V.4.) Ök. rendelet.

¹⁴⁰ Módosította a 37/2008. (X.31.) rendelet

¹⁴¹ Kiegészült a 19/2012. (IX.24.) GYMJVÖ. rendelet alapján, hatályos 2012. november 1-től

¹⁴² Módosult a 9/2017. (III.30.) Önkormányzati rendelet alapján, hatályos 2017. április 15-től

	nem veszélyeztet. Az övezetben csak lapostetős épület építhető. Új épület, épületrész engedélyezése és építése csak a mértékadó árvízszint felett engedélyezhető. Az övezetben ingatlan csak településrendezési szerződésben rögzített feltételek megléte esetén építhető be. Az övezetben meghatározott beépítési paraméterek az övezet összterületére vonatkoztatva számítandóak. Az övezetben az 7283/1 hrsz.-ú telken huzamos tartózkodásra is alkalmas üdülőépület elhelyezhető.
00003	Az SZT-n jelölt építési hely hátsókert felőli építési vonalától az oldalsó telekhatár kivételével, a 6. ábra ¹⁴³ betartásával el lehet térni a hátsókert betartásával.
00004 ¹⁴⁴	A tömb területén belül a közmű védősávban a csapadékvíz gyűjtő csatorna nyomvonalának szabadon tartása biztosítandó. A közműsávban építmény, épület nem helyezhető el, fás szárú növény nem ültethető.
00005 ¹⁴⁵	A tömb területén belül a közmű védősávban a csapadékvíz gyűjtő csatorna nyomvonalának szabadon tartása biztosítandó. A közműsávban csak a közmű üzemeltetéséhez kapcsolódó építmény, épület helyezhető el, fás szárú növény nem ültethető.
00006 ¹⁴⁶	A tömb területén egyéb funkciók csak az E.ON Zrt. 2017. június 30-án üzemelő közműszolgáltató funkcióinak figyelembevételével, a működés időtartama alatt annak alárendelten helyezhetők el. Az övezetben ingatlan beépítésére Településrendezési Szerződés (TRSZ) megkötését követően kerülhet sor.
00007 ¹⁴⁷	A tömb területén belül a közmű védősávban a csapadékvíz gyűjtő csatorna nyomvonalának szabadon tartása biztosítandó. A közműsávban építmény, épület nem helyezhető el, fás szárú növény nem ültethető.
00008 ¹⁴⁸	A tömb területén belül a közmű védősávban a csapadékvíz gyűjtő csatorna nyomvonalának szabadon tartása biztosítandó. A közműsávban csak a közmű üzemeltetéséhez kapcsolódó építmény, épület helyezhető el, fás szárú növény nem ültethető.
00009 ¹⁴⁹	Az épületmagasság a telek terület legfeljebb 20%-án legfeljebb 25 méter lehet.
00020 ¹⁵⁰	Megengedett a Szövetség utcára merőleges, meglévő telekhatárok megtartásával a terven jelölt építési helyen belül az ikres beépítés. Ez esetben értelemszerűen a megengedett legkisebb telekszélesség a telkek jelenlegi mérete. A nem beépíthető sávon belül melléképület építhető.

¹⁴³ Az ábraszámot módosította az 54/2008. (XII.20.) R. rendelet

¹⁴⁴ Módosult a 18/2017. (VI.30.) Önkormányzati rendelet alapján, hatályos 2017. július 30-tól

¹⁴⁵ Módosult a 18/2017. (VI.30.) Önkormányzati rendelet alapján, hatályos 2017. július 30-tól

¹⁴⁶ Módosult a 18/2017. (VI.30.) Önkormányzati rendelet alapján, hatályos 2017. július 30-tól

¹⁴⁷ Kiegészül a 18/2017. (VI.30.) Önkormányzati rendelet alapján, hatályos 2017. július 30-tól

¹⁴⁸ Módosult a 18/2017. (VI.30.) Önkormányzati rendelet alapján, hatályos 2017. július 30-tól

¹⁴⁹ Kiegészült a 19/2011.(VI.27.) GYMJVÖ rendelet alapján, hatályos 2011. augusztus 1-től

¹⁵⁰ Kiegészült a 36/2013.(XII.20.) GYMJVÖ rendelet alapján, hatályos 2013. február 1-től

00022 ¹⁵¹	Az övezetben a harmadik szinten új rendeltetési egység nem hozható létre.
00030	Az övezetben elhelyezhetők a hulladékkezelés, - újrahasznosítás létesítményei, válogatómű és környezetipari tevékenységek, hozzájuk tartozó műtárgyak. Olyan gazdasági tevékenység engedélyezhető, amely a lerakó miatti környezetterhelést nem növeli, emiatt védőtávolság kiterjesztést nem okoz. A tevékenység végzése során figyelembe kell venni a környezetvédelmi és közegészségügyi hatóság védőterületen belüli, emberi munkavégzésre vonatkozó előírásait, melyeket a részletes környezeti hatásvizsgálat során megállapítanak. Az előírt zöldfelületet legalább felerészben háromszintű növényzettel kell kialakítani.
00031	Inert hulladékkezelés övezete: inert hulladékok kezelésének helye, illetve az inert hulladékkezelő, deponáló, lerakó (ártalmatlanító) tér. Más hulladék lerakása szigorúan tilos.
00033	A véderdő övezetben erdő telepítendő, amit a regionális lerakó üzemeltetője a működés megkezdésétől számított 5 éven belül köteles elvégezni. A növényállomány telepítése során a kistájra jellemző potenciális fajokat kell választani úgy, hogy a lassabban növvő fajok mellett gyorsan növvő fajok is szerepeljenek. A fajválasztáskor nem megengedett az akác (<i>Robinia pseudoacacia</i>), a bálványfa (<i>Ailanthus altissima</i>), valamint a nyárfa (<i>Populus</i>) termős egyedeinek telepítése. Erdőterületet érintő fejlesztések esetén az illetékes szakhatósággal egyeztetni szükséges.
00034	Az övezeten belül szolgáltató ipari tevékenység végezhető. Ott csak szolgáltatási célú műhely, raktár, szociális létesítmények, járműtelep, logisztikai létesítmények engedélyezhetők, higiéniai szempontból érzékeny technológia kizárásával.
00052	A hulladéklerakó telkeit kiszolgáló magánúton, a közterületen elhelyezhetőeken túl hídmérleg, portaépület is elhelyezhető.
00054	Az alapfokú intézményi ellátás (bölcsőde, óvoda) elhelyezése nélkül a tömbön belül egyéb beépítés nem engedélyezhető. Kivéve, ha az óvoda, bölcsőde az 52-95. sz. tömbök valamelyik Vt vagy Ln övezetében már elhelyezésre került.
00055	Az építészeti tervek készítését megelőzően, vagy azzal egy időben új zajprognózist kell készíteni a lakórészek épületen belüli pontos elhelyezése, illetve védelme miatt. A zajprognózist figyelembe véve kell elkészíteni az építészeti terveket.
00059	Az építészeti tervek készítését megelőzően, vagy azzal egy időben új zajprognózist kell készíteni a lakórészek épületen belüli pontos elhelyezése, illetve védelme miatt. A zajprognózist figyelembe véve kell elkészíteni az építészeti terveket.
00064	A szabályozási tervlapon feltüntetett intézményi funkciók elhelyezése nélkül

¹⁵¹ Kiegészült a 17/2018.(V.25.) Ök. rendelet alapján, hatályos 2018. június 24-től

	más beépítés nem engedélyezhető. Kivéve, ha az intézmény az 52-95. sz. tömbök valamelyik Vt vagy Ln övezetében már elhelyezésre került.
00065	Az építészeti tervek készítését megelőzően, vagy azzal egy időben új zajprognózist kell készíteni a lakórészek épületen belüli pontos elhelyezése, illetve védelme miatt. A zajprognózist figyelembe véve kell elkészíteni az építészeti terveket.
00072	Az építészeti tervek készítését megelőzően, vagy azzal egy időben új zajprognózist kell készíteni a lakórészek épületen belüli pontos elhelyezése, illetve védelme miatt. A zajprognózist figyelembe véve kell elkészíteni az építészeti terveket.
00073	Az építészeti tervek készítését megelőzően, vagy azzal egy időben új zajprognózist kell készíteni a lakórészek épületen belüli pontos elhelyezése, illetve védelme miatt. A zajprognózist figyelembe véve kell elkészíteni az építészeti terveket. A szabályozási tervlapon feltüntetett intézményi funkciók elhelyezése nélkül más beépítés nem engedélyezhető. Kivéve, ha az intézmény az 52-95. sz. tömbök valamelyik Vt vagy Ln övezetében már elhelyezésre került.
00077	A szabályozási tervlapon feltüntetett intézményi funkciók elhelyezése nélkül más beépítés nem engedélyezhető. Kivéve, ha az intézmény az 52-95. sz. tömbök valamelyik Vt vagy Ln övezetében már elhelyezésre került.
00090	Az építészeti tervek készítését megelőzően, vagy azzal egy időben új zajprognózist kell készíteni a lakórészek épületen belüli pontos elhelyezése, illetve védelme miatt. A zajprognózist figyelembe véve kell elkészíteni az építészeti terveket.
00092	Az építészeti tervek készítését megelőzően, vagy azzal egy időben új zajprognózist kell készíteni a lakórészek épületen belüli pontos elhelyezése, illetve védelme miatt. A zajprognózist figyelembe véve kell elkészíteni az építészeti terveket.
00094	Az építészeti tervek készítését megelőzően, vagy azzal egy időben új zajprognózist kell készíteni a lakórészek épületen belüli pontos elhelyezése, illetve védelme miatt. A zajprognózist figyelembe véve kell elkészíteni az építészeti terveket.
00095	Az építészeti tervek készítését megelőzően, vagy azzal egy időben új zajprognózist kell készíteni a lakórészek épületen belüli pontos elhelyezése, illetve védelme miatt. A zajprognózist figyelembe véve kell elkészíteni az építészeti terveket. A szabályozási tervlapon feltüntetett intézményi funkciók elhelyezése nélkül más beépítés nem engedélyezhető kivéve, ha az intézmény az 52-95. sz. tömbök valamelyik Vt vagy Ln övezetében már elhelyezésre került.
00096	Az építészeti tervek készítését megelőzően, vagy azzal egy időben új zajprognózist kell készíteni a lakórészek épületen belüli pontos elhelyezése, illetve védelme miatt. A zajprognózist figyelembe véve kell elkészíteni az építészeti terveket.
00114	Az üzemi telkeken épített épületek legnagyobb megengedett magassága a telken belüli legnagyobb meglévő épületmagasság. A szeszleparló tornyok

	épületeinek magassága csak technológiai épületekre megengedett; adminisztratív, szociális és raktárépületek csak a meglévő szociális épület magasságáig növelhetők a megengedett telekkihasználtságon belül. Telkenként a megengedett legnagyobb telekkihasználtság, a 2005. 01. 01.-én meglévőt legfeljebb 10 %-kal növelheti meg. Új épület építése esetén a meglévő zöldfelület nem csökkenhet.
00138	Csak az övezet ÉNy-i telekhatárára néző telkeket alakítani csak az iparvasút felbontása után lehet.
00156	Az övezet délnyugati, gyűjtőút felőli oldalán, az építési hely határvonalán a legnagyobb megengedett épületmagasság 7,5 méter.
00157	14 méternél nem szélesebb telkek zárt sorúan is beépíthetők, ha a szomszéd épület oldalhatáron álló homlokzata lehetővé teszi a csatlakozást. Új telekosztások minimális szélessége 18 méter.
00158	14 méternél nem szélesebb telkek zárt sorúan is beépíthetők, ha a szomszéd épület oldalhatáron álló homlokzata lehetővé teszi a csatlakozást.
00162 ¹⁵²	Az egységes megjelenés és utcakép érdekében a Tervtanács által elfogadott beépítési tervhez való illeszkedést igazolni szükséges az egyes épületek megépítésének megkezdését megelőző építési engedélyezési, településképi bejelentési eljárás vagy szakmai konzultáció során attól függően, hogy az adott építési tevékenységre milyen eljárás folytatandó le. Egy építési helyen egy tömegben legfeljebb nyolc önálló rendeltetési egység létesíthető.
00253 ¹⁵³	Az övezetben a jelentős mértékben zavaró hatású ipari övezetre (Gipz) vonatkozó előírásokon kívül a hulladékkezelők és -lerakók különleges övezetének (Khu) előírásai is alkalmazhatók.
00306 ¹⁵⁴	Településrendezési szerződében rögzítetteknek (TRSZ) megfelelően folytatódhat a telephely fejlesztése.
00316	Kereskedelmi funkciójú beépítés feltétele a 81.sz. főút (Fehérvári út) – Mészáros Lőrinc úti körforgalmú csomópont kiépítése.
00330	A Fehérvári út és a Mészáros Lőrinc utca felől új bejárat nem létesíthető.
00335	A Tihanyi Árpád út és a Mester utca felőli 30 méteres sávon belül legfeljebb kétszintes, legfeljebb 9 méter épületmagasságú épület építhető. A meglévő épületállomány bővítése csak a területen belül elhelyezett parkolók építésével engedélyezhető tekintettel a Tihanyi Árpád út intenzív forgalmi igénybevételére. A telken meglévő zöldfelületet csak akkor lehet megszüntetni, ha a telken belül másutt pótolják. A kialakult beépítettség 65 %.
00338 ¹⁵⁵	Az övezetben a Tihanyi Árpád út – Buda utca saroktelken az illeszkedés érdekében plusz egy szint 1 méteres térdfal képzéssel építhető.

¹⁵² Módosult a 33/2018.(XII. 20.) Ök. rendelettel, hatályos 2019. január 4-től¹⁵³ Kiegészült a 21/2018.(IX. 21.) Ök. rendelettel, hatályos 2018. október 21-től¹⁵⁴ Kiegészült a 21/2016.(IX. 23.) Ök. rendelettel, hatályos 2016. október 23-től¹⁵⁵ Módosította a 36/2013.(XII. 20.) GYMJVÖ rendelet, hatályos 2013. február 1-től

00339 ¹⁵⁶	Az övezetben a harmadik szinten új rendeltetési egység nem hozható létre. Az övezetben a 4505/2 hrsz.-ú saroktelek esetében a 2019. április 27-én hatályos SZT-n jelölt építési helyen belül a beépítettség mértéke az előtető és előlépcső területével növelhető.
00354	A 2855/4 helyrajzi számú ingatlan megközelítését a 2855/7 helyrajzi számú ingatlanon keresztül biztosítani kell a 83. sz. főút – Győrújbaráti út körforgalmú csomópont, illetve az abból nyíló 5. ág kiépítéséig.
00356	A hulladéklerakó rekultiválása megindult. A rekultivált területekkel a szükséges hatósági engedélyek birtokában csökkenteni lehet a hulladéklerakó területét és a rendezési terv érdemi módosítása nélkül, a közgyűlésnek bejelentve a tényleges védőtávolságokat a szabályozási terven a tényleges lerakó területéhez lehet igazítani. A rekultivált területeken a védőerdőkre vonatkozó előírásokat kell betartani; a területen semmilyen építési tevékenység sem végezhető. Az övezet mérete cca. 26 ha. Az övezeti előírás nem tartalmaz minimális telekméretet; a rekultiváció előrehaladásának függvényében a hulladéklerakó telkének mérete a rekultivált terület javára csökkenthető.
00357 ¹⁵⁷	A növénytelepítés során háromszintes (lombkoronaszint, cserjeszint, gypeszint) növényállományt kell létrehozni és fenntartani. A növényanyagot legalább 80%-ban a tájra jellemző őshonos fa és cserjefajok közül kell kiválasztani.
00361 ¹⁵⁸	A SZT-n jelölt építési helyen kívül, a 83-as főút tengelyétől számított 100 méteren belül, csak legfeljebb 6 méter épületmagasságú épületek helyezhetők el, összesen 2500 m ² nagyságig. Az épületek között legalább 15 méter távolságot kell tartani.
00362 ¹⁵⁹	-
00365	A SZT-n jelölt építési helyen kívül, a 83-as főút tengelyétől számított 100 méteren belül, csak legfeljebb 6 méter épületmagasságú, egyenként legfeljebb 1000 m ² -es beépített területű épületek helyezhetők el, legfeljebb a telek egészére megengedett beépíthetőség harmadáig. Az épületek között legalább 15 méter távolságot kell tartani.
00366	A területen kialakított parkolók beszámíthatók a szomszéd "különleges bevásárlóközpont" övezet parkoló mérlegébe.
00384 ¹⁶⁰	Az Lk* övezetben a rendeltetési egységek száma legfeljebb 2 db.
00385 ¹⁶¹	Az Lk* övezetben a rendeltetési egységek száma legfeljebb 2 db.
00392	Szezonálisan, legfeljebb évente 6 hónap időtartamra a sportpályák területe ideiglenesen sátorral fedhető. Az ideiglenes sátorral fedett területet a telek beépítettségének kiszámításakor figyelmen kívül lehet hagyni, azonban a telek

¹⁵⁶ Módosította a 7/2019.(IV.26.) Ök. rendelet alapján, hatályos 2019. április 27-től

¹⁵⁷ Módosította a 21/2018 (XI.21.) Ök. rendelet, hatályos 2018. október 21-től

¹⁵⁸ Hatályon kívül helyezte 6/2012. (III.30.) Ök. rendelet

¹⁵⁹ Módosította a 37/2008. (X.31.) rendelet

¹⁶⁰ Kiegészül a 34/2015. (XII.18.) önkormányzati rendelettel, hatályos 2016. január 2-től

¹⁶¹ Kiegészül a 34/2015. (XII.18.) önkormányzati rendelettel, hatályos 2016. január 2-től

	területéhez viszonyított aránya legfeljebb 50 % lehet.
00393	A keskeny telek parkolási mérlege a szomszédos parkoló területen is teljesíthető.
00394	A keskeny telek parkolási mérlege a szomszédos parkoló területen is teljesíthető.
00395 ¹⁶²	A meglévő garázssor úszótelkei a Szabályozási Terven jelölt módon bővíthetők. Az így kialakult telkeken, a jelenlegi beépítéshez illeszkedve kizárólag garázs helyezhető el. A 2858/60 hrsz.-ú ingatlanra 7,5 m épületmagassággal emelet építhető és a telekkihasználtsági mutatója: 2,0. Az övezetben telekalakításra és az ingatlan beépítésére Településrendezési Szerződés (TRSZ) megkötését követően kerülhet sor.
00396	Szezonálisan, legfeljebb évente 6 hónap időtartamra a sportpályák területe ideiglenesen sátorral fedhető. Az ideiglenes sátorral fedett területet a telek beépítettségének kiszámításakor figyelmen kívül lehet hagyni, azonban a telek területéhez viszonyított aránya legfeljebb 50 % lehet.
00406	A földszintes irodaépületnek helyet adó telekrész telekkihasználtsága 1,5-re növelhető, amennyiben a szükséges parkoló szám a lakótelepen belül biztosítható.
00443	A kialakult beépítettség a tervezett telekhez viszonyítva 70 %.
00447 ¹⁶³	A 821. sz. út irányába kapubehajtó csak a meglévő átépítésével (áthelyezésével) létesíthető.
00478	Kialakult beépítettség 40 %, telekkihasználtság 0,8.
00479	14 méternél nem szélesebb telkek beépítése zárt sorúsítható, ha a szomszéd épület oldalhatáron álló homlokzata alkalmas a csatlakozásra.
00484	Garázssor a megközelítő úttal önálló telekként kialakítható.
00488	A 14 méternél nem szélesebb telkek beépítése zárt sorúsítható, ha a szomszéd épület oldalhatáron álló homlokzata a csatlakozást lehetővé teszi.
00495	A sarokteleknek a tömb mélyére nyúló része a beépíthetőség számítása során nem vehető figyelembe.
00508	A kialakult beépíthetőség 35 %, szintterület-sűrűség 0,7.
00511	A növérszálló telkének továbbosztása nem megengedett.
00515	A beépítettséget egyedi építési ügyekben is az övezet egészére kell vizsgálni. A szerkezeti független épületek körül úszótelket ki lehet alakítani, ha a tömbtelek az úszótelken lévő létesítmény ellátását biztosítja.
00547	14*45 méteres telkek is kialakíthatók.
00549 ¹⁶⁴	Sorházi egységenként legfeljebb két lakás vagy két rendeltetési egység

¹⁶² Módosította a(z) 7/2018. (II.23.) Önk. rendelet, hatályos 2018. március 10-től¹⁶³ Kiegészült a 14/2011.(V.27.) GYMJVÖ rendelettel, hatályos 2011. július 1-től¹⁶⁴ Kiegészült a 30/2013.(IX.27.) Önkormányzati rendelettel, hatályos 2013. október 28-tól

	létesíthető. A lakóterülethez csatolt, bővített területen épület, bővítmény nem helyezhető el, azt telken belüli zöldterületként kell kialakítani és hasznosítani.
00550 ¹⁶⁵	Sorházi egységenként legfeljebb két lakás vagy két rendeltetési egység létesíthető.
00551 ¹⁶⁶	Sorházi egységenként legfeljebb két lakás vagy két rendeltetési egység létesíthető.
00552 ¹⁶⁷	Sorházi egységenként legfeljebb két lakás vagy két rendeltetési egység létesíthető. A lakóterülethez csatolt, bővített területen épület, bővítmény nem helyezhető el, azt telken belüli zöldterületként kell kialakítani és hasznosítani.
00553 ¹⁶⁸	Sorházi egységenként legfeljebb két lakás vagy két rendeltetési egység létesíthető. A lakóterülethez csatolt, bővített területen épület, bővítmény nem helyezhető el, azt telken belüli zöldterületként kell kialakítani és hasznosítani.
00554	A 14 méternél nem szélesebb telkek zárt sorúan is beépíthetők, ha a szomszéd épület oldalhatáron álló homlokzata a csatlakozást lehetővé teszi.
00562	A meglévő lakóépületben a lakófunkció fenntartható.
00564 ¹⁶⁹	Az övezetben a 37. § (2) bekezdés szerinti m ² korlátozás figyelmen kívül hagyható.
00568	Az övezetnek a volt bányagödör melletti telkein tervezett épületek alapozásánál figyelemmel kell lenni a nagy szintkülönbségre.
00569 ¹⁷⁰	A volt bányagödör melletti telkeken tervezett épületek alapozásakor a nagy szintkülönbség figyelembe veendő. Az övezetben telekalakítás csak a Kakashegy utcára vonatkozó TRSZ-ben rögzített kötelezettségek felülvizsgálatát követően engedélyezhető. Az övezetben kizárólag egy lakásos lakóépület építhető.
00574	A terület csak megfelelő mélységű és részletességű hatásvizsgálattal megalapozott településrendezési szerződés szerint építhető be.
00587	Az övezetben legfeljebb 24 lakás építhető.
00590 ¹⁷¹	
00592	AZ ikres beépítés megtartható az ikres beépítésű legalább 19 méter széles telkeken. Az utcai építésvonaltól számított 12 m építési helyen túl csak földszintes épületszárny építhető.
00598	Az övezetben legfeljebb 20 lakás építhető.
00599	14 méternél nem szélesebb telkek zárt sorúan is beépíthetők, ha a szomszéd épület oldalhatáron álló homlokzata lehetővé teszi a csatlakozást.

¹⁶⁵ Kiegészült a 30/2013.(IX.27.) Önkormányzati rendelettel, hatályos 2013. október 28-tól

¹⁶⁶ Kiegészült a 30/2013.(IX.27.) Önkormányzati rendelettel, hatályos 2013. október 28-tól

¹⁶⁷ Kiegészült a 30/2013.(IX.27.) Önkormányzati rendelettel, hatályos 2013. október 28-tól

¹⁶⁸ Kiegészült a 30/2013.(IX.27.) Önkormányzati rendelettel, hatályos 2013. október 28-tól

¹⁶⁹ Kiegészült a 1/2016.(I.29.) Önkormányzati rendelettel, hatályos 2016.február 13-tól

¹⁷⁰ Módosította: a 14/2014.(VI.27.) Önkormányzati rendelettel, hatályos 2014. június 28-tól

¹⁷¹ Hatályon kívül helyezte a 21/2018.(XI.21.) Önk. rendelettel, hatályos 2018. október 21-től

00600	Az övezetben legfeljebb 20 lakás építhető.
00601 ¹⁷²	Az övezetben telekalakításra és az ingatlan beépítésére Településrendezési Szerződés (TRSZ) megkötését követően kerülhet sor. Az övezetben legfeljebb 110 lakás építhető a megengedett paramétereken belül. Az egységes megjelenés és utcakép érdekében az egyes épületek létesítésénél a településképi rendelet hatálya alá eső eljárásokban a Tervtanács által elfogadott beépítési tervhez való illeszkedést igazolandó.
00603 ¹⁷³	Az övezetben telekalakításra és az ingatlan beépítésére Településrendezési Szerződés (TRSZ) megkötését követően kerülhet sor. Az övezetben legfeljebb 130 lakás építhető a megengedett paramétereken belül. Az egységes megjelenés és utcakép érdekében az egyes épületek létesítésénél a településképi rendelet hatálya alá eső eljárásokban a Tervtanács által elfogadott beépítési tervhez való illeszkedést igazolandó.
00604	Az övezetben legfeljebb 9 500 m ² hasznos területen, legfeljebb 130 lakás építhető a megengedett paramétereken belül. A telken több épület is elhelyezhető, illetve több telek kialakítása esetén a közhasználatra megnyitott részen is elhelyezhető az előírt zöldfelület és parkoló. Az egységes megjelenés és utcakép érdekében az egyes épületek építési engedélyezésénél a Tervtanács által elfogadott beépítési tervhez való illeszkedést igazolni kell.
00628 ¹⁷⁴	Az övezetben a szegélyező növénytelepítési kötelezettségnek a fejlesztés részeként kell eleget tenni. A területen fejlesztés csak településrendezési szerződés (TRSZ) megléte esetén engedélyezhető.
00632 ¹⁷⁵	Az építési helyen belül az oldalkert mértéke: 0 m.
00653	Az övezet kizárólag a győri hőszolgáltatás működtetéséhez szükséges funkciókra hasznosítható.
00675 ¹⁷⁶	Az övezeten belül meglévő lakóépület szolgáltató funkció céljából történő rendeltetés mód váltása esetén az előírt zöldfelület mértéke max. 15%-kal csökkenthető. Ebben az esetben a visszamaradó zöldfelületen belül a csökkentett terület mértékével azonos nagyságú területen belül intenzív növénytelepítést kell végezni.
00682	10.000 m ² -nél nagyobb bevásárlóközpont az övezetben csak a legalább a Szigethy Attila útra, Fehérvári útra, Ipar útra, Ifjúság körútra, mint hatásterületre kiterjedő közlekedési hatástanulmány kedvező eredménye (lásd GYÉSZ 38. § (4)) esetén engedélyezhető, azonban semmi esetre sem lehet a kiskereskedelmi célú területek bruttó szintterülete több mint 30.000 m ² . Az övezetben megengedett a "településközpont vegyes övezet"-ben megengedett rendeltetések építése is.
00683	Új épületet a déli és keleti telekhatár mentén lehet elhelyezni.

¹⁷² Módosította: a 14/2018.(V.4.) Ök. rendelet, hatályos 2018. május 19-től¹⁷³ Módosította: a 14/2018.(V.4.) Ök. rendelet, hatályos 2018. május 19-től¹⁷⁴ Módosítva a 41/2011.(XII.19.) GYMJVÖ rendelet alapján, hatályos 2012. január 16-án¹⁷⁵ Kiegészítve a 21/2016. (IX.23.) Ök. rendelettel, hatályos 2016. október 8-tól.¹⁷⁶ Kiegészült a 14/2011.(V.27.) GYMJVÖ rendelettel, hatályos 2011. július 1-től

00684	Az övezet nyugati, utcai oldalán legfeljebb 8 méter magas kétszintes épületek építhetők.
00690	A 3275 helyrajzi számú ingatlanon a szomszéd épülethez való igazodás miatt 10,5 m épületmagasságú épület építhető. Az igazodási igény ellenére sem építhető 7,5 méternél magasabb ház a 3279 helyrajzi számú ingatlanon a másik szomszéd épület és a stáció megtartása miatt.
00699 ¹⁷⁷	A beépítésre nem szánt terület a beépíthetőség számításánál figyelmen kívül hagyandó.
00712	A kialakult beépítettség 40 %.
00715	Kialakult telekkihasználtság 2,0, kialakult épületmagasság 13 méter.
00720 ¹⁷⁸	
00722 ¹⁷⁹	Az övezetben az épületmagasságtól maximum 2,0 m eltérés abban az esetben engedélyezhető, amennyiben az az utcakép kedvezőbb építészeti megjelenését eredményezi. Ezt az érintett utcákban lévő épületek magassági vizsgálatával és az érintett ingatlannal szomszédos épületekhez való illeszkedés bemutatásával kell igazolni. Ahol az övezetben az ikres beépítés nem tud létrejönni, ott a beépítés: oldalhatáron álló.
00723	Garázssor önálló telkeként is kialakítható, a hozzájárást lehetővé tévő úttal.
00729	Teherbejárat csak a Körkemence utca felől nyitható.
00743	Az övezet elsődleges rendeltetése az áramellátás. Minden más rendeltetés csak ennek biztosítása mellett engedélyezhető.
00755 ¹⁸⁰	Az övezetben a kötelező beültetéssel jelölt sávot háromszintű intenzív zöldfelületként kell kialakítani.
00774	Az épület hasznos szintterületének legalább 50 %-a csak parkolási terület lehet, de az egyéb célú beépítés a 2500 m ² -t nem haladhatja meg.
00775 ¹⁸¹	A területen 2500 m ² bruttó szintterületnél nagyobb kereskedelmi épület csak legalább a Tihanyi Árpád út, Csaba utca – Mészáros Lőrinc út – Mester utca, mint hatásterületre kiterjedő közlekedési hatástanulmány kedvező eredménye alapján engedélyezhető. Az új funkciók okozta közlekedési terhelés levezetését a hatásvizsgálatban meg kell oldani.
00797	A SZT-n jelölt övezeti határon a 267/2 és 267/3 helyrajzi számú telkek új hátsó telekhatára is engedélyezhető az ikres beépítésre és a kialakult 14 méternél keskenyebb telkekre tekintettel.
00798 ¹⁸²	A 273 és 274 helyrajzi számú telkek esetén ikres beépítés is létesíthető a kialakult telkeken, ebben az esetben telkenként 1db lakás helyezhető el.
00800	Négyszintes beépítés csak az új 81-es úttal érintkező telkek 81-es út felőli

¹⁷⁷ Kiegészült a 14/2011.(V.27.) GYMJVÖ rendelettel, hatályos 2011. július 1-től

¹⁷⁸ Hatályon kívül helyezte a 20/2018.(VI.29.) Ök. rendelet, hatályos 2018. július 30-tól

¹⁷⁹ Kiegészült a 36/2011.(XI.29.) GYMJVÖ rendelettel, hatályos 2011. december 1-től

¹⁸⁰ Kiegészítve a 6/2010. (II.26.) GYMJVÖ R. rendelet alapján

¹⁸¹ Módosította az 54/2008. (XII.20.) R. rendelet

¹⁸² Kiegészült a 28/2010.(IX.10.) GYMJVÖ rendelet alapján, hatályos 2010. november 1-től

	telekhatárától mért 50 méteres sávján belül, illetve a vasút felőli telkek telekhatára mentén lévő 50 méteres sávon belül építhető, másutt a megengedett legnagyobb épületmagasság 10,5 méter.
00803 ¹⁸³	A zajvédelemről az ÉK-i határon az övezet lakóépülettel való beépítésével egy időben kell gondoskodni. Az övezetben telket alakítani csak zöldfelületi és sportolási fejlesztési tartalmú településrendezési szerződés megléte esetén lehet.
00806	Sorházi egységenként legfeljebb két lakás, illetve legfeljebb két rendeltetési egység létesíthető.
00813	A telek beépítése zárt sorúsítható, ha a szomszéd telek oldalhatáron álló homlokzatának kialakítása a csatlakozást lehetővé teszi.
00839	A Plaza területébe ékelődött volt pékség megtarthatja az önálló státuszát; a megengedett legkisebb telek méret rá nézve: 1330 m ² . A forgalomnövekedés miatt a bővítés feltételeként a Szauder utcai bejáratot a Praktiker bejárattal szemközt kell elhelyezni.
00843	A mentőhelikopter leszállóhelye csak új leszállóhely kialakítása után szüntethető meg.
00861	A 14 méternél nem szélesebb telkeket zárt sorúan is be lehet építeni, ha az oldalkert felőli szomszéd telek beépítése is zárt sorú, vagy egy időben zárt sorúvá épül át.
00863	A 14 méternél nem szélesebb telkeket zárt sorúan is be lehet építeni, ha az oldalkert felőli szomszéd telek beépítése is zárt sorú, vagy egy időben zárt sorúvá épül át.
00873	A 14 méternél nem szélesebb telkek beépítése zárt sorúsítható, ha a szomszéd épület oldalhatáron álló fala lehetővé teszi a csatlakozást.
00875 ¹⁸⁴	Az övezeten belül a már kialakult átlagos beépítettség figyelembevételével, a városképi illeszkedést és a használat intenzitásának a meglévő beépítéssel való hasonlóságát mérlegelve lehet a telek beépítettségét tervezni.
00876	Víztorony céljára használható telek. Bármilyen más hasznosítás csak ennek alárendelve lehetséges.
00883 ¹⁸⁵	Az övezet keleti szomszédja felé zárt sorúan is lehet csatlakozni, vagyis abban az irányban a kötelező oldalkert az utca felől számított 12 méteren belül 0. Az övezetben Településrendezési Szerződés (TRSZ) megkötésével történhetnek fejlesztések.
00892 ¹⁸⁶	Az Lk* övezetben a rendeltetési egységek száma legfeljebb 2 db.
00893	A telek beépítése zárt sorúsítható, ha a szomszéd épület oldalhatáron álló homlokzata lehetővé teszi a csatlakozást.
00895	A 14 méternél nem szélesebb telkek zárt sorúan is beépíthetők, ha a szomszéd

¹⁸³ Kiegészítve a 28/2010.(IX.10.) GYMJVÖ rendelet alapján, hatályos 2010. november 1-től¹⁸⁴ Kiegészítve a 2/2014. (II.21.) Önkormányzati rendelet alapján, hatályos 2014. március 9-től.¹⁸⁵ Kiegészült: a 1/2016.(I.29.) Önkormányzati rendelettel, hatályos 2016.február 13-tól¹⁸⁶ Kiegészül a 34/2015. (XII.18.) önkormányzati rendelettel, hatályos 2016. január 2-től

	épület oldalhatáron álló homlokzata lehetővé teszi a csatlakozást.
00897 ¹⁸⁷	Zaj-és rezgésvédelmi szempontból egyedi számítások alapján egyedi technológiai megoldások a konkrét beruházások terhére alkalmazandóak.
00905 ¹⁸⁸	A 82 sz. főút és a Külső Veszprémi út tervezett csomópontjának forgalomba helyezése tárgyában az útügyi hatóság által kiadott forgalombahelyezési engedély véglegessé válásáig az övezetben maximum bruttó 2000 m ² alapterületig létesíthető új építmény.
00919	A területen elhelyezhetők az iskola profiljának megfelelő állattartó épületek. Az állattartó épületek elhelyezésénél a telepítési távolságokra vonatkozó előírásokat be kell tartani.
00935	A 14 méternél keskenyebb telkek zárt sorúan is beépíthetők, ha a szomszéd épület oldalhatáron álló homlokzata lehetővé teszi a hozzáépítést.
00936	A 14 méternél keskenyebb telkek zárt sorúan is beépíthetők, ha a szomszéd épület oldalhatáron álló homlokzata lehetővé teszi a hozzáépítést.
00939	A beültetési kötelezettséggel érintett területet az OTÉK 38. § (8) bekezdésnek megfelelően fásítani kell legalább a temetőhasználattal érintett területek határán.
00940	A telkenként megengedett legnagyobb lakásszám 4, rendeltetési egység szám 6.
00962 ¹⁸⁹	Az egységes megjelenés és utcakép érdekében a Tervtanács által elfogadott beépítési tervhez való illeszkedést igazolni szükséges az egyes épületek megépítésének megkezdését megelőző építési engedélyezési, településképi bejelentési eljárás vagy szakmai konzultáció során attól függően, hogy az adott építési tevékenységre milyen eljárás folytatandó le. Egy építési helyen egy tömegben legfeljebb nyolc önálló rendeltetési egység létesíthető.
00981	A 1599/9-4 és 1323/13 helyrajzi számú földrészletek mögötti ingatlanok telekalakítása során nem kötelező betartani az előírt telekmélységet, csak a telekterületet.
00997	Az övezet elsősorban villamos kapcsolóállomásként működtethető, más hasznosítás csak ennek alárendelve lehetséges.
01004	A tömbbelsőben az intenzitási mutatók figyelembe vételével max. 2 szintes új épület építhető.
01005	A telken belül kerítést nem szabad építeni akkor sem, ha az eredeti ingatlan több telekre osztható. A meglévő beépítésen felül új épület használatbavételének feltételei: a) A Frigyes laktanya műemléki védelem alatt lévő épületeinek teljes felújítása és használatbavétele. b) A tömb körüli, az építési engedélyezési helyszínrajzon szereplő közterület fejlesztések (utak szükséges átépítése, járda és parkoló burkolatok kiépítése, növénytelepítés) elkészülte és használatbavétele.

¹⁸⁷ Kiegészítve a 25/2016. (XI.25.) Önkormányzati rendelet alapján, hatályos 2016. december 10-től.

¹⁸⁸ Kiegészítve a 21/2018. (IX.21.) Önkormányzati rendelet alapján, hatályos 2018. október 6-tól.

¹⁸⁹ Módosult a 33/2018. (XII.20.) Önk. rendelet alapján, hatályos 2019. január 4-től.

	c) A város közönsége számára a Hunyadi utcától a Wesselényi utcáig legalább 6 méter széles gyalogos átjárási szolgálat biztosítása. d) Térszínen parkoló legfeljebb 15 % -os arányban helyezhető el az előírások szerinti mértéken belül.
01006 ¹⁹⁰	A terület csak megfelelő mélységű és részletességű hatásvizsgálattal megalapozott településrendezési szerződés szerint építhető be. Új beépítés esetén a Baross híd melletti 20 m széles sávban nem építhető be 126 mBf magasság felett. A területen biztosítandó a gyalogos átjárás, akár a később tervezett új épületeken keresztül is, valamint a 126 mBf tetőterasz – szint köztérként való használhatósága is. A területen megvalósuló buszpályaudvar fedett, nyitott alapterülete az összes hasznos, nettó szintterület kiszámítása során figyelmen kívül hagyható. Műemlék telke az építési övezetben meghatározott telekalakítási paraméterektől eltérően is kialakítható. A Schlichter villa és a tervezett új épület távolsága legalább épületmagasság (14 m) legyen. A tervezendő új épületek építési engedélyezési tervéhez látványtervek készítése szükséges a szabályozási terven meghatározott látványpontokból, melyeket a tervtanácshoz beadandó dokumentációnak tartalmaznia kell. A látványterveket úgy kell elkészíteni, hogy azokból megállapítható legyen a megőrzendő településképhez való illeszkedés.
01011 ¹⁹¹	A parkolási mérleget elegendő a tömbön belül kielégíteni. A saroktelkek beépítése kedvezőbb utcakép érdekében 60% is lehet.
01012 ¹⁹²	A parkolási mérleg a tömbön belül elégítendő ki. A közhasználat számára megnyitott területen kerítés nem létesíthető. Amennyiben az építési övezetben járda kerül elhelyezésre, akkor a járda út felőli oldalán kerítés nem létesíthető. A közhasználat számára megnyitott területek fölé, legfeljebb 1,90 m mélységben a csatlakozó terepszinttől mért 2,50 m magasság felett erkély nyúlhat ki.
01013	A parkolási mérleget elegendő a tömbön belül kielégíteni.
01018 ¹⁹³	A szabályozási terven jelölt építési helyek 100%-ban beépíthetők. Az övezetben a Kossuth utca felől új épület vagy épületrész építése csak a meglévő utcafép tagolással engedélyezhető
01020 ¹⁹⁴	A szabályozási terven jelölt építési helyek 100%-ban beépíthetők. Az övezetben a Kossuth utca felől új épület vagy épületrész építése csak a meglévő utcafép tagolással engedélyezhető
01021 ¹⁹⁵	Új épület vagy épületrész építése csak a 2019. április 26-a előtt jogszerűen megvalósult beépítéshez illeszkedő utcafép tagolással engedélyezhető. A

¹⁹⁰ Módosult a 7/2019.(IV.26.) Ök. rendelettel, hatályos 2019. május 11-től¹⁹¹ Módosult a 30/2013.(IX.27.) Önkormányzati rendelettel, hatályos 2013. október 28-tól¹⁹² Módosult a 23/2017.(IX.19.) Önkormányzati rendelettel, hatályos 2017. szeptember 20-tól¹⁹³ Módosult a 29/2016.(XII.21.) Önkormányzati rendelettel, hatályos 2017. január 5-től¹⁹⁴ Módosult a 29/2016.(XII.21.) Önkormányzati rendelettel, hatályos 2017. január 5-től¹⁹⁵ Módosult a 10/2016.(IV.29.) GYMJVÖ rendelettel, hatályos 2016. május 29-től

	Bercsényi liget 43. szám alatti ingatlan beépíthetősége 100%.
01023 ¹⁹⁶	Bálint Mihály utcai oldalon az épületek legfeljebb földszint és tetőtér beépítésűek.
01029 ¹⁹⁷	A tömbön belül 1 db torony építhető – önálló épületként is – legfeljebb 10x10 m-es alapterülettel és legfeljebb 30 m-es magassággal.
01030 ¹⁹⁸	- Az övezetben a szabályozási terven jelölt építési helyen belül az Erkel Ferenc utca mentén, és a Simor János püspök tér mentén a kijelölt építési hely Erkel Ferenc utca felől mért 30 méteres szakaszán a homlokzatmagasság legfeljebb 18,5 méter lehet a fenti közterületekhez legközelebb eső homlokzatok esetében. - Az övezeti paramétersorban megadott beépítési százalékok közül a nagyobb érték és kisebb érték közötti különbség (20%) kizárólag az építési helyen belül elhelyezett épület részeként, annak gépjárműtárolásának és a gépjárműtárolóhoz kapcsolódó kiegészítő funkcióknak az elhelyezésre szolgáló pinceszint kialakításának céljából használható ki. A gépjárműtároló, és a gépjárműtárolóhoz kapcsolódó kiegészítő funkciókat magába foglaló épületrész lakóépületen túlnyúló tetejének legalább 50%-a zöldtetőként alakítandó ki. - Az övezeti paramétersorban szereplő, megengedett legnagyobb szintszám (7 szint) kizárólag a maximálisan beépíthető terület legfeljebb 43%-án engedélyezhető. - Az övezetben elhelyezésre kerülő épület a Simor János püspök tér felől egybefüggő homlokzattal nem alakítható ki, a Simor János püspök tér irányába nyitott, udvarszerű tagolással alakítandó ki. Amennyiben a telken belüli gépjármű elhelyezés és a burkolt felületek nagysága lehetővé teszi, úgy az övezeti paramétersorban előírt zöldfelületi mutatón felül az épületrészek között további zöldfelület alakítandó ki.
01031 ¹⁹⁹	
01032 ²⁰⁰	
01033 ²⁰¹	
01036	A telken keresztül a liget hossz tengelyében az átjárást biztosítani kell.
01039	A telken keresztül a Bercsényi liget hossz tengelye irányában az átjárást biztosítani kell. A bercsényi liget felőli, DNY-i oldalon a terepviszonyokat kihasználva az épület háromszintes is lehet.
01041	Az övezetben meglévő csarnok épület bontása és lakóépülettel, vagy más cellás alaprajzi rendszerű épülettel való helyettesítése esetén a megengedett legnagyobb beépítettség 60 %.
01044 ²⁰²	A kialakult beépítettség legfeljebb 75 %.

¹⁹⁶ Kiegészült a 7/2019.(IV.26.) Ök. rendelettel, hatályos 2019. május 11-től

¹⁹⁷ Kiegészült a 23/2016. (X.19.) Ök. rendelet alapján, hatályos 2016. november 3-tól

¹⁹⁸ Módosult a 29/2015. (X.16.) Önkormányzati rendelettel, hatályos 2015. november 16-tól.

¹⁹⁹ Hatályon kívül helyezte a 23/2008. (V.30.) R. rendelet

²⁰⁰ Hatályon kívül helyezte a 23/2008. (V.30.) R. rendelet

²⁰¹ Hatályon kívül helyezte a 23/2008. (V.30.) R. rendelet

	A tömb Radnóti úti átkötés felőli határán a megengedett legnagyobb szintszám 3 db.
01053 ²⁰³	Az építési övezet területén a) az elő-, oldal- és hátsókert mérete 0,0 m is lehet; b) a terepszint alatt megengedett legnagyobb beépítettség 40%; c) a fő rendeltetést kiszolgáló kiegészítő építmény is létesíthető; d) a megengedett legnagyobb telekkihasználtsági mutató esetében a telken építhető épületeknek a csatlakozó terepszint feletti hasznos nettó szintterületén túl valamennyi egyéb terepszint feletti szintterület is figyelembe veendő; e) az eltérő magassággal szabályozott építési helyen belül a megengedett legnagyobb építménymagasság 30,0 m; f) az építmények legmagasabb pontja a rendezett terepszinttől számított 35,0 m lehet; g) a szabályozási terven „Közterület vagy közhasználatra megnyitott magánterület ürszelvény feletti megengedett beépítése közhasználatú út épületen keresztül” elemmel jelölt, 12 m szabályozási szélességet el nem érő közterület, valamint közlekedési övezet területére az építési övezet közterület felőli határvonalán, valamint az építési övezeten belül elhelyezett építmény része, vagy szerkezeti eleme a közterület fölé, a közterület alá, valamint a közterület szintjére a teljes épület homlokhosszán méretkorlátozás nélkül túlnyúlhat, h) a g) pont szerinti építési hely határvonala mentén a külön telken álló építmények terepszint alatt, ürszelvény szintjén, valamint ürszelvény felett az illetékes szakhatóság általi előírás szerinti osztályba sorolt tűzgátló szerkezetek beépítésével összeépíthetők, nyílással összekapcsolhatók, közterület irányába a telekhatáron álló homlokzaton, valamint határfalon nyílás nyitható, az épület pinceszintjén és alagsori szintjén lévő helyiségeinek, tereinek nyílásai, nyílászárói, szellőzői közterületi telek határán álló határfalon is kialakíthatók; i) a terület rendeltetésszerű használatához legalább 400 db gépjármű elhelyezése biztosítandó, amely telken kívül is elhelyezhető; j) az egyes érintett ingatlanok hasznosítása a vízjárta és a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatára, valamint hasznosítására vonatkozó szabályok figyelembevételével történhet; valamint k) a nem beépíthető területként szabályozott árvízvédelmi töltés menti, mentett oldali 10,0 m-es védősáv övezetre eső területén a meglévő építmények, műtárgyak megtarthatók és karbantarthatók, újonnan kizárólag a töltéstartozékok és szükség esetén az árvízvédelmi mű infrastrukturális létesítményei helyezhetők el.
01054 ²⁰⁴	Az övezetben az ingatlanok csak településrendezési szerződésben rögzített feltételek megléte esetén építhetők be. Az övezetben a 8473 hrsz.-ú telek területén a maximális telekkihasználtsági mutató értéke 2,0 lehet, a maximális épületmagasság 13,00 m.

²⁰² Módosult a 30/2013.(IX.27.) Önkormányzati rendelettel, hatályos 2013. október 28-tól

²⁰³ Módosult a 33/2018.(XII.20.) Önk. rendelettel, hatályos 2018. december 21-től

²⁰⁴ Kiegészült a 20/2016.(VI.24.) Önkormányzati rendelettel, hatályos 2016. július 9-től

	Az övezetben a 8473 hrsz.-ú telek területének maximum 15%-án 5 szint is engedélyezhető.
01058	A 14 méternél keskenyebb telkek zárt sorúan is beépíthetők, ha a szomszéd épület oldalhatáron álló homlokzata alkalmas a csatlakozásra.
01059	A 14 méternél keskenyebb telkek zárt sorúan is beépíthetők, ha a szomszéd épület oldalhatáron álló homlokzata alkalmas a csatlakozásra.
01061	A 14 méternél keskenyebb telkek zárt sorúan is beépíthetők, ha a szomszéd épület oldalhatáron álló homlokzata alkalmas a csatlakozásra.
01066	A telkenként megengedett rendeltetési egységek száma nem lehet több a kertvárosi lakóövezetben megengedettnél.
01069	A telkenként megengedett rendeltetési egységek száma nem lehet több a kertvárosi lakóövezetben megengedettnél.
01071	A víztorony újrahasznosítása esetén az épület magasságának növelése nélkül több szint is kialakítható.
01076 ²⁰⁵	A szabályozási terven külön jelölt területen belül az övezeti paramétersorban meghatározott 16 m épületmagasságtól eltérően csak 7 m engedélyezhető. A területen keresztülhaladó csapadékvíz csatorna nyomvonala és annak védőterülete a fejlesztéseknél figyelembeveendő, megközelíthetősége biztosítandó. Az övezetben az OTÉK 4. mellékletétől eltérően kevesebb parkolóhely kialakításával is engedélyezhető az új speciális funkciójú rendészeti épület. A telken belül maximum 118 parkolóhely elhelyezése szükséges.
01078	A 14 méternél keskenyebb telkeket zárt sorúan is be lehet építeni, ha a korábbi oldalkert felőli szomszéd telekhatáron is csatlakozásra alkalmas homlokzat áll, vagy épül.
01085	A SZT-n az utcai telekhatáron álló beépítés mögött tervezett beépítés legnagyobb épületmagassága is csak a SZT szerinti érték lehet.
01093 ²⁰⁶	Az övezetben a szabályozási terven kijelölt hátsókerti terület rész nem beépíthető.
01096 ²⁰⁷	Az övezetben a harmadik szinten új rendeltetési egység nem hozható létre.
01109 ²⁰⁸	Az épületmagasság meghatározásánál a telekkel azonos övezetben lévő legalább kettő közvetlen szomszédos épület magasságának mérlegelésével, a tervtanács állásfoglalásának ismeretében a kedvezőbb utca képi, építészeti megjelenés érdekében az előírtnál nagyobb épületmagasság kialakítható, de nem haladhatja meg az azonos utcavonalon álló legmagasabb utcai homlokzat magasságát.
01111	A 10278 helyrajzi számú telken a GYÉSZ vonatkozó szabályai szerint mindkét utcai telekhatár mentén építhető épület, sőt a meglévő lakóépület

²⁰⁵ Kiegészült a 18/2017.(VI.30.) Önkormányzati rendelettel, hatályos 2017. július 15-től

²⁰⁶ Kiegészítette a 2/2015. (II.27.) Önkormányzati rendelettel

²⁰⁷ Kiegészült a 17/2018.(V.25.) Ök. rendelet alapján, hatályos 2018. június 24-től

²⁰⁸ Módosította a 36/2013. (XII.20.) GYMJVÖ. rendelet, hatályos 2013. február 1-től

	megtartása esetén kivételesen 3 épület is elhelyezhető az egyéb övezeti előírások megtartásával. A meglévő épület tömege nem növelhető.
01112 ²⁰⁹	Az épületmagasság meghatározásánál a telekkel azonos övezetben lévő legalább kettő közvetlen szomszédos épület magasságának mérlegelésével, a tervtanács állásfoglalásának ismeretében a kedvezőbb utcaképi, építészeti megjelenés érdekében az előírtnál nagyobb épületmagasság kialakítható, de nem haladhatja meg az azonos utcavonalon álló legmagasabb utcai homlokzat magasságát.
01117	A tömb telkeinek új előírások szerinti beépülése esetén a zárt sorú szárnyat elsősorban a Duna felőli telekhatár mentén kell kiépíteni.
01115 ²¹⁰	A 10244 hrsz.-ú telek maximális beépíthetősége 60%, a telekkihasználtsági mutató maximum 2,0.
01118 ²¹¹	15 %-ot el nem érő beépítés esetén a beépítési mérték legfeljebb 25% lehet. 15 %-ot meghaladó beépítettség esetén az átépítés, bővítés mértéke a kialakult beépítést legfeljebb 10%-kal haladhatja meg. Átépítés, bővítés, telekkihasznátság növelés esetén tervtanácsí véleményt kell beszerezni.
01123 ²¹²	Az övezetben a 11990/4 hrsz.-ú telek, valamint a 11985, 11986, 11988/2, 11989/2 hrsz.-ú telkek összevonásával létrejövő telkek területén az építészeti hangsúly képzése érdekében az épületmagasság értéke az épület 30%-ára vonatkozóan max. 9,5 méterrel engedélyezhető. Az övezetben a rendezett terepszint 112,70 mBf szintmagasságig a telekhasználat műszaki követelményeinek biztosítása érdekében kialakítható.
01124 ²¹³	Az övezetben a rendezett terepszint 112,70 mBf szintmagasságig a telekhasználat műszaki követelményeinek (megközelítés, csapadékvíz-elvezetés stb.) biztosítása érdekében kialakítható. Az övezetben a GYÉSZ 35. §-tól eltérően maximum 5 építmény elhelyezhető. A beépítési terv Győr Megyei Jogú Város Tervtanácsa által véleményezendő.
01131 ²¹⁴	Az övezetben amennyiben a telek nagysága a) nem éri el a 800 m ² -t, akkor legfeljebb három, b) eléri a 800 m ² -t, de az 1050 m ² -t nem éri el, akkor legfeljebb négy, c) eléri 1050 m ² -t, de az 1300 m ² -t nem éri el, akkor legfeljebb öt, d) eléri az 1300 m ² -t, de a 2000 m ² -t nem éri el, akkor legfeljebb hat, vagy e) eléri vagy meghaladja a 2000 m ² -t, akkor legfeljebb tizennégy önálló rendeltetési egységet magában foglaló épület helyezhető el telkenként. A legalább 2000 m ² területű és legalább 24 m széles telek szabadonálló beépítéssel is beépíthető. A 11955 hrsz.-ú telken elhelyezendő rendeltetési egységek száma nincs korlátozva, a meglévő harmadik tetőtéri szinten önálló rendeltetési egységek is kialakíthatók.

²⁰⁹ Módosította a 36/2013. (XII.20.) GYMJVÖ. rendelet, hatályos 2013. február 1-től²¹⁰ Kiegészült a 27/2018. (XI.16.) Önk. rendelet, hatályos 2018. december 1-től²¹¹ Módosította a 47/2009. (XII.18.) R. rendelet²¹² Kiegészült a 14/2017. (V.26.) Önk. rendelet alapján, hatályos 2017. június 10-től²¹³ Kiegészült a 18/2017. (VI.30.) Önk. rendelet alapján, hatályos 2017. július 15-től²¹⁴ Módosította a 20/2018.(VI.29.) Ök. rendelettel, hatályos 2018. július 14-től

01132 ²¹⁵	Az övezetben lévő társasház esetében funkcióváltáskor a GYÉSZ 37. § (1) bekezdésben rögzített lakásszámba vonatkozó előírás figyelmen kívül hagyható.
01139	Az övezeten belül a közlekedő területek (utak és vasutak) a telekméretre tekintet nélkül önálló telekként kialakíthatók. A SZT-en be nem építhető területként jelölt övezeten belüli úthálózat alkotta tömbökön belül az iparvágány hálózat önálló telekként való lejegyzése esetén az előírt legkisebb telekméretnél kisebb visszamaradó telkek is kialakulhatnak. A fentiek szerinti telkek akkor is kialakíthatók, ha beépítettségük meghaladja az övezeti előírásban előírtakat, mivel a meglévő úthálózat átalakítása nem várható el. A parkolást a telken kívül, az övezeten belül kialakított parkolók területén is lehet biztosítani.
01140 ²¹⁶	A Hédervári út 35/a, 35/b és 33/a telkek (hrsz.:10620, 10619, 10617/2) utcai telekrészből legalább 900 m ² 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.
01143 ²¹⁷	Az övezetben a hátsókert mértéke 0,0 méter.
01146	A 300 m ² -nél kisebb telkek beépíthetősége 50 %. Meglévő nagyobb telket csak a SZT tervi elhatározásai szerint lehet megosztani.
01148	A Kossuth Lajos utcai oldalon a meglévő emeletes szárnyakat meg kell tartani, a városképi és műemléki érdekek figyelembe vételével új emeletes szárny is építhető.
01151	Épületek mélysége Max. 12 méter. A keretes beépítés déli irányban nyitott.
01174	A 14 méternél nem szélesebb telkek zárt sorúan is beépíthetők, ha a szomszéd épület oldalhatáron álló homlokzata a csatlakozást lehetővé teszi.
01185	A parkolók a terület közhasználatra megnyitott részén kialakíthatók.
01186 ²¹⁸	Az övezetben ingatlan beépítésére Településrendezési Szerződés (TRSZ) megkötését követően kerülhet sor.
01190 ²¹⁹	A nagysebességű vasút nyomvonala mentén az ingatlan rendeltetését, használati módját a helyi építési szabályzat, illetőleg a szabályozási terv állapítja meg. Mint később megvalósítandó közérdekű cél – a nagysebességű vasút nyomvonala mentén kijelölt „be nem építhető területeken” épület vagy épületrész elhelyezhető. Az ingatlanokhoz fűződő építésjogi korlátozás a konkrét használat (a nagysebességű vasút konkrét nyomvonal kijelölés, helyigény és megvalósulás) esetére vonatkozóan a meglévő épület vagy épületrész (a mindenkorai tulajdonos) kártalanítás nélküli megszüntetését vonja maga után. Közműépítmények elhelyezhetők akkor, ha nem akadályozzák a

²¹⁵ Kiegészült a 21/2011.(VI.27.) GYMJVÖ rendelet alapján, hatályos 2011. augusztus 1-től

²¹⁶ Módosult a 29/2011. (IX.29.) GYMJVÖ rendelet alapján, hatályos 2011. október 30-tól

²¹⁷ Kiegészült a 34/2015. (XII.18.) önkormányzati rendelettel, hatályos 2016. január 2-től

²¹⁸ Kiegészült a 9/2017. (III.30.) Ök. rendelettel, hatályos 2017. április 15-től

²¹⁹ Kiegészült a 28/2010. (IX.10.) GYMJVÖ rendelet alapján, hatályos 2010. november 1-től

	területnek a szerkezeti terv szerinti távlati hasznosítását.
01193	A 12 méternél nem szélesebb telkek zárt sorúan is beépíthetők az övezeti előírás egyéb keretei között, ha az oldalhatáron csatlakozó épület homlokzatán lévő nyílások a hozzáépítést nem akadályozzák.
01197	Több szomszédos tömb eredeti beépítése sorházas, mely a lakossági kereslet alapján zárt sorú beépítéssé lett átszabályozva. A jelenlegi szabályozás a feltételek megléte esetén a sorházas beépítés telkeinek felosztását is lehetővé teszi. Egy-egy minimális méretű telken legfeljebb két lakás helyezhető el.
01212	Kisáruházzal építése esetén az övezet területe egy telekként is kialakítható.
01215 ²²⁰	A 27313 -27317/1 helyrajzi számú ingatlanok csak abban az esetben oszthatók meg második egylakásos épület építése céljából, amennyiben előzetesen az érintettek zajvédelmi vizsgálatot készítenek, amiben a jogszabály által előírt határértékek biztosíthatók. A passzív akusztikai beruházás kötelezettsége az építetűt terheli, újonnan létesített vagy bővített védendő épületek esetén. 248/2007. (10.29.) Korm. rendelet.
01218	A kastély körül kialakítható minimális telekméret 10.000 m ² , melynél kisebb telkek, csak a jelenlegi telek növelésével, átmeneti állapotként alakítható ki.
01224	A 26313/1 és 26313/3 helyrajzi számú telkeket össze kell vonni. (Mindkettő önkormányzati tulajdonban van.) A szabályozási előírások az összevont telkekre érvényesek.
01227	A 14 méternél nem szélesebb telkek zárt sorúan is beépíthetők, ha az oldalhatáron álló szomszéd csatlakozó homlokzatának kialakítása a hozzáépítést lehetővé teszi.
01228	Az övezet Csanakhegyi út felőli oldalán 14 méternél nem szélesebb telkek zárt sorúan is beépíthetők, ha az oldalhatáron álló szomszéd csatlakozó homlokzatának kialakítása a hozzáépítést lehetővé teszi.
01236 ²²¹	Az övezetben 4 rendeltetési egységnél többet tartalmazó épület csak a legalább 22 m széles telken és szabadon állóan helyezhető el. A 22 m-nél keskenyebb telkeken összesen maximum 4 rendeltetési egység helyezhető el oldalhatáron állóan.
01245	A 14 méternél keskenyebb telkek zárt sorúan is beépíthetők, ha a szomszéd épület oldalhatáron álló homlokzata lehetővé teszi a csatlakozást.
01248	A 14 méternél keskenyebb telkek zárt sorúan is beépíthetők, ha a szomszéd épület oldalhatáron álló homlokzata alkalmas a csatlakozásra.
01249	A 14 méternél keskenyebb telkek zárt sorúan is beépíthetők, ha a szomszéd épület oldalhatáron álló homlokzata alkalmas a csatlakozásra.
01250 ²²²	Az övezetben telekalakításra és az ingatlan beépítésére Településrendezési Szerződés (TRSZ) megkötését követően kerülhet sor.

²²⁰ Kiegészült a 37/2008. (X.31.) rendelet alapján²²¹ Módosult a 2/2014. (II.21.) Önkormányzati rendelet alapján, hatályos 2014. március 9-től.²²² Módosította: a 4/2018.(I.26.) Önkormányzati rendelet, hatályos 2018.február 10-től

	A 10691/1 hrsz.-ú ingatlanon jelölt építési helyen belül 1 db legfeljebb 1000 m ² -es bruttó alapterületű lakóingatlan helyezhető el. Az SZT-n rajzosan jelölt építési helyen belül az épületmagasság: 7,0 m. Az övezetben a 18 m-nél szélesebb telkek szabadonálló módon is beépíthetőek.
01251 ²²³	Az övezetben telekalakításra és az ingatlan beépítésére Településrendezési Szerződés (TRSZ) megkötését követően kerülhet sor. A 14 méternél keskenyebb telkek zárt sorúan is beépíthetőek, ha a szomszéd épület oldalhatáron álló homlokzata alkalmas a csatlakozásra. Az övezetben a 18 m-nél szélesebb telkek szabadonálló módon is beépíthetőek.
01268	A megengedett építmény-magasságnál magasabb raktárépület továbbhasznosítható.
01271	Az övezetben lévő területek csak akkor építhetők be, ha a 01267 számú övezet felől érkező üzemi zaj mértéke nem éri el az övezetre megengedett határértéket.
01276 ²²⁴	Az övezetben a GYÉSZ 101.§-ban foglaltaktól eltérően a maximális teleknagyság 1000 m ² .
01277 ²²⁵	Az övezetben a GYÉSZ 101. §-ban foglaltaktól eltérően a maximális teleknagyság 1500 m ² .
01278 ²²⁶	Az övezetben telkenként egy, legfeljebb két rendeltetési egységet - melyből az egyik lakás - magában foglaló lakóépület helyezhető el. Az egyik rendeltetési egység alapterülete a másik rendeltetési egység alapterületének 50%-át nem haladhatja meg.
01282 ²²⁷	A földszinti beépítés 100% is lehet.
01287	Az övezet hullámtéren van; a vonatkozó jogszabályok figyelembevételével használhatók csak ki az övezeti szabályok adta építési lehetőségek. A létesítmények hullámtéri fekvés miatti károsodása kizárólag a tulajdonos kockázata. Az övezetben lévő jelenlegi telekszám nem növelhető. A hullámtérbe tervezett építmény építési engedélyezési tervéhez csatolni kell a hullámtér-szűkítés által okozott vízszintemelkedés mértékének pontos meghatározását és annak vízviisszaduzzadással érintett hatásterületét, ezzel igazolva, hogy az okozott vízviisszaduzzadás egyéb építményt, létesítményt nem veszélyeztet. A területen új építési engedélyt kiadni a hullámterekre vonatkozó előírások, az övezetekre vonatkozó közművesítési előírások (teljes közműellátás) és a területen haladó közművezetékek (víz-gáz) szolgáltatóinak egyetértő nyilatkozatával lehet.
01288	Udvari szárny magassága legfeljebb 4,8 méter lehet.
01292 ²²⁸	Temető u. 8. számú ingatlan esetében a lakó funkciójú rendeltetési egységek

²²³ Módosította: a 4/2018.(I.26.) Önkormányzati rendelet, hatályos 2018.február 10-től

²²⁴ Kiegészült a 33/2018. (XII.20.) Önk. rendelettel, hatályos 2019. január 19-től

²²⁵ Kiegészült a 33/2018. (XII.20.) Önk. rendelettel, hatályos 2019. január 19-től

²²⁶ Kiegészült a 33/2018. (XII.20.) Önk. rendelettel, hatályos 2019. január 19-től

²²⁷ Kiegészült: a 15/2016.(V.23.) Önkormányzati rendelettel, hatályos 2016. június 22-től

	számának növekedése esetén a nem beépíthető terület közforgalom számára megnyitott magánútként/területként kell kialakítani.
01301	A terület hasznosítása során elsődlegessége van a termálkút üzemeltetésének; más funkció csak akkor létesíthető, ha a termálkút működtetését nem akadályozza.
01326 ²²⁹	Az épületek utcai és udvari megengedett legnagyobb párkánymagassága 7,5m. Az épületek utcai homlokzati síkjában legfeljebb 0,5m-es ugrás lehet.
01329 ²³⁰	Az épületek utcai és udvari megengedett legnagyobb párkánymagassága 7,5m. Az épületek utcai homlokzati síkjában legfeljebb 0,5m-es ugrás lehet.
01342	Az övezet közepén, a Bercsényi liget hossz tengelyében az átjárást biztosítani kell.
01343 ²³¹	Az épületek utcai és udvari megengedett legnagyobb párkánymagassága 7,5m. Az épületek utcai homlokzati síkjában legfeljebb 0,5m-es ugrás lehet.
01344	Az övezetben nem lehet alkalmazni a saroktelkeken lehetséges, a használati intenzitás növelésére vonatkozó előírásokat; telekalakítások esetén sem lehet eltérni a telkenkénti legfeljebb 60 %-os beépíthetőségtől. Az övezeten keresztül Ény-DK-i irányban az átjárást 8-18-óraig biztosítani kell legalább 3 méter széles passzázzsal. A tömbbelsőben kialakuló udvar, kert nyilvános használatát nappal biztosítani kell.
01356	Csak közmű célokra használható.
01358	A terület elsődleges szerepköre a vízi közművek szolgáltatásával összefüggő gazdasági tevékenység. Más tevékenység céljára csak ennek zavartalan biztosítása mellett használható.
01368 ²³²	Amennyiben az övezetben a kiskereskedelmi célú szintterület meghaladja a 10.000 m ² -t - nem beleértve a 23/2008. (V.30.) Rendelet hatályba lépését megelőzően épített épületek kiskereskedelmi célú szintterületét - akkor további kiskereskedelmi célú épület építése csak akkor engedélyezhető, ha - megtörténik a hídtól számított legalább 550 méteres szakaszon az útpálya négysávosítása, - az 1-es út, Csipkegyári utca, Kossuth Lajos utca és Bécsi utca csomópont oly módon átépül, hogy biztonságosan levezeti a megnövekedett forgalmat és kezeli a gyalogos, kerékpáros kapcsolatokat, - építtető részt vesz a közlekedésfejlesztés kiépítésében: vagy a GYÉSZ 22.§-ában foglaltaknak megfelelően, vagy a közlekedés-fejlesztést megvalósító harmadik személlyel kötött megállapodás alapján. Amennyiben az övezetben a kiskereskedelmi célú szintterület meghaladja a 35.000 m ² -t - nem beleértve a 23/2008. (V.30.) Rendelet hatályba lépését megelőzően épített épületek kiskereskedelmi célú szintterületét - akkor további kiskereskedelmi célú épület építése csak akkor engedélyezhető, ha - az 1-es úton a 15 éves

²²⁸ Kiegészült a 21/2011.(VI.27.) GYMJVÖ rendelet alapján, hatályos 2011. augusztus 1-től²²⁹ Kiegészült a 20/2016.(VI.24.) önkormányzati rendelet alapján, hatályos 2016. július 9-től²³⁰ Kiegészült a 20/2016.(VI.24.) önkormányzati rendelet alapján, hatályos 2016. július 9-től²³¹ Kiegészült a 20/2016.(VI.24.) önkormányzati rendelet alapján, hatályos 2016. július 9-től²³² Módosította a 36/2013.(XII.20.) GYMJVÖ rendelet, hatályos 2013. február 1-től

	prognózisnak megfelelő forgalom a kapacitás kimerülése nélkül levezethető, illetőleg az ehhez az állapothoz szükséges útfejlesztések, köztük a Béke-híd négysávosítása elkészültek. - építtető részt vesz a közlekedésfejlesztés kiépítésében: vagy a GYÉSZ 22.§-ában foglaltaknak megfelelően, vagy a közlekedés-fejlesztést megvalósító harmadik személlyel kötött megállapodás alapján. A temető, a vasút és a folyó felőli oldalon a homlokzat nyílás nélküli felületének legalább 20 %-át növényzettel kell takarni. A be nem építhető sávot közműsáv céljára hozzáférhető módon továbbra is fenn kell tartani. A be nem építhető sávon belül a töltés állékonyságát veszélyeztető, karbantartását gátló létesítmény nem helyezhető el, tevékenység nem folytatható. Használatot szolgálommal szükséges biztosítani. Az 1995 évi LVII. tv. 24. § (2) bekezdésben előírtakat kell figyelembe venni. Az övezetben közlekedést kiszolgáló építmény maximum 7,0 méter épületmagassággal az övezeti jelben szereplő telekterületnél kisebb telken is elhelyezhető.
01371 ²³³	Az övezetben jelölt magánút kialakítása esetén a GYÉSZ 66.§ (5) bekezdés figyelmen kívül hagyható. A közforgalom céljára megnyitott magánúton a tömbön keresztüli átjárást biztosítani kell.
01372	A tömb északkeleti végén lévő zártudvaros beépítésű, többlakásos épület fenntartható.
01381	A Kossuth Lajos utcai oldalon egy emeletes szárny is építhető. A szárny mélysége legfeljebb 9 méter lehet.
01383 ²³⁴	Amennyiben a szomszéd épület oldalhatáron álló homlokzata alkalmas a csatlakozásra, az utcafronti épületrész zárt sorúan is építhető.
01387	Bálint Mihály utcai oldal legfeljebb földszint és tetőtér-beépítéses lehet.
01388 ²³⁵	Bálint Mihály utcai oldalon az épületek legfeljebb földszint és tetőtér beépítésűek.
01389 ²³⁶	Bálint Mihály utcai oldalon az épületek legfeljebb földszint és tetőtér beépítésűek.
01390 ²³⁷	Bálint Mihály utcai oldalon az épületek legfeljebb földszint és tetőtér beépítésűek. Az övezetben a Kossuth utca felőli oldalon az épületek legfeljebb 2 szint + tetőtér beépítésűek.
01391 ²³⁸	Új épület, vagy épületrész építése csak a jelenlegi beépítés alapján a meglévő utcafépítő tagolással engedélyezhető
01403 ²³⁹	A szabályozási terven feltüntetett építési hely irányadónak tekintendő. Az ábrázolt építési hely építészetileg indokolt túllépése csak a „zöld tömbbelső”

²³³ Kiegészült a 11/2011. (III.28.) GYMJVÖ rendelet alapján, hatályos 2011. május 1-től

²³⁴ Módosította a 36/2013. (XII.20.) GYMJVÖ. rendelet, hatályos 2013. február 1-től

²³⁵ Kiegészült a 7/2019.(IV.26.) Ök. rendelettel, hatályos 2019. május 11-től

²³⁶ Kiegészült a 7/2019.(IV.26.) Ök. rendelettel, hatályos 2019. május 11-től

²³⁷ Módosította a 14/2018. (V.4.) Ök. rendelet, hatályos 2018. május 19-től

²³⁸ Kiegészült a 10/2016.(IV.29.) Önkormányzati rendelet alapján, hatályos 2016. május 29-től

²³⁹ Kiegészült a 27/2013.(VI.28.) Önkormányzati rendelet alapján, hatályos 2013. augusztus 1-től

	koncepciójának megtartása mellett lehetséges. Az „építészetileg indokolt túllépés” településképi véleményezési eljárás keretében kerül meghatározásra, jóváhagyásra.
01404 ²⁴⁰	A szabályozási terven feltüntetett építési hely irányadónak tekintendő. Az ábrázolt építési hely építészetileg indokolt túllépése csak a „zöld tömbbelső” koncepciójának megtartása mellett lehetséges. Az „építészetileg indokolt túllépés” településképi véleményezési eljárás keretében kerül meghatározásra, jóváhagyásra.
01408 ²⁴¹	Az építési övezetet határoló övezethatár irányadó övezethatárnak minősül, amelytől mind a 04849 sz. övezet irányába 5 m-rel és mind annak irányából 5 m-rel el lehet térni az övezethatár egészen vagy bármely részén, valamint a szabályozási terven jelölt „be nem építhető terület” irányába legfeljebb annak határáig lehet eltérni. Az építési övezet paraméterei az irányadó övezethatáron belüli telekterületre alkalmazandóak. Az övezet területén a) az elő-, oldal- és hátsókert mérete 0,0 m is lehet; b) a terepszint alatt megengedett legnagyobb beépítettség 100%; c) az épület pinceszintjén és alagsori szintjén lévő helyiségeinek, tereinek nyílásai, nyílászárói, szellőzői közterületi telek határán álló határfalon is kialakíthatók, a külön telken álló építmények terepszint alatt az illetékes szakhatóság előírása szerinti osztályba sorolt tűzgátló szerkezetek beépítésével összeépíthetők, nyílásokkal összekapcsolhatók; d) az építési övezet közterület felőli határvonalán, valamint az építési övezeten belül elhelyezett építmény része, vagy szerkezeti eleme a közterület fölé, valamint közterület szintjére a teljes épület homlokhosszán méretkorlátozás nélkül túlnyúlhat; e) az építmények rendeltetésszerű használatához 40 db kerékpár elhelyezése biztosítandó, valamint f) a területek rendeltetésszerű használatához biztosítandó gépjármű-, valamint kerékpártárolók telken kívül, a csatlakozó közterületi övezetek területén is kialakíthatók.
01417 ²⁴²	Az épületek párkánymagassága a csatlakozó épületeknél nem lehet több 13,5 méternél és az új épület párkánymagassága nem haladhatja meg a szomszédos épületek párkánymagasságai összegének felét.
01422 ²⁴³	Új épület, épületrész engedélyezése és építése csak a mértékadó árvízszint felett lehetséges.
01437 ²⁴⁴	Építmények csak a vízügyi jogszabályok keretein belül létesíthetők. A hullámtérbe tervezett építmény építési engedélyezési tervéhez csatolni kell a hullámtér-szűkítés által okozott vízszintemelkedés mértékének pontos meghatározását és annak vízviisszaduzzadással érintett hatásterületét, ezzel igazolva, hogy az okozott vízviisszaduzzadás egyéb építményt, létesítményt

²⁴⁰ Kiegészült a 27/2013. (VI.28.) Önkormányzati rendelet alapján, hatályos 2013. augusztus 1-től²⁴¹ Módosult a 33/2018. (XII.20.) Önk. rendelettel, hatályos 2018. december 21-től²⁴² Módosította az 54/2008. (XII.20.) R. rendelet²⁴³ Kiegészült a 21/2016. (IX.23.) Ök. rendelettel, hatályos 2016. október 23-tól.²⁴⁴ Kiegészült a 21/2016. (IX.23.) Ök. rendelettel, hatályos 2016. október 23-tól.

	nem veszélyeztet. Új épület, épületrész engedélyezése és építése csak a mértékadó árvízszint felett lehetséges.
01452 ²⁴⁵	A zöldfelületet egyedi építési ügyekben is az övezet egészére kell vizsgálni. A rendeltetéshez szükséges parkolószám telken belül, vagy 500 méteres távolságon belül biztosítandó az OTÉK és a parkolási rendelet előírásainak betartásával. Az övezet egységes kialakítása érdekében telekegyesítés több ütemben is engedélyezhető, valamint a 5470/10. hrsz-ú és 5767/1. hrsz-ú ingatlan telekfelosztásakor az övezetben előírttól kisebb méretű telek is kialakítható.
01453 ²⁴⁶	Az övezet beépítése során a GYÉSZ 119/A. § (1) bekezdés előírásai figyelmen kívül hagyandók, az építési mutatókat a teljes telekre kell igazolni.
01455 ²⁴⁷	-
01481	Gáz szolgáltatás céljait szolgáló terület; az övezeti besorolásnak megfelelő egyéb célra, csak a közműszolgáltatás sérelme nélkül használható.
01482	Gáz szolgáltatás céljait szolgáló terület; az övezeti besorolásnak megfelelő egyéb célra, csak a közműszolgáltatás sérelme nélkül használható.
01483	A beépítés zárt sorúvá tehető abban az esetben, ha két oldalkerttel szomszédos épület egyszerre épül át zárt sorú beépítéssel.
01484 ²⁴⁸	Az övezetben védelmi központ rendeltetésszerű használatát, működését és a védelmi funkciót elősegítő kiegészítő rendeltetésű építmény is elhelyezhető. Az övezetben a GYÉSZ 39. § (1) bekezdés b) pontja szerinti kiskereskedelmi épület, a GYÉSZ 39. § (2) bekezdés c), d), e), j), k), l) pontja szerinti épület, valamint a GYÉSZ 39. § (3) bekezdés szerinti lakóépület nem helyezhető el.
01493	A beépítés zárt sorúvá tehető abban az esetben, ha két oldalkerttel szomszédos épület egyszerre épül át zárt sorú beépítéssel.
01497	A beépítés zárt sorúvá tehető abban az esetben, ha két oldalkerttel szomszédos épület egyszerre épül át zárt sorú beépítéssel.
01500	A beépítés zárt sorúvá tehető abban az esetben, ha két oldalkerttel szomszédos épület egyszerre épül át zárt sorú beépítéssel.
01520	A megengedettnél magasabb épületeken olyan építési munka nem végezhető, mely növeli az épületmagasságot.
01521	Új épület esetében az oldal- és hátsókert minimális mérete 4 méter, melyen belül a meglévő épületeken sem lehet olyan építési munkát végezni, mely a épületmagasságot növeli.
01522	A megengedettnél magasabb épületeken olyan építési munka nem végezhető, mely növeli az épületmagasságot.
01534	Kialakult szintterület-sűrűség 1,0; legnagyobb beépítettség 50 %; zöldfelület legkisebb mértéke 20 %.

²⁴⁵ Kiegészítve a 2/2014. (II.21.) Önkormányzati rendelet alapján, hatályos 2014. március 9-től.

²⁴⁶ Kiegészült a 27/2013.(VI.28.) Önkormányzati rendelet alapján, hatályos 2013. augusztus 1-től

²⁴⁷ Hatályát veszítette: 13/2018.(III.23.) Önk. rendelettel, hatályos 2018. április 7-től

²⁴⁸ Kiegészült a 27/2018.(XI.16.) Önk. rendelet alapján, hatályos 2018. december 1-től

01535	Kialakult telekkihasználtság 0,8; legnagyobb beépítettség 40 %.
01552 ²⁴⁹	
01572	A nagyon eltérő formájú telkek miatt a telekkihasználtságot csak a telek utcai telekhatártól mért negyven méteres sávjának figyelembe vételével lehet számítani.
01575	A nagyon eltérő formájú telkek miatt a telekkihasználtságot csak a telek utcai telekhatártól mért negyven méteres sávjának figyelembe vételével lehet számítani.
01579	A 14 méternél nem szélesebb telkek zárt sorúan is beépíthetők, ha a szomszéd épület oldalhatáron álló homlokzatának kialakítása a csatlakozást lehetővé teszi. Az oldalkert minimális mérete 4 m.
01581	A tervezett tározó tő körül legalább 50 méteres sávot közforgalomra nyitottan, legfeljebb vendéglátó kereskedelmi pavilonokkal beépítve kell kialakítani. A beépítés csak a zajvédelem (autópálya, tervezett belső gyűrűút) kiépítése után kezdhető meg.
01582	A beépítés csak a zajvédelem (autópálya, tervezett belső gyűrűút) kiépítése után kezdhető meg.
01583	A beépítés csak a zajvédelem (autópálya, tervezett belső gyűrűút) kiépítése után kezdhető meg.
01584	A beépítés csak a zajvédelem (autópálya, tervezett belső gyűrűút) kiépítése után kezdhető meg.
01586	A beépítés csak a zajvédelem (autópálya, tervezett belső gyűrűút) kiépítése után kezdhető meg.
01587	A beépítés csak a zajvédelem (autópálya, tervezett belső gyűrűút) kiépítése után kezdhető meg.
01593	Az övezethatárhoz az épületek nem csatlakozhatnak zárt sorúan. Az eredeti épület megtartása és átalakítása esetén a minimális telekméretet kétszeresen meghaladó méretű telken kivételesen 8 lakóegység is kialakítható.
01594	Az övezeti jelben szereplő mutatók a telek utca felőli 40 méteres sávjához viszonyítva alkalmazhatók. Az épületek kialakításánál figyelembe kell venni a vasúti forgalom környezeti hatásai elleni védekezést.
01595 ²⁵⁰	A telken belüli zöldfelület kialakítására kertépítészeti tervet kell készíteni kiemelten a 82.sz. főút és Külső Veszprémi út menti megjelenésre. A növénytelepítés során háromszintes (lombkoronaszint, cserjeszint, gypszint), növényállományt kell létrehozni és fenntartani. A növényanyagot legalább 80%-ban a tájra jellemző őshonos fa és cserjefajok közül kell kiválasztani. A növénytelepítés sávja közművekkel keresztezhető. Az övezetben történő bővítés feltétele közterület felújítás tartalmú településrendezési szerződés megléte.

²⁴⁹ Hatályon kívül helyezte a 11/2011.(III.28.) GYMJVÖ rendelet²⁵⁰ Kiegészült a 21/2011.(VI.27.) GYMJVÖ rendelet alapján, hatályos 2011. augusztus 1-től

01607	A 14 méternél nem szélesebb telkek zárt sorúan is beépíthetők, ha a szomszéd épület oldalhatáron álló homlokzatának kialakítása lehetővé teszi a csatlakozást.
01610	Előkert minimális mérete 10 méter. Az övezet kialakítása csak akkor kezdhető meg, ha a Sági út Búzakalász utcai nyomvonalra való áthelyezése megtörtént.
01611	A Pándzsa mértékadó árvízszintje feletti területek építhetők csak be.
01614	A 14 méternél nem szélesebb telkek zárt sorúan is beépíthetők, ha a szomszéd épület oldalhatáron álló homlokzatának kialakítása lehetővé teszi a hozzáépítést.
01620	A tömbbelsőben telkek akkor alakíthatók ki, ha a be nem építhető területként jelölt helyen olyan út épül, melyhez valamelyik telken keresztül be lehet menni. Javasolt lehetséges bejáratok: Sági út 16/a, vagy 28, Szőlős utca 1 hátsókertje vagy 5/b.
01622	Oldalkert minimális mérete 4,0 m. A megengedett legnagyobb épületmagasság csak az építési hely Max. 12 m mélységű részén építhető.
01623	Oldalkert minimális mérete 4,0 m. A megengedett legnagyobb épületmagasság csak az építési hely Max. 12 m mélységű részén építhető.
01625	14 méternél nem szélesebb telek zárt sorúan is beépíthető, ha a szomszéd épület oldalhatáron álló homlokzata a csatlakozást lehetővé teszi.
01632	A magtár mellett új épület, bővítés építése csak a magtár épületnek alárendelten történhet.
01645 ²⁵¹	
01722 ²⁵²	A temető övezetben a 42540 helyrajzi számú ingatlanon a kialakult raktározási funkció megtartható és 1 db temető funkciót nem zavaró raktározási célú legfeljebb 100 m ² alapterületű új földszintes épület is létesíthető. Az ingatlanon, épületen kívüli tárolás, raktározás nem folytatható. Az épületek kialakítása a Győri Tervtanács kedvező állásfoglalása alapján történhet.
01734	A 14 méternél nem szélesebb telek beépítése zárt sorú is lehet, ha az oldalhatáron álló szomszéd épület kialakítása nem akadályozza a hozzáépítést. A zárt sorú beépítést legfeljebb 10 telkenként oldalkertekkel meg kell szakítani. A telekkihasználtság számításához csak az utca melletti legfeljebb 50 m mély telekrészt lehet figyelembe venni.
01735	A 14 méternél nem szélesebb telek beépítése zárt sorú is lehet, ha az oldalhatáron álló szomszéd épület kialakítása nem akadályozza a hozzáépítést. A zárt sorú beépítést legfeljebb 10 telkenként oldalkertekkel meg kell szakítani. A telekkihasználtság számításánál csak az utca melletti 40 méter mély területet lehet figyelembe venni.
01736	A 14 méternél nem szélesebb telek beépítése zárt sorú is lehet, ha az oldalhatáron álló szomszéd épület kialakítása nem akadályozza a hozzáépítést.

²⁵¹ Módosult a 11/2011.(III.28.) GYMJVÖ rendelettel, hatályos 2011. május 1-től

²⁵² Kiegészült a 37/2008. (X.31.) rendelet alapján

	A zárt sorú beépítést legfeljebb 10 telkenként oldalkertekkel meg kell szakítani.
01737 ²⁵³	Az övezeten belüli további telekalakítás és beépítés feltétele a vasút irányában a szükséges zajvédelmi intézkedések megvalósítása, melyet településrendezési szerződésben kell rögzíteni. A vasút felől kialakítható építési telkeken csak 5,0 méter épületmagasságú egylakásos lakóépületek létesíthetők.
01743 ²⁵⁴	Az övezeten belüli további telekalakítások és beépítések feltétele a vasút irányába a szükséges zajvédelmi intézkedések megvalósítása, amit településrendezési szerződésben kell rögzíteni. A vasút felől kialakítható építési telkeken csak 5,0 méter épületmagasságú egylakásos lakóépületek létesíthetők.
01746	A Régiposta utca felőli oldalon a telekalakítás során is megtartható a 14 méteres telekszélesség a minimális telekterület kialakítása esetén.
01759 ²⁵⁵	Az övezetben tervezői javaslattal jelölt telekalakítások végrehajthatók. A kialakuló telkeken csak egy egylakásos lakóépület és kiegészítő épület építhető.
01761	Az övezeti előírások egyéb keretein belül a 25758/1 helyrajzi számú és a 27276 helyrajzi számú telkek összevonhatók és az összevont telkekből a Győri út felé 30 méter mélységű telkek is kialakíthatók.
01762	A szabályozási terven javasolt telekalakítási lehetőség mentén a tömbbelsőben egy új, a Malom utca felé egyirányú utca nyitható, amennyiben a közlekedési hatóság az utca megnyitását engedélyezi. Ez esetben az új utcára alakított telkeken legfeljebb 4,5 méter épületmagasságú épületek építhetők a zajvédelmi követelmények és a vasúti előírások figyelembe vételével.
01764	Több szomszédos tömb eredeti beépítése sorházas, mely a lakossági kereslet alapján zárt sorú beépítéssé lett átszabályozva. A jelenlegi szabályozás a feltételek megléte esetén a sorházas beépítés telkeinek felosztását is lehetővé teszi. Egy-egy minimális méretű telken legfeljebb két lakás helyezhető el.
01768	Több szomszédos tömb eredeti beépítése sorházas, mely a lakossági kereslet alapján zárt sorú beépítéssé lett átszabályozva. A jelenlegi szabályozás a feltételek megléte esetén a sorházas beépítés telkeinek felosztását is lehetővé teszi. Egy-egy minimális méretű telken legfeljebb két lakás helyezhető el.
01770	Több szomszédos tömb eredeti beépítése sorházas, mely a lakossági kereslet alapján zárt sorú beépítéssé lett átszabályozva. A jelenlegi szabályozás a feltételek megléte esetén a sorházas beépítés telkeinek felosztását is lehetővé teszi. Egy-egy minimális méretű telken legfeljebb két lakás helyezhető el.
01771	Több szomszédos tömb eredeti beépítése sorházas, mely a lakossági kereslet alapján zárt sorú beépítéssé lett átszabályozva. A jelenlegi szabályozás a

²⁵³ Kiegészült: a 1/2016.(I.29.) Önkormányzati rendelettel, hatályos 2016.február 13-tól²⁵⁴ Kiegészült a 47/2009.(XII.18.) R. rendelet alapján²⁵⁵ Kiegészült a 14/2011.(V.27.) GYMJVÖ rendelettel, hatályos 2011. július 1-től

	feltételek megléte esetén a sorházas beépítés telkeinek felosztását is lehetővé teszi. Egy-egy minimális méretű telken legfeljebb két lakás helyezhető el.
01780 ²⁵⁶	A parkolást és a zöldfelületi mutatót az övezet egészére számítva kell kielégíteni. Az övezeten belül legalább 3500 m ² nagyságú területet közfunkció céljára kell fenntartani. A területen belül a közösségi funkció vegyes funkciójú épületen belül is megvalósítható.
01783	Az övezet területe a szomszéd övezethez csatolható, ha a telkét a szomszéd övezet előírásai szerinti telekalakítással a szomszéd övezet telkéhez csatolják.
01784 ²⁵⁷	A szabályozási terven jelölt homlokzatok esetében az építési engedélyezési tervdokumentációban ismertetni kell a környezeti zaj elleni védelmi módszereket, továbbá igazolni kell a zajterhelési határértékek teljesülését. A telekhatár mentén 5 m-es háromszintes zöldsáv kialakítása kötelező a szabályozási terven jelöltek szerint. A fejlesztéssel érintett tömböt régészeti lelőhely érinti, így a fejlesztések megkezdése előtt régészeti feltárásokat kell végezni az arra vonatkozó hatályos előírások alapján. Amennyiben a területen bármilyen jellegű régészeti lelet kerül elő, azt a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény alapján jelezni kell az érintett hatóságoknak. A régészeti érintettség mértékét konkrét tervek alapján, egyedileg kell meghatározni. Magánutat kialakítani akkor lehet, ha a magánút – az erről szóló külön szerződésben foglalt keretek között – közhasználat céljára átadott területként és a közterületekre vonatkozó rendelkezések szerint kerül kialakításra. A tűzszakaszok kialakításánál figyelembe kell venni a hálózathoz kivehető maximális vízhozamot. Amennyiben a hálózathoz a szükséges tűzi víz mennyiség nem biztosítható, ingatlanon belül tűzi víz tározó létesítendő. Az ingatlanon belüli csapadékvíz elvezetése kizárólag a közmű alátámasztó munkarész szerinti befogadó irányába történhet. Térszín alatti padlószinttel létesülő helyiségekből csatorna vezetéket csak visszaáramlás-gátlóval szerelt átemelő műtárgyon keresztül lehet a közcsontra hálózathoz kötni. Ingatlanon belül elválasztott rendszerű csatornahálózatot kell kialakítani. Szennyvíz és csapadékvíz csak közterületen egyesíthető, ott is kizárólag egyesített rendszerű befogadó közcsontra esetében. Egyesített rendszerű csatornahálózattal érintett közterületeken a bűzzárást megfelelő termékek, műszaki megoldások alkalmazásával biztosítani kell. Új elektromos kisfeszültségű hálózatot csak földfelszín alatt, földkábeles rendszerben szabad létesíteni. Új távközlési, kommunikációs (internet), kábeltéves hálózat talajszint alatt célszerűen közös alépítményben építhető. A tervezett középnyomású gáz elosztó hálózat elemei csak közterületre kerülhetnek.
01785 ²⁵⁸	A terület beépítése csak megkötött településrendezési szerződés megléte esetén kezdhető meg. A területen a kereskedelmi, szolgáltató (gazdasági) övezet (Gks) előírásaitól

²⁵⁶ Módosult a 19/2012. (IX.24.) GYMJVÖ. rendelet alapján, hatályos 2012. november 1-től

²⁵⁷ Módosult a 20/2011.(VI.27.) GYMJVÖ rendelet alapján, hatályos 2011. július 25-től

²⁵⁸ Kiegészült a 12/2009. (IV. 15.) R. rendelet alapján

	eltérően legfeljebb 5000 m² árusítóterű kiskereskedelmi épület is elhelyezhető a Vágóhíd utca szabályozási vonalától mért legfeljebb 175 méteres távolságon belül. Az övezet területén az eredeti terepszint átlagos magasságához viszonyítva, a Vágóhíd utcai telekhatáron mért magassághoz mérve legfeljebb 3 méteres terepszint-süllyesztés megengedett, a felszíni vizek megfelelő és biztonságos elvezetésének folyamatos biztosítása mellett, a talajvízszinttel összehangoltan. A terepszint-különbségek áthidalása során az épületek és a környező terepszint megfelelő összehangolása érdekében, feltöltés, rézsús zöldfelületek és legfeljebb 0,5 méter magas támfalak alkalmazhatók. Az övezet területén új kerítés a Mártírok útja felőli szabályozási vonal mentén, illetve az attól mért 150 méteren belül nem létesíthető, de az épület architektúrájának részeként kialakított lehatárolás létesíthető, illetve a terület ellenőrzött használatának feltételei más eszközökkel biztosíthatók. Az övezet területén a GYÉSZ 91. § előírásait nem kell alkalmazni. Az épületeket a zárt sorú beépítési módra vonatkozó országos előírások alapján, a szabályozási tervben a telekhatárokhoz viszonyított építési határvonalakkal meghatározott építési helyen belül kell elhelyezni, illetve kialakítani. Egy építési telken belül több épület is elhelyezhető az övezeti előírások és a szabályozási terv keretei között; ebben az esetben az építési engedélyezési terv helyszínrajzán - a telek távlati beépítéséhez történő illeszkedés megítélhetősége érdekében - fel kell tüntetni a teljes telek távlati beépítését is. Az övezet területén az OTÉK 34.§ (3) bekezdés szerinti épületközt/épületközöket kell kialakítani a telekhatártól legalább 5,5- 5,5 méter távolsággal. A Mártírok útja felőli oldalon az azonos párkánymagassággal kialakított összefüggő homlokzatfelületek hossza legfeljebb 75 méter lehet, de az épületek összeköthetők. Az övezet területén az épületek a szükséges ürszelvények megtartásával a terepszint alatt és/vagy felett összeépíthetők az egyéb előírások megtartásával. Az övezet területén az épületek megengedett szintszáma - a városkép kedvezőbb alakítása érdekében - maximum két szinttel növelhető az épületmagasság keretei között. A 16,5 m magasságot túllépő maximum 6 szintes épületrészek alapterülete nem haladhatja meg az épületek alapterületének 25 %-át és az átlagos szintszám nem haladhatja meg a 4 szintet. Az épületek legmagasabb pontjának - kémény, antenna és villámhárító nélkül mért - magassága sehol sem haladhatja meg a 22,5 métert a közterület felőli szabályozási vonalon mért terepszint felett. A Vágóhíd utca és Szeszgyár utca sarkán álló, az építési hely határán túlnyúló épületrészek megtarthatók és azokon a meglévő épületekre vonatkozó országos előírások szerinti építési munkák (beleértve a szerkezet megerősítése érdekében végzett visszaépítést is) végezhető, de az épület teljes elbontása esetén az új épületekre vonatkozó előírásokat kell alkalmazni. A területen cégfelirat, felirat, cégér, logo a Mártírok útjai szabályozási vonal mentén, illetve az attól mért 150 méteren belül csak épület homlokzatával egyidejűleg, az épület részeként alakítható ki, illetve helyezhető el. A területen telkenként egy darab, a kereskedelmi célú rendeltetési egységeket hirdető oszlop, szerkezet, berendezés az épületmagasságok keretei között elhelyezhető. Az övezet területén levegőtisztaság-védelmi szempontból védelmi övezetet
--	---

	igénylő tevékenység (21/2001.(II.14.) Korm. rendelet 2. számú melléklet) nem folytatható. Az övezet területén új szálláshely szolgáltató épület is elhelyezhető, ha a környezeti viszonyok a szálláshely szolgáltató épület működését nem akadályozzák. Az övezet területén szálláshely-szolgáltató épület és szolgálati lakás rendeltetési egységet tartalmazó egyéb épület csak a környezeti hatások elleni megfelelő aktív vagy passzív védelemmel helyezhető el. A Tompa utca nyomvonalának lehetséges (nem kötelező) áthelyezése esetén szálláshely-szolgáltató épület kiszolgálására szolgáló útsatlakozás kialakítható. A Tompa utcai zöldfelületet legalább 2/3-át háromszintű növényzettel kell kialakítani és fenntartani. A Tompa utca mentén fasort kell telepíteni a közlekedési felületekkel összehangolva. A tömbbelsőben tervezett belső feltáró utak mentén kétoldali fasor telepítendő. Amennyiben azt a terepszint alatti garázsok nem teszik lehetővé, dézsás növények (planténerek) kihelyezéséről kell gondoskodni.
01790	Az övezetben lévő telkek meglévő beépítettsége meghaladja az OTÉK és a szabályozási előírás szerinti értéket. A meglévő túllépés építési munkák során megtartható, ha a rendeltetés változása nem jár nem kielégíthető parkolási igényekkel. A határértékeket túllépő beépítési intenzitás nem növelhető.
01791	Az övezet telkeinek többsége túllépi az övezet szerepkörének megfelelő, OTÉK-ban meghatározott értéket. A meglévő beépítettség legfeljebb 70 %-ra növelhető, ha a meglévő állapot ezt az értéket nem haladja meg. Ha a meglévő beépítettség meghaladja a 70 %-ot, akkor a meglévő beépítettség növelése nélkül a telken lehet építési munkát végezni, azonban további növelés nem engedélyezhető a 6353 hrsz kivételével, ahol a megengedett beépítettség 90 %. A megengedett legnagyobb telekkihasználtság nem léphető túl még a túlépített telkek esetében sem. Új telekalakítás eredményeképpen létrejött telkek megengedett legnagyobb beépíthetősége 50 %, vagy a kialakításakor érvényes beépítettség. A meglévő beépítettség csak akkor növelhető, ha a meglévő zöldfelület mértéke nem csökken a bővítés eredményeképpen 10 % alá.
01794	Az övezet már korábban kialakított telke beépítésének meglévő intenzitása nem növelhető, de építési munkák során megtartható, amennyiben az új rendeltetés parkolási igénye kielégíthető az övezeten belül, vagy a Puskás Tivadar u. - Ipar-csatorna - Kandó Kálmán u. - Ipar út tömbcsoport területén belül.
01796	Az övezet beépítésének meglévő intenzitása nem növelhető, de építési munkák során megtartható, amennyiben az új rendeltetés parkolási igénye kielégíthető az övezeten belül, vagy a Puskás Tivadar u. - Ipar-csatorna - Kandó Kálmán u. - Ipar út tömbcsoport területén belül.
01797	Az övezet beépítésének meglévő intenzitása nem növelhető, de építési munkák során megtartható, amennyiben az új rendeltetés parkolási igénye kielégíthető az övezeten belül, vagy a Puskás Tivadar u. - Ipar-csatorna - Kandó Kálmán u. - Ipar út tömbcsoport területén belül.
01798	Az övezet beépítésének meglévő intenzitása nem növelhető, de építési

	munkák során megtartható, amennyiben az új rendeltetés parkolási igénye kielégíthető az övezeten belül, vagy a Puskás Tivadar u. - Ipar-csatorna - Kandó Kálmán u. - Ipar út tömbcsoport területén belül.
01800	Az övezet beépítésének meglévő intenzitása nem növelhető, de építési munkák során megtartható, amennyiben az új rendeltetés parkolási igénye kielégíthető az övezeten belül, vagy a Puskás Tivadar u. - Ipar-csatorna - Kandó Kálmán u. - Ipar út tömbcsoport területén belül
01802	Az övezet beépítésének meglévő intenzitása nem növelhető, de építési munkák során megtartható, amennyiben az új rendeltetés parkolási igénye kielégíthető az övezeten belül, vagy a Puskás Tivadar u. - Ipar-csatorna - Kandó Kálmán u. - Ipar út tömbcsoport területén belül. Az övezeten belül kialakított telek meglévő beépítettsége elérheti a 70 %-ot, de új beépítés felső határa 50 %, illetve a meglévő beépíttség, ha annak értéke magasabb.
01803	Az övezeten belül kialakított telek meglévő beépítettsége elérheti a 70 %-ot, de új beépítés felső határa 50 %, illetve a meglévő beépíttség, ha annak értéke magasabb.
01805	Az övezet beépítésének meglévő intenzitása nem növelhető, de építési munkák során megtartható, amennyiben az új rendeltetés parkolási igénye kielégíthető az övezeten belül, vagy a Puskás Tivadar u. - Ipar-csatorna - Kandó Kálmán u. - Ipar út tömbcsoport területén belül.
01808 ²⁵⁹	Az övezetben az ingatlanok csak településrendezési szerződésben rögzített feltételek megléte esetén építhetők be. A Közterület Kialakítási Terv terezési területe minden esetben a telektömb.
01811	Csak közműszolgáltatással kapcsolatos célra hasznosítható.
01817	Az iroda- és szociális épületek megengedett legnagyobb épületmagassága 16 méter, szintszáma 4. A meglévő iroda és szociális épületeken kívül új, az általánosan megengedett magassági előírásnak megfelelőnél magasabb épületeket csak a kialakított telek megengedett beépíthetőségének legfeljebb 20 %-án lehet építeni. Az egykori egységes iparterületen belül önálló telket alakítani, csak közterületről, vagy közhasználatra megnyitott magánútról való megközelíthetőség biztosításával lehet.
01818	Az övezeti előírásnál magasabb, meglévő hűtőház épület megtartható, vele legfeljebb azonos épületmagasságú épületrésszel átépíthető, legfeljebb 100 %-kal bővíthető, ha az érintett építési telek telekkihasználtsága nem lépi túl az 1,5-t.
01836 ²⁶⁰	- A 25568/48 hrsz.-ú ingatlanok 2 lakásos társasház építése engedélyezhető. - A 25568/49, 50 hrsz.-ú ingatlan háromlakásos társasház építése engedélyezhető.

²⁵⁹ Kiegészült az 5/2011. (I.28.) GYMJVÖ rendelet alapján, hatályos a Győr-Moson-Sopron Megyei Területrendezési Terv 12/2010. (IX. 17.) számú rendelettel történt módosításának mellékletében szereplő 2/B sz., valamint 3/9/B vagy 3/9/C sz. mellékletek hatályba lépését követő napon lép hatályba, de legkorábban a rendelet elfogadását követő 31. napon, valamint a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazható.

²⁶⁰ Módosította: 10/2016.(IV.29.) Ök rendelettel. Hatályos: 2016. május 14-től.

	A lakóépületek csak egységesen építészeti arculattal engedélyezhetőek településképi véleményezési eljárás keretében. Az épületek zöldfelületi rendszere egységes arculatot mutatva kertépítészeti terv alapján valósítandó meg.
01840 ²⁶¹	Az övezet főút felőli oldalán a zajvédelmi intézkedésekről gondoskodni szükséges a beépítések előtt.
01843 ²⁶²	Az övezetben az ingatlanok csak településrendezési szerződésben rögzített feltételek megléte esetén építhetők be. A Közterület Kialakítási Terv terezési területe minden esetben a telektömb.
01845 ²⁶³	
01846 ²⁶⁴	Az övezeten belül a közlekedő területek (utak és vasutak) a telekméretre tekintet nélkül önálló telekként kialakíthatóak. A SZT-n be nem építhető területként jelölt övezeten belüli úthálózat alkotta tömbökön belül az iparvágány hálózat önálló telekként való lejegyzése esetén az előírt legkisebb telekméretnél kisebb visszamaradó telkek is kialakulhatnak. A parkolást a telken kívül, az övezeten belül kialakított parkolók területén is lehet biztosítani. Az övezetben a környező telephelyek biztonságos megközelítését biztosító portaépület a jelölt építési helyen kívül és a telek be nem építhető részén is elhelyezhető. A kapu, sorompós beléptető, előtető pedig a közforgalom céljára jelölt út fölé is benyúlhat. A közforgalom céljára jelölt út szabad úrszelvénye min.: 4,5 m. Létesítmény csak a közlekedéshálózati elemek helybiztosítását tisztázó településrendezési szerződés megléte esetén létesíthető. A kialakult beépítettséghez képest minden építési telek beépítettsége plusz 500 m2-es bruttó beépíthető területtel bővíthető.
01847 ²⁶⁵	Az övezetben telekalakításra és ingatlan beépítésére Településrendezési Szerződés (TRSZ) megkötését követően kerülhet sor. A zaj - és rezgésvédelmi szempontból fokozottan védett területen az építési tevékenység során alkalmazandó zaj - és rezgésvédelmi megoldás a zaj - és rezgésvédelmi egyedi számítás alapján történik. Az egységes megjelenés és utcakép érdekében az egyes épületek létesítésénél a településképi rendelet hatálya alá eső eljárásokban a Tervtanács által elfogadott beépítési tervhez való illeszkedés igazolandó. Egy építési helyen belül több épület is elhelyezhető.
01848 ²⁶⁶	A zaj- és rezgésvédelemről az építtető saját költségén, telken belül gondoskodik.

²⁶¹ Kiegészült a 21/2016. (IX.23.) Ök rendelettel. Hatályos: 2016. október 8-tól.

²⁶² Kiegészült az 5/2011. (I.28.) GYMJVÖ rendelet alapján, hatályos a Győr-Moson-Sopron Megyei Területrendezési Terv 12/2010. (IX. 17.) számú rendelettel történt módosításának mellékletében szereplő 2/B sz., valamint 3/9/B vagy 3/9/C sz. mellékletek hatályba lépését követő napon lép hatályba, de legkorábban a rendelet elfogadását követő 31. napon, valamint a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazható.

²⁶³ Hatályon kívül helyezte a 20/2018.(VI.29.) Ök. rendelet, hatályos 2018. július 30-tól

²⁶⁴ Kiegészült a 23/2016. (X.19.) Ök. rendelet alapján, hatályos 2016. november 3-tól

²⁶⁵ Módosította a 20/2018.(VI.29.) Ök. rendelettel, hatályos 2018. július 14-től

²⁶⁶ Módosította a 16/2019.(VI.28.) Ök. rendelettel, hatályos 2019. július 13-tól

01851 ²⁶⁷	Az övezetben telekalakításra és ingatlan beépítésére Településrendezési Szerződés (TRSZ) megkötését követően kerülhet sor. A zaj - és rezgésvédelmi szempontból fokozottan védett területen az építési tevékenység során alkalmazandó zaj - és rezgésvédelmi megoldás a zaj - és rezgésvédelmi egyedi számítás alapján történik. Az egységes megjelenés és utcakép érdekében az egyes épületek létesítésénél a településképi rendelet hatálya alá eső eljárásokban a Tervtanács által elfogadott beépítési tervhez való illeszkedés igazolandó. Egy építési helyen belül több épület is elhelyezhető.
01852 ²⁶⁸	Az övezetben telekalakításra és ingatlan beépítésére Településrendezési Szerződés (TRSZ) megkötését követően kerülhet sor. Az egységes megjelenés és utcakép érdekében az egyes épületek létesítésénél a településképi rendelet hatálya alá eső eljárásokban a Tervtanács által elfogadott beépítési tervhez való illeszkedés igazolandó. Egy építési helyen belül több épület is elhelyezhető.
01853 ²⁶⁹	Az 5561/2 helyrajzi számú ingatlan az SZT-n szereplő módon megosztható.
01856	Az övezet főút felőli oldala nem építhető be, a zajvédelemről a beépítés előtt a kerítés megfelelő kialakításával gondoskodni kell.
01867	A terület P+R parkolónak fenntartott terület, egyúttal a szomszédos szolgáltató-kereskedelmi terület keskenyebb sávjában lévő épületek vendégforgalmi parkolójaként is számításba vehető.
01870	A 14 méternél nem szélesebb telkek zárt sorúan is beépíthetők, ha a szomszéd épület oldalhatáron álló homlokzata lehetővé teszi a csatlakozást.
01876 ²⁷⁰	Az övezetben az oldalkert mérete a tényleges épületmagasság fele.
01884	A terület beépítése csak akkor engedélyezhető, ha az árvízvédelmi vonal mentett oldalára kerül. A beépítés előtt meg kell határozni a szomszédos szennyvízátemelő telepnek - a rekonstrukció készülségi fokától függő - bűz elleni védőtávolságát.
01885	A terület beépítése csak akkor engedélyezhető, ha az árvízvédelmi vonal mentett oldalára kerül. A beépítés előtt meg kell határozni a szomszédos szennyvízátemelő telepnek - a rekonstrukció készülségi fokától függő - bűz elleni védőtávolságát.
01886	A terület beépítése csak akkor engedélyezhető, ha az árvízvédelmi vonal mentett oldalára kerül.
01887	A terület beépítése csak akkor engedélyezhető, ha az árvízvédelmi vonal mentett oldalára kerül.
01888	A terület beépítése csak akkor engedélyezhető, ha az árvízvédelmi vonal mentett oldalára kerül.

²⁶⁷ Kiegészült a 20/2018.(VI.29.) Ök. rendelettel, hatályos 2018. július 14-től²⁶⁸ Kiegészült a 20/2018.(VI.29.) Ök. rendelettel, hatályos 2018. július 14-től²⁶⁹ Kiegészült a 14/2013. (III.29.) Önkormányzati rendelet alapján, hatályos 2013. május 1-től.²⁷⁰ Kiegészült a 17/2012.(VI.30.) GYMJVÖ rendelet alapján, hatályos 2012. július 30-tól

01889	Szennyvízátemelő területe; bármely más funkció, csak a közműfunkciónak alárendelten létesíthető.
01890	A terület beépítése csak akkor engedélyezhető, ha az árvízvédelmi vonal mentett oldalára kerül.
01891	A terület beépítése csak akkor engedélyezhető, ha az árvízvédelmi vonal mentett oldalára kerül.
01898	A kialakult állapotra tekintettel a kis laksűrűségű lakópark használati megosztással kialakított földrészletein legfeljebb 16, egységenként legfeljebb kétlakásos lakóépület építhető. Az övezeti mutatók számításánál a közös közlekedés céljára az övezet területéből 280 m ² -t le kell számítani.
01899 ²⁷¹	Az övezetben a BP-Vibroakusztikai Kft. által készített zajvédelmi szakvélemény zajhatárértékek biztosítása érdekében meghatározottakat kell érvényre juttatni.
01903	A kialakult telekméretet a szabályozási vonal figyelembe vételével kell meghatározni. A saroktelken a zaj miatt új lakóépületet nem lehet elhelyezni. Telkenként legfeljebb egy lakás létesíthető.
01904	Az övezeti határ a szomszédos zöldterület irányába elmozdítható, a zöldterület tényleges kialakítása és az övezet tényleges beépítése érdekében, azonban a zöldterület mérete nem lehet kisebb 1,5 hektárnál. Az övezetben kizárólag egészségügyi, oktatási, művelődési, igazgatási közintézmények helyezhetők el, illetve velük együtt legfeljebb a megépült szintterület 25 %-áig kereskedelmi létesítmények.
01910 ²⁷²	A zaj- és rezgésvédelemről az építető saját költségén, telken belül gondoskodik.
01911 ²⁷³	Az övezetben telekalakításra és ingatlan beépítésére Településrendezési Szerződés (TRSZ) megkötését követően kerülhet sor. A zaj - és rezgésvédelmi szempontból fokozottan védett területen az építési tevékenység során alkalmazandó zaj - és rezgésvédelmi megoldás a zaj - és rezgésvédelmi egyedi számítás alapján történik. Az egységes megjelenés és utcakép érdekében az egyes épületek létesítésénél a településképi rendelet hatálya alá eső eljárásokban a Tervtanács által elfogadott beépítési tervhez való illeszkedés igazolandó. Egy építési helyen belül több épület is elhelyezhető.
01912	A meglévő 14 méternél keskenyebb telkek zárt sorúan is beépíthetők, ha a szomszéd épület oldalhatáron álló homlokzata az összeépítést lehetővé teszi.
01918	Az övezetben kiegészítő épület nem helyezhető el.
01919	Az övezetben kiegészítő épület nem helyezhető el.
01920	Az övezetben kiegészítő épület nem helyezhető el.

²⁷¹ Kiegészült a 8/2012.(III.30.) GYMJVÖ. rendelet alapján, hatályos 2012. május 1-től

²⁷² Módosította a 16/2019.(VI.28.) Ök. rendelettel, hatályos 2019. július 13-tól

²⁷³ Módosította a 20/2018.(VI.29.) Ök. rendelettel, hatályos 2018. július 14-től

01921	Az övezetben kiegészítő épület nem helyezhető el.
01922	Az övezetben kiegészítő épület nem helyezhető el.
01923	Az övezetben kiegészítő épület nem helyezhető el.
01924	Az övezetben kiegészítő épület nem helyezhető el.
01926 ²⁷⁴	A tömbbelsőben jelölt új telkek első ütemben telkenként 3-3 méteres sajátáthasználatú úttal feltárhatók. Az így kialakult utak mellett kizárólag lakóépület építhető max. 5,9 méteres épületmagassággal.
01930	Az Éger utca és a Gyümölcs utca sarkán kialakított 473 m ² -es telek az egyéb övezeti szabályok megtartásával kialakítható és beépíthető.
01934 ²⁷⁵	Az övezetben egy telekre több önálló épület is elhelyezhető az építési helyen belül az övezeti paraméterek betartásával. A 2000 m ² -nél nagyobb telekalakítás, vagy az elmaradó javasolt telekhatár rendezés esetén az építés hely figyelmen kívül hagyható az OTÉK és a GYÉSZ előírásai a betartása mellett.
01938	Több szomszédos tömb eredeti beépítése sorházas, mely a lakossági kereslet alapján zárt sorú beépítéssé lett átszabályozva. A jelenlegi szabályozás a feltételek megléte esetén a sorházas beépítés telkeinek felosztását is lehetővé teszi. Egy-egy minimális méretű telken legfeljebb két lakás helyezhető el.
01939	Több szomszédos tömb eredeti beépítése sorházas, mely a lakossági kereslet alapján zárt sorú beépítéssé lett átszabályozva. A jelenlegi szabályozás a feltételek megléte esetén a sorházas beépítés telkeinek felosztását is lehetővé teszi. Egy-egy minimális méretű telken legfeljebb két lakás helyezhető el.
01940	Több szomszédos tömb eredeti beépítése sorházas, mely a lakossági kereslet alapján zárt sorú beépítéssé lett átszabályozva. A jelenlegi szabályozás a feltételek megléte esetén a sorházas beépítés telkeinek felosztását is lehetővé teszi. Egy-egy minimális méretű telken legfeljebb két lakás helyezhető el.
01941	Több szomszédos tömb eredeti beépítése sorházas, mely a lakossági kereslet alapján zárt sorú beépítéssé lett átszabályozva. A jelenlegi szabályozás a feltételek megléte esetén a sorházas beépítés telkeinek felosztását is lehetővé teszi. Egy-egy minimális méretű telken legfeljebb két lakás helyezhető el.
01942	Több szomszédos tömb eredeti beépítése sorházas, mely a lakossági kereslet alapján zárt sorú beépítéssé lett átszabályozva. A jelenlegi szabályozás a feltételek megléte esetén a sorházas beépítés telkeinek felosztását is lehetővé teszi. Egy-egy minimális méretű telken legfeljebb két lakás helyezhető el.
01955 ²⁷⁶	Az övezetben telekalakításra és az ingatlan beépítésére Településrendezési Szerződés (TRSZ) megkötését követően kerülhet sor.
01972	A Szent László út, Szertár köz, Kertaljai árok, Vaskapu utca területe víztelenítési, csapadékvíz elvezetési szempontból együtt kezelendő melyre Közterület Kialakítási Tervet (továbbiakban: KKT) megelőzően tanulmány

²⁷⁴ Kiegészült a 27/2012.(XI.30.) GYMJVÖ. rendelettel, hatályba lép 2013. január 1-től²⁷⁵ Kiegészítve a 2/2014. (II.21.) Önkormányzati rendelet alapján, hatályos 2014. március 9-től.²⁷⁶ Kiegészítve a 18/2017. (VI.30.) Önkormányzati rendelet alapján, hatályos 2017. július 1-től.

	készítendő. KKT a tanulmány eredményeit felhasználva a terület egészére kiterjedően készítendő. Az övezetben a településrészt ellátó közüzemi szennyvízhálózat szennyvízbefogadó képességének kialakításáig a kommunális szennyvizeket, az illetékes hatóságok engedélyével, egyedi szennyvíztisztító berendezéssel is lehet kezelni.
01973	A Szent László út, Szentár köz, Kertaljai árok, Vaskapu utca területe víztelenítési, csapadékvíz elvezetési szempontból együtt kezelendő melyre Közterület Kialakítási Tervet (továbbiakban: KKT) megelőzően tanulmány készítendő. KKT a tanulmány eredményeit felhasználva a terület egészére kiterjedően készítendő. Az övezetben a településrészt ellátó közüzemi szennyvízhálózat szennyvízbefogadó képességének kialakításáig a kommunális szennyvizeket, az illetékes hatóságok engedélyével, egyedi szennyvíztisztító berendezéssel is lehet kezelni. Az övezet építési telkeinek a Kertaljai árok melletti telekhatárán az épületek használatbavételének feltétele legalább 70 cm magas, síma felületű kerítéslábazat megépítése.
01974	A Szent László út, Szentár köz, Kertaljai árok, Vaskapu utca területe víztelenítési, csapadékvíz elvezetési szempontból együtt kezelendő melyre Közterület Kialakítási Tervet (továbbiakban: KKT) megelőzően tanulmány készítendő. KKT a tanulmány eredményeit felhasználva a terület egészére kiterjedően készítendő. Az övezetben a településrészt ellátó közüzemi szennyvízhálózat szennyvízbefogadó képességének kialakításáig a kommunális szennyvizeket, az illetékes hatóságok engedélyével, egyedi szennyvíztisztító berendezéssel is lehet kezelni. Az övezet építési telkeinek a Kertaljai árok melletti telekhatárán az épületek használatbavételének feltétele legalább 70 cm magas, síma felületű kerítéslábazat megépítése.
01976	12 méternél nem szélesebb telek zárt sorúan is beépíthető, ha a hozzáépítést a szomszédos telek oldalhatáron álló falában lévő nyílászárók nem akadályozzák.
01977	12 méternél nem szélesebb telek zárt sorúan is beépíthető, ha a hozzáépítést a szomszédos telek oldalhatáron álló falában lévő nyílászárók nem akadályozzák.
02011	Az övezeti jel szerinti előírásokat a tömb egészére kell betartani a tömb egészére készített, esetleg ütemezetten végrehajtható tervnek megfelelően.
02018	Az övezetben lévő telkek csak a 83-as út melletti szervízútról közelíthetők meg. A szervízút mellett legalább két sor fát kell ültetni. Az övezet és a lakóterület között 18 méter széles fásított védősávot kell létesíteni, és a telekhatáron zajvédő falat kell létesíteni az övezet telkei beépítésének feltételeként. Az övezetben olyan tevékenységek folytathatók, melyek végzése során a falusias lakóterületekre előírt környezetterhelési határértékeket be lehet tartani. Az övezet hasznosításának feltételeként az övezetben egy legalább 2500 m ² területű játszóteret kell létesíteni. A szervíz utat és a szomszédos lakóterület úthálózatát gyalogos, kerékpáros úttal is össze kell kötni.
02020	A 12 méternél nem szélesebb telkek zárt sorúan is beépíthetők, ha az oldalhatáron csatlakozó épület homlokzata azt el nem lehetetleníti.
02022	A telepszerű beépítés miatt megengedett a SZT szerinti terület egy telekként

	való kezelése és a tervezett 22 lakás elhelyezése.
02026 ²⁷⁷	A területen csak parkolóház helyezhető el a megengedett hasznos szintterület legfeljebb 20 %-a használható a főfunkciótól eltérő célra. Az övezeti előírások területi hatálya a 6616/3 helyrajzi számú ingatlanra terjed ki.
02028	A 6617/4 és 6617/8 helyrajzi számú lakóépületek a modern építészet színvonalas alkotásai, emelet, vagy tetőráépítés nem javasolt.
02034	Elektromos transzformátorállomás és szennyvízátemelő területe. Más funkciók, csak az előbbieknél alárendelve engedélyezhető.
02035	Az alapfokú intézményi ellátás (bölcsőde, óvoda) elhelyezése nélkül a tömbön belül egyéb beépítés nem engedélyezhető. Kivéve, ha az óvoda, bölcsőde az 52-95. sz. tömbök valamelyik Vt vagy Ln övezetében már elhelyezésre került.
02036	A 6381/7 helyrajzi számú ingatlanon a meglévő épület magas tetős átalakítás után, tetőtér-beépítéssel bővíthető.
02039 ²⁷⁸	Az övezetben csak lapostetős épület építhető. Az övezetben a földszinten a telek területének 70%-a is beépíthető. Az övezetben a telek területének maximum 10%-án 15 terepszint feletti szint is létesíthető. A vonatkozó jogszabályok által előírt szükséges számú parkolók legalább 80%-a terepszint alatt helyezendő el. Amennyiben az épületek földszintjén a GYÉSZ 38. § (1) bekezdés b) pont bc), bd) alpontjaiban és c) pont ca) alpontjában szerepeltetett funkciók kerülnek kialakításra, az ehhez szükséges parkolók felszíni parkolóként is kialakíthatóak. Az övezetben az ingatlanok csak településrendezési szerződésben rögzített feltételek megléte esetén építhetők be.
02043 ²⁷⁹	Az övezetben ingatlan beépítésére Településrendezési Szerződés (TRSZ) megkötését követően kerülhet sor. A szabályozási terven szereplő, építési helyen belül külön jelölt területen meghatározott épületmagasság és maximális szintszám az övezeti paramétersorban előírtaktól eltérően is engedélyezhető, ahol az épületmagasság maximum 27 m, a megengedett maximális szintszám 8 szint. Az övezetben a 14. sz. főút elleni zaj és rezgésvédelmet a konkrét építési beruházás keretében egyedi méretezés alapján egyedi technológiai megoldásokkal szükséges kezelni és kivitelezni.
02046 ²⁸⁰	A tömbön belül, a szabályozási tervlapon jelölt ültetési kötelezettség területén háromszintű növénytelepítés kötelező. Az övezeten belül állandó tartózkodásra szolgáló funkciójú épületek nem építhetők (pl. lakó, szállás stb.)
02048 ²⁸¹	Az övezetben több ütemben, egységes építészeti koncepció alapján történő

²⁷⁷ Kiegészült az 54/2008. (XII.20.) R. rendelet alapján²⁷⁸ Kiegészült a 21/2016. (IX.23.) Ök. rendelet alapján, hatályos 2016. október 23-tól²⁷⁹ Kiegészült a 23/2017. (IX.19.) Önkormányzati rendelet alapján, hatályos 2017. október 4-től²⁸⁰ Kiegészült a 27/2015. (IX.17.) Önkormányzati rendelet alapján, hatályos 2015. október 3-tól

	beépítés esetén településképi vélemény alapján többszintes parkolóház elhelyezhető. A parkolóház funkciójú beépítés esetén a beépítés több ütemben is megvalósulhat, az egyes ütemekre az építési engedély önállóan is megkérhető a koncepció egészének beépítési terv szintű bemutatásával. A parkolóházban más rendeltetési egységek is elhelyezhetők az övezeti paraméterek betartásával. A tömbben a terepszint alatt a terület 100%-ban beépíthető.
02055 ²⁸²	Az iskola szomszédos övezetben lévő egysége a Bástya úti közterület felett összeköthető a közlekedési úrszelvény biztosítása mellett.
02056 ²⁸³	Az épület építmény magasságának meghatározásánál az illeszkedés elvét kell figyelembe venni. Az Apáca utca és a Hó köz homlokzatszakaszára számított tényleges épületmagasság legfeljebb 11 méter lehet. Az ingatlan beépítése csak a csomópont közlekedési kialakítását és a keletkező többlet forgalom levezetését, parkolást tisztázó közlekedési terv megléte esetén engedélyezhető.
02060 ²⁸⁴	Az építési övezet területén: a) építési helyenként legfeljebb 1 főépítmény létesíthető, amely legfeljebb 12 lakó rendeltetési egységet tartalmazhat azzal, hogy a főépítmény földszintjén kizárólag kereskedelmi, szolgáltató rendeltetési egység, valamint gépjármű, vagy egyéb lakossági tárolás célját szolgáló rendeltetési egység helyezhető el. b) a telekkihasználtsági mutató számításánál figyelembe veendő a telken építhető valamennyi építmény csatlakozó terepszint feletti valamennyi szintterülete, c) a megengedett épületmagasság egyben a megengedett párkánymagasságot is jelenti, d) az épületmagasság meghatározásánál nem tekinthetőek egy épületnek az egymással terepszint alatti létesítménnyel összeépített épületrészeket, valamint e) a megengedett épületmagassági értékek terepszint feletti beépítettségénél figyelembe vett épületkontúrt kitöltő, az épület rendezett tereppel való metszésvonalától felfelé kialakuló épületrészre kell külön-külön és együttesen is teljesítendő.
02089	Az övezettel szomszédos 7461 helyrajzi számú ingatlanon lévő építési hely csak a közterületté alakítás után építhető be.
02108 ²⁸⁵	A 11783/6, 11783/7, 11783/8 és 11783/9 hrsz-ú ingatlanokon csak egy lakásos családiház építése engedélyezhető. Az övezetben a szabályozási terven kijelölt hátsó és oldalkerti terület rész nem beépíthető.
02118 ²⁸⁶	A falusias lakókörnyezet miatt legfeljebb 8 lakás építhető. Az övezetben a 3 szintes épület alsó szintjén kiszolgáló helyiségek (pl.: tároló) továbbá helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi helyiségek alakíthatók ki. A

²⁸¹ Kiegészült a 14/2014. (VI.27.) GYMJVÖ. rendelet alapján, hatályos 2014. június 28-tól

²⁸² Kiegészült a 18/2011. (VI.27.) GYMJVÖ rendelet alapján, hatályos 2011. július 24-től

²⁸³ Kiegészült a 37/2008. (X.31.) rendelet alapján

²⁸⁴ Kiegészült a 16/2019. (VI.28.) rendelet alapján, hatályos 2019. július 28-tól

²⁸⁵ Kiegészült a 29/2015. (X.16.) GYMJVÖ. rendelet alapján, hatályos 2012. november 1-től

²⁸⁶ Kiegészült a 19/2012. (IX.24.) GYMJVÖ. rendelet alapján, hatályos 2012. november 1-től

	parkolást teljes mértékben telken belül kell biztosítani.
02203 ²⁸⁷	A területeken csak településrendezési szerződés (TRSZ) megléte esetén indítható a fejlesztés.
02206 ²⁸⁸	Az építési övezet területén: a) az építési hely határa aa) az „eltérő paraméterekkel szabályozott terület” jellel szabályozott terület kivételével az előkert legkisebb mérete 10,0 m, az oldalkert legkisebb mérete 5,0 m, a hátsókert legkisebb mérete 6,0 m és ab) az „eltérő paraméterekkel szabályozott terület” jellel szabályozott területen az SZT-n rajzosan jelölt, b) az SZT-n jelölt javasolt telekalakítás végrehajtása esetén az övezetre előírt kialakítható legkisebb telekméretre vonatkozó paraméterek figyelmen kívül hagyhatók, c) a főépítmény telkenként egy, legfeljebb négy, kizárólag lakó rendeltetési egységet magában foglaló épület lehet azzal, hogy az „eltérő paraméterekkel szabályozott terület” jellel szabályozott területen az SZT-n jelölt építési helyenként egy, legfeljebb négy, kizárólag lakó rendeltetési egységet magában foglaló épület lehet, d) a telekkihasználtsági mutató számításánál figyelembe veendő a telken építhető valamennyi építmény csatlakozó terepszint feletti valamennyi szintterülete, valamint e) az előkertben az utcai telekhatárra állított merőlegesen mért legfeljebb 6,0 m mély teleksávban a rendeltetéshez biztosítandó parkolóhelyek kialakíthatók.
02255	Elsődleges rendeltetése vízügyi üzemterület, más rendeltetés, csak az elsődleges rendeltetés zavartalan biztosítása mellett létesíthető.
02267	Csak újabb pinnyédi Rábca-híd használatba vétele után építhető. A pakolómérleg, zöldfelületi mérleg, és a beépítettség, telekkihasználtság elegendő, ha az övezet egészére teljesül, abban az esetben, ha a közös használatú területek az összes lakástulajdonos közös tulajdonában van. Ilyen esetben a közhasználatra megnyitott magánút területe is beleszámítható az övezet területébe.
02275 ²⁸⁹	Alapfokú ellátást biztosító funkció esetén a beépítettség mértéke +10%-kal emelhető, legfeljebb 2 db épület létesíthető.
02312 ²⁹⁰	Az övezet beépítésének feltétele a 02311 sorszámú övezetben a védőerdő telepítés megvalósítása.
02320	A délkeleti övezethatár mentén álló telkek és közvetlen szomszédjaik beépítési módja ikres.
02328	A mélyfekvésű területen való építés az építtető kockázatára történhet; a terület elöntéséért kártérítési felelősséget az önkormányzat nem vállal.
02329	A mélyfekvésű területen való építés az építtető kockázatára történhet; a terület

²⁸⁷ Kiegészült a 23/2016. (X.19.) Ök. rendelet alapján, hatályos 2016. november 3-tól²⁸⁸ Kiegészült a 16/2019. (VI.28.) rendelet alapján, hatályos 2019. július 28-tól²⁸⁹ Kiegészült a 37/2008. (X.31.) rendelet alapján²⁹⁰ Módosította a 22/2010.(VI.25.) GYMJVÖ rendelet, hatályos 2010. szeptember 1-től

	előntéséért kártérítési felelősséget az önkormányzat nem vállal.
02331	A mélyfekvésű területen való építés az építtető kockázatára történhet; a terület előntéséért kártérítési felelősséget az önkormányzat nem vállal.
02332	A mélyfekvésű területen való építés az építtető kockázatára történhet; a terület előntéséért kártérítési felelősséget az önkormányzat nem vállal.
02333	A mélyfekvésű területen való építés az építtető kockázatára történhet; a terület előntéséért kártérítési felelősséget az önkormányzat nem vállal.
02335	A mélyfekvésű területen való építés az építtető kockázatára történhet; a terület előntéséért kártérítési felelősséget az önkormányzat nem vállal.
02338	A tervezett új beépítés mély fekvésű területet érint. Az útépítéssel egy időben a beépítés egészére vonatkozó felszíni vízrendezési munkálatokat is szükségyszerű elvégezni, a felszíni vizek befogadója a Mosoni-Duna és csak szénhidrogén leválasztó műtárgyon átvezetett vizeket lehet kezelni. A kérdéses terület fakadóvízzel veszélyeztetett területrész környezetében található ezért a vízrendezési terveket különös gonddal kell elkészíteni.
02339	A tervezett új beépítés mély fekvésű területet érint. Az útépítéssel egy időben a beépítés egészére vonatkozó felszíni vízrendezési munkálatokat is szükségyszerű elvégezni, a felszíni vizek befogadója a Mosoni-Duna és csak szénhidrogén leválasztó műtárgyon átvezetett vizeket lehet kezelni. A kérdéses terület fakadóvízzel veszélyeztetett területrész környezetében található ezért a vízrendezési terveket különös gonddal kell elkészíteni.
02340	A tervezett új beépítés mély fekvésű területet érint. Az útépítéssel egy időben a beépítés egészére vonatkozó felszíni vízrendezési munkálatokat is szükségyszerű elvégezni, a felszíni vizek befogadója a Mosoni-Duna és csak szénhidrogén leválasztó műtárgyon átvezetett vizeket lehet kezelni. A kérdéses terület fakadóvízzel veszélyeztetett területrész környezetében található ezért a vízrendezési terveket különös gonddal kell elkészíteni.
02341	Az övezetben elhelyezhető maximális lakásszám 10. A meglévő fás, ligetes területből legalább 2000 m ² -en a fákat meg kell tartani. Lakásonként legfeljebb 180 m ² elkerített terület alakítható ki. A parkoló a tömbön belül kialakítható.
02342	A mélyfekvésű területen való építés az építtető kockázatára történhet; a terület előntéséért kártérítési felelősséget az önkormányzat nem vállal.
02343	A mélyfekvésű területen való építés az építtető kockázatára történhet; a terület előntéséért kártérítési felelősséget az önkormányzat nem vállal.
02344	A mélyfekvésű területen való építés az építtető kockázatára történhet; a terület előntéséért kártérítési felelősséget az önkormányzat nem vállal.
02345	A mélyfekvésű területen való építés az építtető kockázatára történhet; a terület előntéséért kártérítési felelősséget az önkormányzat nem vállal.
02359 ²⁹¹	Az övezetben legfeljebb 6 db lakást magába foglaló lakóépület építhető.
02361	Az övezetben elhelyezhető maximális lakásszám 54. A meglévő fás, ligetes

²⁹¹ Kiegészült a 23/2016. (X.19.) Ök. rendelet alapján, hatályos 2016. november 3-tól

	területből legalább 6000 m ² -en a fákat meg kell tartani. Lakásonként legfeljebb 180 m ² elkerített terület alakítható ki. A parkoló a tömbön belül kialakítható. Az övezetben a kápolnát meg kell tartani. Az övezetben a javasolt telekhatárok mentén is alakíthatók telkek; ez esetben a kis telkek és a kiszabályozott utak közötti területet közhasználatra megnyitott magánterületként; magánútként kell kialakítani, melyen a terven jelölt helyeken sorgarázsok elhelyezhetők, a jelölt fákat pedig meg kell tartani.
02368	Megengedett lakásszám legfeljebb kettő.
02369	Megengedett lakásszám legfeljebb kettő.
02370	Megengedett lakásszám legfeljebb kettő.
02371	Megengedett lakásszám legfeljebb kettő.
02372	Megengedett lakásszám legfeljebb kettő.
02373	Megengedett lakásszám legfeljebb kettő.
02374	Megengedett lakásszám legfeljebb kettő.
02375	Megengedett lakásszám legfeljebb kettő.
02376	Megengedett lakásszám legfeljebb kettő.
02381	A 14 méternél keskenyebb telek zárt sorúan is beépíthető, ha a szomszédos telekhatáron álló épület homlokzati kialakítása a zárt sorúsítást lehetővé teszi.
02383 ²⁹²	Az övezetben pince, mélygarázs az épületek alatt nem létesíthető. Az övezetben telekalakítás csak településrendezési előszerződés megléte esetén engedélyezhető. Az övezetben építési engedély kiadásának feltétele településrendezési szerződés megkötése és az abban rögzítettek megvalósítása.
02399	Megengedett - 16 méteresnél keskenyebb telkeknél ajánlott - új épület építése, vagy a meglévő átépítése esetén a zárt sorú beépítés az övezeti előírás egyéb keretein belül.
02400	Megengedett - 16 méteresnél keskenyebb telkeknél ajánlott - új épület építése, vagy a meglévő átépítése esetén a zárt sorú beépítés az övezeti előírás egyéb keretein belül.
02401	Megengedett - 16 méteresnél keskenyebb telkeknél ajánlott - új épület építése, vagy a meglévő átépítése esetén a zárt sorú beépítés az övezeti előírás egyéb keretein belül.
02406	Megengedett lakásszám legfeljebb kettő.
02407	Megengedett lakásszám legfeljebb kettő.
02408	Megengedett lakásszám legfeljebb kettő.
02409	Megengedett lakásszám legfeljebb kettő.

²⁹² Módosult a 38/2010.(XI.26.) GYMJVÖ rendelet alapján, hatályos 2010. december 1-től

02410	Megengedett lakásszám legfeljebb kettő.
02411	Megengedett lakásszám legfeljebb kettő.
02412	Megengedett lakásszám legfeljebb kettő.
02413	Megengedett lakásszám legfeljebb kettő.
02414	Megengedett lakásszám legfeljebb kettő.
02415	Megengedett lakásszám legfeljebb kettő.
02416	Megengedett lakásszám legfeljebb kettő.
02417	Megengedett lakásszám legfeljebb kettő.
02418	Megengedett lakásszám legfeljebb kettő.
02419	Megengedett lakásszám legfeljebb kettő.
02420	Megengedett lakásszám legfeljebb kettő.
02421	Megengedett lakásszám legfeljebb kettő.
02422	Megengedett lakásszám legfeljebb kettő.
02454	Az övezetben telepszerű beépítéssel elhelyezhető maximális lakásszám 20. Az ajánlott megoldás az övezet egy telekként való kialakítása és a telken belül az SZT-n jelölt úszótelkek kialakítása az építést követően. A meglévő fás, ligetes területből legalább 6000 m ² -en a fákat meg kell tartani, vagy az építés miatt kivágott fákat pótolni kell. Lakásonként legfeljebb 180 m ² elkerített terület alakítható ki. A parkoló a tömbön belül, garázs a szomszédos tömbök területén is kialakítható.
02455 ²⁹³	Az övezetben legfeljebb 6 db lakást magába foglaló lakóépület építhető.
02460 ²⁹⁴	Az övezetben legfeljebb 6 db lakást magába foglaló lakóépület építhető.
02462	Megengedett lakásszám legfeljebb kettő.
02465 ²⁹⁵	Az övezetben pince, mélygarázs az épületek alatt nem létesíthető. Az övezetben telekalakítás csak településrendezési előszerződés megléte esetén engedélyezhető. Az övezetben építési engedély kiadásának feltétele településrendezési szerződés megkötése és az abban rögzítettek megvalósítása.
02467 ²⁹⁶	Az övezetben pince, mélygarázs az épületek alatt nem létesíthető. Az övezetben telekalakítás csak településrendezési előszerződés megléte esetén engedélyezhető. Az övezetben építési engedély kiadásának feltétele településrendezési szerződés megkötése és az abban rögzítettek megvalósítása.
02468 ²⁹⁷	Az övezetben az előkert mérete szabadon választható, az oldal és hátsó kert mérete minimum 1,0 méter. Az övezetben vízfelület 50%-os értékkel a

²⁹³ Módosult a 20/2016.(VI.24.) önkormányzati rendelet alapján, hatályos 2016. július 9-től

²⁹⁴ Kiegészült a 23/2016. (X.19.) Ök. rendelet alapján, hatályos 2016. november 3-tól

²⁹⁵ Módosult a 38/2010.(XI.26.) GYMJVÖ rendelet alapján, hatályos 2010. december 1-től

²⁹⁶ Módosult a 38/2010.(XI.26.) GYMJVÖ rendelet alapján, hatályos 2010. december 1-től

²⁹⁷ Kiegészült a 20/2012. (IX.24.) GYMJVÖ rendelet alapján, hatályos 2012. november 1-től

	zöldfelületbe beszámítható. Övezeten belül a meglévő hírközlési torony áthelyezhető, átépíthető.
02477	Megengedett lakásszám legfeljebb kettő.
02478	A 14 méternél keskenyebb telek zárt sorúan is beépíthető, ha a szomszédos telekhatáron álló épület homlokzati kialakítása a zárt sorúsítást lehetővé teszi.
02492	A terület beépítésének feltétele a szomszédos, 02494-es számú övezetben a tervezett véderdő telepítésének megléte. A területen olyan gazdasági tevékenység folytatható, melynek teherforgalma legfeljebb 5 tonnás teherautókkal lebonyolítható. Az övezetben olyan tevékenységek folytathatók, melyek végzése során a falusias lakóterületekre előírt környezetterhelési határértékeket be lehet tartani.
02496 ²⁹⁸	Az övezetben egy telken több épület elhelyezhető. Az övezetben ingatlan beépítése csak egységes építészeti koncepcióterv alapján lehetséges. A beépítési koncepció Győr Megyei Jogú Város Tervtanácsa által véleményezendő. Az épületek utcai homlokzatának az építési hely utcai határvonalán történő elhelyezésétől, az építési helyen belül el lehet térni. Az övezetben ingatlan beépítésére Településrendezési Szerződés (TRSZ) megkötését követően kerülhet sor.
02500 ²⁹⁹	Az övezetben jelölt építési helyen belül közfunkciójú épület az övezeti előírásoktól eltérő alapterülettel is létesíthető.
02522 ³⁰⁰	Az övezetben ingatlan beépítésére Településrendezési Szerződés (TRSZ) megkötését követően kerülhet sor.
02527	24 méter széles telek is kialakítható külön engedélyezési eljárás nélkül a hosszú keskeny telek párosával történő összevonásával és kettéosztásával.
02529 ³⁰¹	GYÉSZ 47. § (3) bekezdés f) pontjától eltérően az övezetben önálló reklámtorony maximális épületmagassága 30,0 méter, amely az építési helyen kívül, illetve a nagysebességű vasút javasolt nyomvonalának tengelyétől mért 20 méteres távolságon kívül eső területeken elhelyezhető. A minimális zöldfelület 40 %-ban meghatározott mértéke háromszintes növényállomány telepítésével 34 %-ra csökkenthető. A maximális beépíthetőség 25 %-ban meghatározott értéke a szakáruházak telepítésével érintett kialakuló telkek esetében 30 %-ra növelhető, amennyiben az építési övezetben meghatározott 40 % minimális zöldfelületi mérték – melyből 25 % háromszintes növényállomány telepítésével kerül kialakításra – teljesül. A beültetési kötelezettségű terület közlekedési kapcsolatok pályaszerkezetével megszakítható, azonban a kieső terület nagyságánál megegyező mértékben a beültetési kötelezettség egyéb helyen növelendő. Az övezet beépítésének feltétele a településfejlesztési szerződés megléte, a

²⁹⁸ Kiegészült a 23/2017.(IX.19.) Önk. rendelet alapján, hatályos 2017. október 4-től²⁹⁹ Módosult a 8/2012.(III.30.) GYMJVÖ. rendelet alapján, hatályos 2012. május 1-től³⁰⁰ Kiegészült a 9/2017.(III.30.) ök.rendelet alapján, hatályos 2017. április 15-től³⁰¹ Módosult a 15/2012.(V.26.) Rendelet alapján, hatályos 2012. július 1-től

	használatbavételi engedély kiadásának feltétele a Győr Megyei Jogú Város Önkormányzata, valamint az övezet területén tervezett beruházás Fejlesztője között megkötött Településrendezési Szerződésben foglaltak teljesülése. Az övezet területén a tervezett építmények építészeti engedélyezési eljárásra benyújtott tervdokumentációit a települési tervtanáccsal előzetesen véleményeztetni kell.
02537 ³⁰²	A területeken csak településrendezési szerződés (TRSZ) megléte esetén indítható a fejlesztés.
02551 ³⁰³	Az előírások folyamatban lévő ügyekben is alkalmazhatók.
02553	A terület csak megfelelő mélységű és részletességű hatásvizsgálattal megalapozott településrendezési szerződés szerint építhető be.
02560	A terület csak megfelelő mélységű és részletességű hatásvizsgálattal megalapozott településrendezési szerződés szerint építhető be.
02561	A terület csak megfelelő mélységű és részletességű hatásvizsgálattal megalapozott településrendezési szerződés szerint építhető be.
02573 ³⁰⁴	Az övezetben telekalakítás csak településrendezési előszerződés megléte esetén engedélyezhető. Az övezetben építési engedély kiadásának feltétele településrendezési szerződés megkötése és az abban rögzítettek megvalósítása.
02575 ³⁰⁵	Az övezetben telekalakítás csak településrendezési előszerződés megléte esetén engedélyezhető. Az övezetben építési engedély kiadásának feltétele településrendezési szerződés megkötése és az abban rögzítettek megvalósítása.
02584	Elegendő az övezet egészére az előírt zöldfelületi és beépítettségi mutatót kielégíteni, ha a közös zöldfelületek a tömb lakói számára korlátozás nélkül használhatók. Ez esetben a lakótelken belüli beépíttség legnagyobb értéke 60 % lehet, a lakótelken belüli zöldfelület legkisebb mértéke 20 % lehet.
02585 ³⁰⁶	Az övezetben intézményi funkció második szabadon álló épületként is létesíthető az alábbi feltételekkel: - beépíthető alapterület maximum 2.200 m ² - építmény magasság maximum 8 m - zöldfelület minimum 30 % - parkolási mérleg az OTÉK-ban előírt mennyiség 50%-a
02588	A 80 méternél kisebb mélységű telkeken második épület is építhető az övezeti előírások keretein belül.
02594	A tömb beépítése olyan sokféle, hogy az övezeti jellel meghatározott szabály kiegészítésre szorul: - Az oldalhatáros beépítés mellett szabadon álló is lehetséges, sőt kívánatos olyan esetben, ha az épület a telek úttól távolabbi felében helyezkedik el, mint

³⁰² Kiegészült a 23/2016. (X.19.) Ök. rendelet alapján, hatályos 2016. november 3-tól

³⁰³ hatályos 2014. február 1-től

³⁰⁴ Módosult a 38/2010.(XI.26.) GYMJVÖ rendelet alapján, hatályos 2010. december 1-től

³⁰⁵ Módosult a 38/2010.(XI.26.) GYMJVÖ rendelet alapján, hatályos 2010. december 1-től

³⁰⁶ Kiegészült a 17/2010.(V.28.) GYMJVÖ R. rendelet alapján, hatályos 2010. augusztus 1-től

	arra műemléki értékű példa is van a tömbben. - A legalább 5 méteres előkert betartása akkor is kötelező, ha a tervezett épület, egy ettől eltérő beépítésű ingatlan mellett van. Az előkertben semmi olyan műtárgyat nem szabad elhelyezni, ami az előkert esetleges későbbi csökkentését akadályozza. - Oldalhatáros beépítésnél a hátsókert felőli építési vonal az utcai telekhatártól mért 30 méter, 20 méteren túl csak földszintes épületszárny állhat az oldalhatáron. - A telekkihasználtsági és beépítési mutató a kistelkekre értendő, a nagy telkeknél a GYÉSZ előírásainak megfelelően csak az első 50 méter származtat építési jogosultságot, azonban a kialakult állapotnak megfelelően szabadon álló épület e mögött a sáv mögött is elhelyezhető, ha azt a domborzati adottságok indokolják. - Az övezetben beültetési kötelezettséggel terhelt részt - mivel a város sziluett fontos pontja - kertészeti terv alapján lehet csak kialakítani, módosítani, ott semmilyen épületet, technológiai tornyot sem lehet elhelyezni.
02596 ³⁰⁷	A szabályozási terven jelölt ültetési kötelezettség területen háromszintes növényállományú, intenzív zöldfelületként alakítandó ki. A telekhatár mentén egy sor legalább 2,5 m magas, sűrű, átláthatatlan örökzöld sövény telepítendő.
02597	A tömb Csanaki utca felőli oldalán a tölcser formájú utcát; az utcai telekhatáron álló beépítést helyi szerkezetvédelem okán meg kell tartani.
02598	A tömb Csanaki utca felőli oldalán a tölcser formájú utcát; az utcai telekhatáron álló beépítést helyi szerkezetvédelem okán meg kell tartani.
02601 ³⁰⁸	Az övezetben ingatlan beépítésére Településrendezési Szerződés (TRSZ) megkötését követően kerülhet sor.
02621 ³⁰⁹	A területre a Közterület Kialakítási Terv részeként geotechnikai szakvélemény készítendő.
02630	A 14 méteresnél kisebb telkek zárt sorúan is beépíthetők, ha az oldalhatáron álló szomszédos épület homlokzatkialakítása a hozzáépítést lehetővé teszi.
02638 ³¹⁰	A 26296 helyrajzi számon kizárólagos használatként közműlétesítmény helyezhető el.
02640 ³¹¹	A 16 méternél keskenyebb, meglévő telkek ikres, vagy zárt sorú módon is beépíthetők, ha a szomszédos telek oldalkertjének mérete, illetve oldalhatáron álló homlokzata az egyéb előírások betartását lehetővé teszi. Alapfokú ellátást és helyi igazgatást biztosító épület elhelyezése esetén a beépítettség mértéke 5%-kal emelhető, azonban a hasznos alapterület ebben az esetben sem haladhatja meg az 1300 m²-t.
02642	A 14 méternél nem szélesebb telkek zárt sorúan is beépíthetők, ha a szomszéd épület oldalhatáron álló homlokzata a hozzáépítést lehetővé teszi.

³⁰⁷ Kiegészült a 9/2017. (III.30.) Ök rendelettel, hatályos 2017. április 15-től

³⁰⁸ Kiegészült a 9/2017. (III.30.) Ök rendelettel, hatályos 2017. április 15-től

³⁰⁹ Módosult a 14/2013. (III.29.) Önkormányzati rendelet alapján, hatályos 2013. május 1-től.

³¹⁰ Kiegészült a 37/2008. (X.31.) R. rendelet alapján

³¹¹ Módosította a 48/2010. (I.25.) R. rendelet

02659	A 14 méternél nem szélesebb telkek beépítése zártosítható, ha a szomszéd épület oldalhatáron álló homlokzata lehetővé teszi a csatlakozást. Ilyen esetben a homlokzati sík mozgatásával emlékeztetni kell az utca ikres beépítésének ritmusára.
02660 ³¹²	Az övezetben a harmadik szinten új rendeltetési egység nem hozható létre.
02662	Kialakult épületmagasság 15 m.
02665 ³¹³	Az övezetben a harmadik szinten új rendeltetési egység nem hozható létre.
02676	A tömb déli határán lévő, az utcával párhuzamos keskeny telek beépítése nem lehet nagyobb a 2005.01.01-i állapotnál. Újonnan kialakított saroktelek minimális szélessége 25 m.
02677	A 3359 helyrajzi számú telken álló épület keleti homlokzatát, mely telepítési távolságon belül van a szomszédos többszintes ház homlokzatához, tűzfal volta ellenére tagoltan kell kialakítani.
02679	Kialakult épületmagasság 13,40.
02681	Kialakult épületmagasság 14,5 m.
02682	Az övezet az épületek bontása esetén a szomszéd övezetbe csatlakozhat.
02689	Az övezet ÉNy-i sarkában lévő be nem építhető terület csak akkor válhat az övezetben lévő építési telek részévé, ha a SZT-n szereplő övezeti határ mentén legalább 14 méter széles úttelek van kialakítva.
02700	A 14 méternél nem szélesebb telek zártosítva is beépíthető, ha a szomszéd épület oldalhatáron álló homlokzata alkalmas a csatlakozásra.
02703	A 14 méternél nem szélesebb telkeket zártosítva is be lehet építeni, ha a szomszéd épület oldalhatáron álló homlokzata lehetővé teszi a csatlakozást.
02715 ³¹⁴	Az építési övezetben egy, legfeljebb 3000 m ² összes hasznos alapterületű kereskedelmi létesítmény helyezhető el. Az építési hely teljes területén megengedett legnagyobb épületmagasság 7,5 m. A zöldfelület megengedett legkisebb mértékénél 10%-kal el lehet térni, eltérés esetén a zöldfelületet a használatba vétel idejéig háromszintű intenzív zöldfelületként kell kialakítani. Eltérés nélkül az építési telkek zöldfelületét kétszintű – gyeper és 40 db cserje/150 m ² , vagy gyeper és 1 db nagy lombkoronájú fa/150 m ² – növényzettel kell kialakítani. A fásítás 80%-át őshonos, valamint a termőhelyi adottságokat figyelembe vevő fafajok alkossák. Az építési övezetben a kötelező beültetéssel jelölt sávot háromszintű intenzív zöldfelületként kell kialakítani.
02731	Az intenzitási mutatókat a telek utca felőli 40 méteres sávjához viszonyítva kell alkalmazni.
02732	Az intenzitási mutatókat a telek utca felőli 40 méteres sávjára vetítve kell

³¹² Kiegészült a 17/2018.(V.25.) Ök. rendelet alapján, hatályos 2018. június 24-től

³¹³ Kiegészült a 17/2018.(V.25.) Ök. rendelet alapján, hatályos 2018. június 24-től

³¹⁴ Módosította a 36/2013. (XII.20.) GYMJVÖ. rendelet, hatályos 2013. február 1-től

	használni.
02733	Az intenzitási mutatókat a telek utca felőli 50 méteres sávjára vetítve kell használni.
02736	Az intenzitási mutatókat a telek utca felőli 40 méteres sávjára vetítve kell használni. A 14 méternél nem szélesebb telkeket zárt sorúan is be lehet építeni, ha a szomszéd épület oldalhatáron álló homlokzatának kialakítása lehetővé teszi a csatlakozást.
02737	Az intenzitási mutatókat a telek utca felőli 40 méteres sávjára vetítve kell használni. A 14 méternél nem szélesebb telkeket zárt sorúan is be lehet építeni, ha a szomszéd épület oldalhatáron álló homlokzatának kialakítása lehetővé teszi a csatlakozást.
02751	A beépítés intenzitásával kapcsolatos mutatókat a telek utca felőli 50 méteres sávjára vonatkoztatva kell használni az építési engedélyezési eljárásokban.
02765 ³¹⁵	Az övezetben intézményi funkció 400 m ² hasznos alapterületet meghaladón is elhelyezhető. Ebben az esetben a kedvezőbb beépítés feltételének érdekében a telekalakítási szabályok szerint kialakítható maximális telekszélesség mértéke növelhető.
02769	A Vonal úttól északra fekvő, még nem beépített terület beépítése csak a terület egészére készített vízrendezési terv figyelembe vételével történhet.
02770	A Vonal úttól északra fekvő, még nem beépített terület beépítése csak a terület egészére készített vízrendezési terv figyelembe vételével történhet.
02772	A Vonal úttól északra fekvő, még nem beépített terület beépítése csak a terület egészére készített vízrendezési terv figyelembe vételével történhet.
02773	A Vonal úttól északra fekvő, még nem beépített terület beépítése csak a terület egészére készített vízrendezési terv figyelembe vételével történhet.
02793	A kialakult beépítettség 40 %.
02797	30 %-ot meghaladó kiépítettség csak többszintes garázsház építése esetén érhető el a Herman O. utca és a Lehel u. forgalomviselő képességének ellenőrzésével.
02809	Az övezetben lévő 4575 helyrajzi számú telken a már kialakult beépítésre tekintettel a telek 35%-a beépíthető, a megengedett épületmagasság és a telek legkisebb méretének előírása a kialakult állapot szerinti lehet.
02814	1000 m ² -nél kisebb telken csak földszintes épület építhető.
02822	Az övezetben lévő egyetlen már kialakított és üres, de az övezeti szabályok legkisebb telekre vonatkozó előírásainak nem megfelelő telek az övezeti szabály egyéb előírásainak megfelelően beépíthető.
02827 ³¹⁶	Az övezetben ingatlan beépítésére Településrendezési Szerződés (TRSZ) megkötését követően kerülhet sor.

³¹⁵ Kiegészült a 21/2011.(VI.27.) GYMJVÖ rendelet alapján, hatályos 2011. augusztus 1-től³¹⁶ Kiegészült a 9/2017.(III.27.) önk. rendelet alapján, hatályos 2017. április 15-től

02828 ³¹⁷	Az övezetben ingatlan beépítésére Településrendezési Szerződés (TRSZ) megkötését követően kerülhet sor.
02850	A 14 méternél nem szélesebb telkek zárt sorúan is beépíthetők, ha a szomszéd épület oldalhatáron álló homlokzata lehetővé teszi a csatlakozást.
02851	A 14 méternél nem szélesebb telkek zárt sorúan is beépíthetők, ha a szomszéd épület oldalhatáron álló homlokzata lehetővé teszi a csatlakozást.
02858	A 41190 helyrajzi számú telken új épület az új épülettel nem beépíthető terület rész mögött helyezhető el a jelenlegi épület bontását követően. A 41194 helyrajzi számú telken az új épülettel nem beépíthető területen lévő épületek bontása után második lakóépület is építhető, ha az új épülettel nem beépíthető rész a közterület részévé válik.
02868 ³¹⁸	Épületmagasság a feltáró gyűjtőút melletti 50 m széles sávban 7,0 m.
02869 ³¹⁹	Épületmagasság a feltáró gyűjtőút melletti 50 m széles sávban 7,0 m. SZT szerinti kötelező fásítás szélessége 15,0 m, a fásítást többszintű őshonos fa- és cserjefajokból kell kialakítani. A terület ártéri fekvésű, új épület csak a vonatkozó vízügyi jogszabályoknak megfelelően létesíthető.
02870	A terület ártéri fekvésű, új épület csak a vonatkozó vízügyi jogszabályoknak megfelelően létesíthető.
02872	A kikötő területén belül közforgalomra megnyitott magánutakkal biztosítani kell a kikötő területén belüli önálló övezetek közlekedési és közmű kiszolgálását. Az övezet területén is elhelyezhetők a kikötőn belüli gazdasági területek parkolói. A burkolt felületek magas- és a zöldfelületek alacsony aránya miatt a kikötő belső útjai mentén fasorokat kell ültetni. Kikötői berendezések; daruk és egyéb szállítóberendezések a kikötő területén a megadott beépíthetőségen túl is létesíthetők.
02874 ³²⁰	Országos közforgalmú kikötő övezete a) Új önálló építési telek nem alakítható. b) Használati megosztás céljára alakítható telek legkisebb területe 2000 m ² . c) A megengedett legnagyobb épületmagasságot a beépíthetőség 10 %-nak mértékéig - legfeljebb 85 m magasságig - technológiai építmény meghaladhatja. d) Építési hely SZT terv szerint. Az építmények részeként a kikötői víztér fölé legfeljebb 20 m mértékig benyúlóan védő előtető építhető. A védő előtető alatt a közúti, vasúti, vízi közlekedési ürszelvényt szabadon hagyandó. e) SZT szerinti kötelező fásítás szélessége 15 m, legalább 80 %-ban őshonos fa- és cserjefajokból telepítendő.

³¹⁷ Kiegészült a 9/2017.(III.27.) önk. rendelet alapján, hatályos 2017. április 15-től

³¹⁸ Kiegészült a 4/2011.(I.28.) GYMJVÖ. rendelet alapján, hatályos 2011. február 28-tól.

³¹⁹ Módosult a 4/2011.(I.28.) GYMJVÖ. rendelet alapján, hatályos 2011. február 28-tól.

³²⁰ Kiegészült a 11/2014.(V.27.) GYMJVÖ. rendelet alapján, hatályos 2014. május 28-tól.

	f) Közlekedési-árukezelési, gazdasági terminál: építmények (épületek, műtárgyak, burkolatok) építhetők, zöldfelület alakítható. g) Kötelező növénytelepítés sávja: háromszintes (lombkoronaszint, cserjeszint, gypszint), növényállomány hozandó létre és tartandó fent. A növényanyagot legalább 80 %-ban a tájra jellemző őshonos fa és cserjefajok közül választandó ki. A növénytelepítés sávja növényzettel ligetes-csoportos telepítésű. A növénytelepítés sávja utakkal, közművekkel keresztezhető. h) Közműsáv: zöldfelület, amely a regionális vízi közművek átvezetésére szolgál. A közműsávban a regionális ivóvíz és a regionális szennyvízvezeték nyomvonalának szabadon tartása biztosítandó. A közműsávban épület nem építhető, fás szárú növény nem ültethető.
02893	A kialakult épületmagasság 15 méter.
02902	A telekkihasználtságra, beépítettségre vonatkozó előírásokat a telkek utca felőli oldalon lévő 45 méter széles sávjukhoz viszonyítva kell kiszámítani és alkalmazni.
02934	A területen a meglévő épületek a területen belüli telekosztás nélkül is megtarthatók, újrahasznosíthatók. Amennyiben az övezet lakások céljára lesz felhasználva, akkor a megengedett lakásszám legfeljebb 20 lakás.
02936	Az SZT-n építési helyként jelölt úszótelkek teljes területe beépíthető, ha a beépítés az egyéb előírásokat is kielégíti. A Pándzsa mellett csak 7 m fenntartási sáv szabadon hagyásával engedélyezhető építési tevékenység. Az építési tevékenységek engedélyezésekor figyelembe kell venni, hogy a Régi Veszprémi út folytatásában a 82-es főút új tervezett vonalához vezető utat közforgalmú útként működtetni lehessen a terven jelölt nem beépíthető területen belül.
02942	A terület parkoló mérlegébe beszámítható a szomszéd központi vegyes övezetben kialakított parkoló is.
02943	A területen kialakított parkolók beszámíthatók a szomszédos központi vegyes övezetek parkoló mérlegébe. Az övezeti jel szerint megengedett beépítési mutatók, csak az övezetben lévő telkek, telekrészek összevonása után érvényesíthetők.
02955 ³²¹	A tervezési területen közlekedési csomópont a terven jelölt 3 helyen alakítható ki: a Tibor majori úton 2 helyen (Körisfa-, illetve a Juharfa utcák folytatásában) és a Homokbányai úton. A tömbön belüli telekmegosztás esetén telekalakítási terv készítendő a telkeket feltáró belső magánút hálózat részeként alakítandó ki a közutakkal megegyező paraméterrel, minimum 14 méteres útszélességgel.
02960	A lakások gépkocsi tárolói az övezeten belül kialakított magánút területén is elhelyezhetők.
02964 ³²²	A 11974/2 hrsz.-ú ingatlan 02964 sz. övezetbe eső része önálló nem építési telekként kialakul, beépítésre alkalmas építési telekké a 11969 hrsz.-ú

³²¹ Kiegészült a 37/2008. (X.31.) rendelet alapján³²² Kiegészült a 10/2019. (V.31.) GYMJVÖ. rendelet alapján, hatályos 2019. június 1-től

	ingatlannal történő telekegyesítése után válik.
02971 ³²³	Az övezetben a 10976 és 10969 helyrajzi számú ingatlanok között a beépíthetőség felső határa 35%.
02977 ³²⁴	A beépítettségi, sűrűségi mutatókat az utca felőli telekhatár és a tervezői javaslattal szereplő kialakítani javasolt telekhatár közötti sávra kell vonatkoztatni.
02980	A belterületi jelleggel beépült terület a nagy forgalmú vasút zajsávjába esik; új épület csak zaj elleni védekezéssel építhető a vasút felőli telekhatártól 40 méteres előkerttel, ha a telek mérete azt lehetővé teszi. Az övezeti szabályban meghatározottnál kisebb telken új épület nem építhető, meglévő nem bővíthető.
02981	A belterületi jelleggel beépült terület egy része a nagy forgalmú vasút-, más része a tervezett vasútvonal zajsávjába esik; új épület csak zaj elleni védekezéssel építhető. Az övezeti szabályban meghatározottnál kisebb telken új épület nem építhető, meglévő nem bővíthető.
02983	Az intenzitási mutatókat a telek utca felőli 50 méteres sávjára vetítve kell használni. A 14 méternél nem szélesebb telkeket zárt sorúan is be lehet építeni, ha a szomszéd épület oldalhatáron álló homlokzatának kialakítása lehetővé teszi a csatlakozást.
02986	Az övezet telkei övezethatáron keresztül is összevonhatók a szomszédos övezet telkeivel, ha az összevonás után kialakuló telken a szomszédos övezet intenzitási mutatói érvényesülnek.
02987	6 méternél nagyobb épületmagasságú épület vagy épületrész, csak az utcai telekhatároktól számítva 12 méteren túl helyezkedhet el a telken. A 4. szinten önálló lakás nem alakítható ki. A 42130 helyrajzi számú ingatlanból 600 m ² -es telek alakítható ki az utca felőli oldalon.
02992	Kialakult telekkihasználtság 1,2; kialakult beépítettség 70 %.
02993	Kialakult telekkihasználtság 1,2; kialakult beépítettség 70 %.
03006 ³²⁵	Az övezetben kerti építményekhez szükséges terepalakítás 3 méteres magasságot meghaladóan is engedélyezhető (pld: kalandvár, rönkvár, rönkszuszda, lengőhíd, stb.)
03008	Közműterület, minden egyéb funkció csak a közmű működés elsődlegességének figyelembe vételével végezhető.
03013	A Szent Imre utca felőli homlokzat épületmagassága legfeljebb 7,5 méter lehet.
03016 ³²⁶	Az ingatlan területén különállóan 2.000 m ² hasznos szintterületű élelmiszer áruház és legalább 1.350 m ² -es vásárcsarnokot kell építeni és hozzá

³²³ Kiegészült a 27/2012. (XI.30.) GYMJVÖ. rendelet alapján, hatályos 2013. január 1-től

³²⁴ Módosította a 27/2009. (VI. 19.) R. rendelet

³²⁵ Kiegészült a 37/2008. (X.31.) rendelet alapján

³²⁶ Kiegészült a 17/2010.(V.28.) GYMJVÖ R. rendelet alapján, hatályos 2010. augusztus 1-től

	kapcsolódó időszakos üzemeltetésű piacot létrehozni. Az övezetben szálláshely szolgáltató és lakófunkció nem létesíthető.
03025	Az övezeten belüli telekalakítás építés csak akkor engedélyezhető, ha az övezet északi határán húzódó út közútként, vagy közhasználatra megnyitott magánútként működik.
03028	Az övezeten belüli telekalakítás építés csak akkor engedélyezhető, ha az övezet északi határán húzódó út közútként, vagy magánútként működik. Az övezet déli határa mentén lévő út területe az övezet határán be nem építhető területként jelölt út kiépítése esetén parkolóként használható.
03031	Sorházi egységenként legfeljebb két lakás, illetve legfeljebb két rendeltetési egység létesíthető.
03039 ³²⁷	A 686/1 hrsz.-ú ingatlan - József Attila úti (szabadhegyi) rendelőintézet - esetében a telekkihasználtsági mutató növelhető. A beépítési százalék legfeljebb 65%, a zöldfelület legalább 15%, az építménymagasság legfeljebb 7,5 m lehet.
03050	A beépítés zárt sorúsítható, ha a szomszéd épület oldalhatáron álló homlokzata a csatlakozást lehetővé teszi.
03057 ³²⁸	Az egységes megjelenés és utcakép érdekében a Tervtanács által elfogadott beépítési tervhez való illeszkedést igazolni szükséges az egyes épületek megépítésének megkezdését megelőző építési engedélyezési, településképi bejelentési eljárás vagy szakmai konzultáció során attól függően, hogy az adott építési tevékenységre milyen eljárás folytatandó le. Az övezetben telekalakításra és az ingatlan beépítésére Településrendezési Szerződés (TRSZ) megkötését követően kerülhet sor.
03058	14 méternél nem szélesebb telkek zárt sorúan is beépíthetők, ha a szomszéd épület oldalhatáron álló homlokzata lehetővé teszi a csatlakozást.
03067	A 14 méternél nem szélesebb telek zárt sorúan is beépíthető, ha a szomszéd épület oldalhatáron álló homlokzata a csatlakozást lehetővé teszi.
03068	A szomszéd övezet felé legalább 3 méteres oldalkertet kell tartani.
03074	A beépítés zárt sorúsítható, ha a szomszéd épület oldalhatáron álló homlokzata lehetővé teszi a csatlakozást.
03079	Az épület és a tározó tó között kerítés, épületbővítés csak akkor építhető, ha a tó partján a gyalogos forgalom legalább 3 méter széles kiépített úton biztosított.
03089	A telek beépítésénél figyelembe kell venni a telek felett húzódó elektromos vezetékek hatását és az építmény magasságát és funkcióját annak figyelembevételével kell meghatározni.
03103	A telek 35 méternél mélyebb részét az intenzitási mutatók kiszámításánál - kerként - figyelmen kívül kell hagyni.

³²⁷ Módosult a 19/2017.(IX.19.) Önk. rendelet alapján, hatályos 2017. szeptember 20-tól³²⁸ Kiegészült a 4/2018.(I.26.) Önk. rendelet alapján, hatályos 2018. február 10-től

03106 ³²⁹	Az Lk* övezetben a rendeltetési egységek száma legfeljebb 2 db.
03113	A Liezen-Mayer utcai oldalon egy emeletes szárnyal kell csatlakozni a szomszéd épülethez.
03119 ³³⁰	Az övezetben a tetőtér beépítése két szinten is engedélyezhető, ha a beépítés eredményeként önálló rendeltetési egység nem alakul ki. A megengedett legnagyobb telekkihasználtság: 2,0.
03122 ³³¹	Az övezetben lévő épületeken további szint csak a szomszédos telkeken lévő épületek benapozottságának biztosítása esetén létesíthető.
03124 ³³²	Közüntézmény és alapfokú ellátást biztosító intézmény céljára az övezetben előírttól eltérő méretű telek is kialakítható, amennyiben az az övezet tervezett felhasználását nem lehetetleníti el.
03142	Kialakult telekkihasználtság 0,8, kialakult beépítettség 50 %.
03150 ³³³	Az építési övezet területén a) az elő-, oldal- és hátsókert mérete 0,0 m is lehet; b) a megengedett legnagyobb telekkihasználtsági mutató esetében a telken építhető épületeknek a csatlakozó terepszint feletti hasznos nettó szintterületén túl valamennyi egyéb terepszint feletti szintterület is figyelembe veendő; c) a szabályozási terven „Közterület vagy közhasználatra megnyitott magánterület ürszelvény feletti megengedett beépítése közhasználatú út épületen keresztül” elemmel jelölt, 12 m szabályozási szélességet el nem érő közterület, valamint közlekedési övezet területére az építési övezet közterület felőli határvonalán, valamint az építési övezeten belül elhelyezett építmény része, vagy szerkezeti eleme a közterület fölé, a közterület alá, valamint a közterület szintjére a teljes épület homlokhosszán méretkorlátozás nélkül túlnyúlhat; d) a c) pont szerinti építési hely határvonala mentén a külön telken álló építmények terepszint alatt, ürszelvény szintjén, valamint ürszelvény felett az illetékes szakhatóság általi előírás szerinti osztályba sorolt tűzgátló szerkezetek beépítésével összeépíthetők, nyílással összekapcsolhatók, közterület irányába a telekhatáron álló homlokzaton, valamint határfalon nyílás nyitható, az épület pinceszintjén és alagsori szintjén lévő helyiségeinek, tereinek nyílásai, nyílászárói, szellőzői közterületi telek határán álló határfalon is kialakíthatók, valamint e) a szabályozási terven gyalogút elemmel jelölt sétány a c) pont szerinti épületszerkezet földemén is kialakítható, mely esetben a közterület utcaszintjének parkolási célú felhasználása megengedett, ahol mind a gépjárművek, mind a kerékpárok elhelyezését szolgáló műtárgy is elhelyezhető.
03154 ³³⁴	

³²⁹ Kiegészül a 34/2015. (XII.18.) önkormányzati rendelettel, hatályos 2016. január 2-től

³³⁰ Kiegészül a 29/2017. (XI.22.) önk. i rendelettel, hatályos 2017. december 7-től.

³³¹ Kiegészült a 22/2010.(VI.25.) GYMJVÖ. rendelet alapján, hatályos 2010. szeptember 1-től

³³² Kiegészült a 14/2013. (III.29.) Önkormányzati rendelet alapján, hatályos 2013. május 1-től.

³³³ Módosult a 33/2018.(XII.20.) Önk. rendelettel, hatályos 2018. december 21-től

³³⁴ Hatályát veszítette a 7/2019. (IV.26.) Ök. rendelet alapján, hatályos: 2019. április 27-től.

03156	A hullámtéri övezet hasznosítása során figyelembe kell venni a vonatkozó jogszabályokat is. A hullámtérbe tervezett építmény építési engedélyezési tervéhez csatolni kell a hullámtér-szűkítés által okozott vízszintemelkedés mértékének pontos meghatározását és annak vízviisszaduzzadással érintett hatásterületét, ezzel igazolva, hogy az okozott vízviisszaduzzadás egyéb építményt, létesítményt nem veszélyeztet.
03161	Az övezetben épített épületek tetőgerince nem lehet magasabban a magtár párkánymagasságánál. A 82-es út felől nézve az övezetben tervezett épületek homlokzat- és tömegformálásával biztosítani kell a magtár épület táji dominanciáját.
03187 ³³⁵	Építmény építése csak a mértékadó árvízszint felett lehetséges. Szükséges az Észak-dunántúli Vízügyi Igazgatóság állásfoglalását beszerezni, a leeresztő zsilipre érvényes „Delta H” szerinti mértékadó vízszint tekintetében.
03214	Szabadstrand. A terület működtetéséhez szükséges öltöző és vizescsoport, vendéglátó építmények az építtető kockázatára, az időnkénti elöntés figyelembe vételével elhelyezhetők. A szabadstrand telke nem megosztható, de több építményben is megvalósítható a megengedett beépítés.
03223 ³³⁶	Az övezetben a GYÉSZ 68. §-ban (vízi közlekedési övezet) meghatározott létesítmények is elhelyezhetők. Az övezet területén a kialakult telken a szabadonálló beépítés 30% lehet, a maximális épületmagasság 5,9 m.
03290 ³³⁷	A szabályozási terven jelölt beültetési kötelezettség területén környezeti terhelést tűrő fajokból háromszintű növénytelepítés ültetendő. A tervezett csomóponti leágazás szélességében, legfeljebb 15m, az ültetési kötelezettség megszakítható.
03291 ³³⁸	A 25 méternél szélesebb telkek szabadonállóan is beépíthetők. A GYÉSZ 36/B. §-tól eltérően az övezetben kizárólag lakóépület helyezhető el.
03316 ³³⁹	Az övezetben szakrális építmény az övezeti előírásoktól eltérő paraméterekkel maximum 100 m ² alapterületig építhető.
03360 ³⁴⁰	Az övezetbe a telekalakítás során a GYÉSZ 102.§ (/) bekezdés előírásait kell alkalmazni.
03453 ³⁴¹	Az övezetben az ingatlanok csak településrendezési szerződésben rögzített feltételek megléte esetén építhetők be. A Közterület Kialakítási Terv terezési területe minden esetben a telektömb.

³³⁵ Kiegészült a 10/2016. (IV.29.) Ök. rendelettel, hatályos 2016. május 14-től

³³⁶ Kiegészült a 28/2010. (IX.10.) GYMJVÖ rendelettel, hatályos 2010. november 1-től

³³⁷ Kiegészült a 10/2016. (IV.29.) Ök. rendelettel, hatályos 2016. május 14-től

³³⁸ Kiegészült a 10/2016. (IV.29.) Ök. rendelettel, hatályos 2016. május 14-től

³³⁹ Kiegészült a 14/2011.(V.27.) GYMJVÖ rendelettel, hatályos 2011. július 1-től

³⁴⁰ Kiegészítve a 6/2010. (II.26.) GYMJVÖ R. rendelet alapján

³⁴¹ Kiegészült az 5/2011. (I.28.) GYMJVÖ rendelet alapján, hatályos a Győr-Moson-Sopron Megyei Területrendezési Terv 12/2010. (IX. 17.) számú rendelettel történt módosításának mellékletében szereplő 2/B sz., valamint 3/9/B vagy 3/9/C sz. mellékletek hatályba lépését követő napon lép hatályba, de legkorábban a rendelet elfogadását követő 31. napon, valamint a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazható.

03459 ³⁴²	Az övezetben a GYÉSZ 43. §-ban meghatározott funkciók elhelyezhetők. A GYÉSZ 40. §-ban meghatározott funkciók közül csak a következők helyezhetők el: (1) bekezdésben meghatározott épületek a 43. § (2) b) mértékig, kivéve a 43. § (2) b) pontban meghatározottnál nagyobb alapterületű kiskereskedelmi célú épületeket. (2) bekezdésben meghatározottak, kivéve a b) és c) pontban felsorolt épületeket. Az övezetben új beépítés csak településrendezési szerződésben rögzített feltételek megléte esetén engedélyezhető. A településrendezési szerződés mellékletét képező közterület kialakítási tervben (KKT) kell megoldani a csatlakozó Egressy Béni utca tehermentesítését. A kialakításra kerülő új ingatlanok beépülése csak ezt követően engedélyezhető.
03605	Szabadstrand. A terület működtetéséhez szükséges öltöző és vizescsoport, vendéglátó építmények az épített kockázatára, az időnkénti előntés figyelembe vételével elhelyezhetők. A szabadstrand telke nem megosztható, de több építményben is megvalósítható a megengedett beépítés.
03717 ³⁴³	Az övezetben az ingatlanok csak településrendezési szerződésben rögzített feltételek megléte esetén építhetők be. A Közterület Kialakítási Terv terezési területe minden esetben a telektömb.
03718 ³⁴⁴	
03742 ³⁴⁵	Egyedi közműpótló műtárggyal építési engedély kiadható.
03746 ³⁴⁶	Az övezetben jelölt bővítés csak környezeti hatásvizsgálat kedvező eredménye esetén engedélyezhető.
03767	5 tonnánál nagyobb járművekkel kiszolgálható új létesítmény a területen csak akkor létesíthető, ha teherforgalma nem érinti Gyirmót lakóterületeit.
03772 ³⁴⁷	Az övezetben az ingatlanok csak településrendezési szerződésben rögzített feltételek megléte esetén építhetők be. A Közterület Kialakítási Terv terezési területe minden esetben a telektömb.
03794 ³⁴⁸³⁴⁹	Az övezetben jelölt építési helyen belül kétemeletes 7,5 méteres épületmagasságú egyalakú lakóépületek Max. 300 m² alapterülettel létesíthetők. Kiszolgáló és melléképületek az építési helyen kívül is elhelyezhetők. Az övezetben motorsporttal összefüggő tevékenység nem folytatható, építmény nem építhető.

³⁴² Kiegészült a 15/2010. (IV.29.) GYMJVÖ. rendelet alapján, hatályos 2010. augusztus 1-től

³⁴³ Kiegészült a 11/2011. (III.28.) GYMJVÖ rendelet alapján, hatályos 2011. május 1-től

³⁴⁴ Módosult a 11/2011.(III.28.) GYMJVÖ rendelettel, hatályos 2011. május 1-től

³⁴⁵ Kiegészült a 23/2015. (VI.26.) Önkormányzati rendelet alapján, hatályos 2015. július 11-től

³⁴⁶ Kiegészült a 27/2012. (XI.30.) GYMJVÖ. rendelet alapján, hatályos 2013. január 1-től

³⁴⁷ Kiegészült az 5/2011. (I.28.) GYMJVÖ rendelet alapján, hatályos a Győr-Moson-Sopron Megyei Területrendezési Terv 12/2010. (IX. 17.) számú rendelettel történt módosításának mellékletében szereplő 2/B sz., valamint 3/9/B vagy 3/9/C sz. mellékletek hatályba lépését követő napon lép hatályba, de legkorábban a rendelet elfogadását követő 31. napon, valamint a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazható.

³⁴⁸ Kiegészült a 14/2013. (III.29.) Önkormányzati rendelet alapján, hatályos 2013. május 1-től.

³⁴⁹ Kiegészült a 16/2013. (IV.18.) Önkormányzati rendelet alapján, hatályos 2013. május 18-tól.

	Az övezetben építési tevékenység településrendezési szerződés megléte esetén végezhető.
03815 ³⁵⁰	Az övezetben az ingatlanok csak településrendezési szerződésben rögzített feltételek megléte esetén építhetők be. A Közterület Kialakítási Terv terezési területe minden esetben a telektömb.
03836 ³⁵¹	Az övezetben a GYÉSZ 99.§ (4) bekezdésben szabályozottak alapján a megengedett épületmagasságnál magasabb technológiai építmény a megengedett beépítettség 10%-áig helyezhető el. A technológiai építmény magassága nem lehet nagyobb a gépek, berendezések működéséhez szükséges minimális méretnél. Lakóépületektől mért legkisebb távolság min. 150 méter. A technológiai építmény esetében is be kell tartani a 284/2007.(X.29.) Kormányrendelet előírásait. Az övezetben a Zöld energia hasznosítására épülően kizárólag energianövények felhasználására épülő létesítmény helyezhető el. Az övezetben jelölt bővítés csak közlekedési vizsgálat kedvező eredménye esetén engedélyezhető.
03859 ³⁵²	A Tatai út melletti 21963/2 helyrajzi számú ingatlanon további megosztása nélkül legfeljebb 250 m ² bruttó alapterületű kiskereskedelmi egység építhető <i>(élelmiszerkereskedelmi egység nem létesíthető)</i> . A minimális zöldfelületi arány 60% kell legyen. Az ingatlan beépítése esetén közlekedési hatásvizsgálat készítendő melyben a telephely biztonságos feltárását, kiszolgálását meg kell oldani. Az ingatlanon 15,0 méternél hosszabb egybefüggő épületszakasz nem hozható létre. A 21967 helyrajzi számú ingatlanon a raktározási funkció tartható fenn. Bővítés, átépítés nem engedélyezhető.
03965	A 2005-ben engedélyezett feldolgozási kapacitás tovább nem növelhető.
04015 ³⁵³	Az övezetben jelölt építési helyen belül terápiás céllal végzett lovagoltatással összefüggő épület, építmény is elhelyezhető maximum 500 m ² -ig.
04018 ³⁵⁴	Szabadstrand - A terület működtetéséhez szükséges öltöző és vizes csoport, vendéglátó építmények az építetők kockázatára, az időnkénti elöntés figyelembe vételével elhelyezhetők. A szabadstrand telkén a megengedett beépítés több építményben is megvalósítható. Az övezetben telket alakítani a SZT-n rajzosan is jelölt meglévő épület részére lehet. A meglévő épület max. 3 szintig bővíthető. Amennyiben a bővítés az I. rendű védvonal átalakítását teszi szükségessé, úgy annak költségei a kérelmező ingatlan tulajdonosát terhelik. A töltés karbantartását a telekalakítást követően is biztosítani kell.
04029 ³⁵⁵	Az övezet területén a GYÉSZ 63/A. §-ában meghatározott funkciójú

³⁵⁰ Kiegészült a 11/2011. (III.28.) GYMJVÖ rendelet alapján, hatályos 2011. május 1-től³⁵¹ Kiegészült a 27/2013.(VI.28.) Önkormányzati rendelet alapján, hatályos 2013. augusztus 1-től³⁵² Kiegészült a 27/2009. (VI. 19.) R. rendelet alapján³⁵³ Kiegészült a 21/2011.(VI.27.) GYMJVÖ rendelet alapján, hatályos 2011. augusztus 1-től³⁵⁴ Módosult a 27/2012. (XI.30.) GYMJVÖ. rendelet alapján, hatályos 2013. január 1-től³⁵⁵ Kiegészült a 14/2014. (VI.27.) GYMJVÖ. rendelet alapján, hatályos 2014. június 28-tól

	építmények közül kizárólag az alábbiak helyezhetők el: a) szálláshely-szolgáltató terület, b) szolgáltató épület, c) vendéglátó épület, d) sportépítmény, e) terepszint alatti parkoló-építmény, valamint f) az a)-e) pont szerinti építményt kiszolgáló és kiegészítő funkciójú épület, amennyiben azok terhelési határértéke nem haladja meg az intézményterületekre vonatkozó egyéb jogszabályban rögzített előírt határértékeket. Az övezet beépítése csak telepítési tanulmányterv alapján kezdhető meg. Az övezetben építési engedély kiadásának feltétele településrendezési szerződés megkötése és az abban rögzítettek megvalósítása. A tervezett új beépítés mély fekvésű területet érint. Az útépítéssel egy időben a beépítés egészére vonatkozó felszíni vízrendezési munkákat is szükségsszerű elvégezni, a felszíni vizek befogadója a Mosoni-Duna és csak szénhidrogén leválasztó műtárgyon átvezetett vizeket lehet kezelni. A mélyfekvésű területen való építés az építetű kockázatára történhet, a terület előntéséért kártérítési felelősséget az önkormányzat nem vállal. A kérdéses terület fakadóvízzel veszélyeztetett területrészt környezetében található ezért a vízrendezési terveket különös gonddal kell elkészíteni. A telek terepszint alatti beépíthetősége maximum 20%. Terepszint alatti építményt kizárólag az építési helyen belül és az épülethez csatlakozóan lehet kialakítani. Az övezetben a minimális zöldfelületi arány a telekterület 60%-a, amely többszintes növényállomány telepítésével alakítandó ki.
04061 ³⁵⁶	A Szabályozási terven jelölt építési hely a „fakadóvizek előfordulásával veszélyeztetett területen” belül levő, meglévő tanya (meglévő építési hely) megszűnését követően vehető igénybe, alakítható ki. Az új építési helyen a lovas turizmushoz kapcsolódóan a 78.§. (2) c, d, e, épületek építmények, szállásjellegű épület, sportépítmény, testedzést szolgáló építmény, pihenést szolgáló építmény (pergola, pavilon), vendéglátó épület, továbbá a mezőgazdasági építményekkel együtt, a tulajdonos és a használó és személyzet számára legfeljebb kétlakásos szolgálati lakóépület helyezhető el.
04069	Az övezeten belüli esetleges telekosztások után kialakult telkek közül csak a legnagyobb térméretű, legfeljebb egy telek építhető be az eredeti övezeti előírások szerinti mértékben.
04076 ³⁵⁷	A 25 méternél szélesebb telkek szabadonállóan is beépíthetők. A GYÉSZ 36/B. §-tól eltérően az övezetben kizárólag lakóépület helyezhető el.
04069	Az övezeten belüli esetleges telekosztások után kialakult telkek közül csak a legnagyobb térméretű, legfeljebb egy telek építhető be az eredeti övezeti előírások szerinti mértékben.
04083	Az övezetben állatok nem tarthatók, állattartó épületek nem építhetők.

³⁵⁶ Kiegészült a 27/2008. (VII.15.) R. rendelet alapján

³⁵⁷ Kiegészült a 10/2016. (IV.29.) Ör. rendelet alapján. hatályos 2016. május 14-től.

04149	Az övezetben a 02361 övezethez tartozó garázsház helyezhető el.
04150	Az övezetben a 02361 övezethez tartozó garázsház és az övezethez tartozó közösségi ház helyezhető el. Az övezetben legfeljebb 2 lakás helyezhető el, ha a közösségi épület a szomszédos övezetben megvalósult.
04151 ³⁵⁸	Az építési helyen belül Max. nettó 40 m ² alapterületű faház (klubépület) létesíthető a horgásztó körüli ingatlantulajdonosok írásbeli hozzájárulásával.
04152 ³⁵⁹	Az övezetben a töltés irányába az előkertben terasz településképi vélemény alapján létesíthető.
04155	Az övezetben legfeljebb 80 lakás építhető. A parkolás az övezeten belül összevontan, az övezettel szomszédos magánút bevonásával is megoldható.
04157	Szabadstrand - A terület működtetéséhez szükséges öltöző és vizes csoport, vendéglátó építmények az épített kockázatára, az időnkénti előntés figyelembe vételével elhelyezhetők. A szabadstrand telke nem megosztható, de több építményben is megvalósítható a megengedett beépítés.
04158	A parkolási és zöldfelületi mérleget elegendő az övezet egészére kielégíteni, amennyiben a gépkocsi tárolóknak és közös zöldfelületnek helyet adó ingatlanrészek a többi ingatlan tulajdonosának közös tulajdona. Az oldalhatáron álló beépítési módtól a SZT szerinti építési helyek megtartásával a járműtárolók telkén el lehet térni.
04159	A parkolási és zöldfelületi mérleget elegendő az övezet egészére kielégíteni, amennyiben a gépkocsi tárolóknak és közös zöldfelületnek helyet adó ingatlanrészek a többi ingatlan tulajdonosának közös tulajdona. Az oldalhatáron álló beépítési módtól a SZT szerinti építési helyek megtartásával a járműtárolók telkén el lehet térni.
04160	A parkolási és zöldfelületi mérleget elegendő az övezet egészére kielégíteni, amennyiben a gépkocsi tárolóknak és közös zöldfelületnek helyet adó ingatlanrészek a többi ingatlan tulajdonosának közös tulajdona. Az oldalhatáron álló beépítési módtól a SZT szerinti építési helyek megtartásával a járműtárolók telkén el lehet térni.
04162	Csak újabb pinnyédi Rábca-híd használatba vétele után építhető. Csak kiskereskedelmi üzlet, szállás, vendéglátás, vagy humánszolgáltatások céljára szolgáló épület létesíthető.
04163	Csak újabb pinnyédi Rábca-híd használatba vétele után építhető. A parkolási mérleget, a zöldfelületi mérleget, a beépítettséget és telekkihasználtságot elegendő az övezet egészére kielégíteni, abban az esetben, ha a közös használatú területek a lakástulajdonosok közös használatában maradnak. Ebben az esetben a közhasználatra megnyitott magánút is az övezet területébe számítható.
04165	A telek mély fekvése miatt vízgazdálkodási terv és talajmechanika az épületeknél szükséges. A szomszédos 1-es út és tervezett városi főforgalmi út

³⁵⁸ Kiegészült a 14/2014. (VI. 27.) GYMJVÖ. rendelet alapján, hatályos 2014. június 28-tól.³⁵⁹ Kiegészült a 27/2009. (VI. 19.) R. rendelet alapján

	zaja ellen a telken belül kell védekezni.
04168 ³⁶⁰	
04170	10.000 m ² -es vagy kisebb telkek, csak az övezeten belül kialakított szervíz útról nyithatók. Az övezeten belüli telekrendtől függő helyen biztosítani kell a Révai utca és a Vágóhid utca összekötése későbbi kialakíthatóságának lehetőségét az új 81-es úti vasúti felüljáró figyelembe vételével. Az övezet átépítése csak az 1-es, 14-es, 81-es utakra tervezett új csomóponti rendszer megvalósulása esetén engedélyezhető.
04178	Az övezet közparkként történő használata csak az Iparcsatorna zsilippel való lezárása; árvizeinek kizárása után lehetséges.
04179	Az övezet közparkként történő használata csak az Iparcsatorna zsilippel való lezárása; árvizeinek kizárása után lehetséges.
04184 ³⁶¹	Az övezetben a GYÉSZ 43. §-ban meghatározott funkciók elhelyezhetőek. A GYÉSZ 40. §-ban meghatározott funkciók közül csak a következők helyezhetők el: (1) bekezdésben meghatározott épületek a 43. § (2) b) mértékig, kivéve a 43. § (2) b) pontban meghatározottnál nagyobb alapterületű kiskereskedelmi célú épületeket. (2) bekezdésben meghatározottak, kivéve a b) és c) pontban felsorolt épületeket. Az övezetben új beépítés csak településrendezési szerződésben rögzített feltételek megléte esetén engedélyezhető. A településrendezési szerződés mellékletét képező közterület kialakítási tervben (KKT) kell megoldani a csatlakozó Egressy Béni utca tehermentesítését. A kialakításra kerülő új ingatlanok beépülése csak ezt követően engedélyezhető. A kötelező beültetéssel érintett sávra kertépítészeti terv készítendő háromszintes növénytelepítéssel, melyet az épület használatbavételi meg kell valósítani
04185 ³⁶²	Az övezetben az előkert mérete az Ady város mögötti úttal párhuzamos telekhatár mentén 3,0 méterig csökkenthető.
04187 ³⁶³	A nagysebességű vasút nyomvonala mentén az ingatlan rendeltetését, használati módját a helyi építési szabályzat, illetőleg a szabályozási terv állapítja meg. Mint később megvalósítandó közérdekű cél – a nagysebességű vasút nyomvonala mentén kijelölt „ be nem építhető területeken ” épület vagy épületrész elhelyezhető. Az ingatlanokhoz fűződő építésjogi korlátozás a konkrét használat (a nagysebességű vasút konkrét nyomvonal kijelölés, helyigény és megvalósulás) esetére vonatkozóan a meglévő épület vagy épületrész (a mindenkori tulajdonos) kártalanítás nélküli megszüntetését vonja maga után. Közműépítmények elhelyezhetőek akkor, ha nem akadályozzák a területnek a szerkezeti terv szerinti távlati hasznosítását.
04190	A telek beépítése során a keresztező közművezetéseket és védőtávolságokat

³⁶⁰ Hatályát veszítette a 17/2018. (V.25.) GYMJVÖ. rendelet alapján, hatályos 2010. augusztus 1-től

³⁶¹ Kiegészült a 15/2010. (IV.29.) Ök. rendelet alapján, hatályos 2018. május 26-tól

³⁶² Kiegészült a 36/2011. (XI.29.) GYMJVÖ. rendelet alapján, hatályos 2011. december 1-től

³⁶³ Kiegészült a 28/2010. (IX.10.) GYMJVÖ. rendelet alapján, hatályos 2010. november 1-től

	figyelembe kell venni.
04211	Ecker villa. Kiemelt táji érték, védett műemlék. A telek további esetleges beépítettsége csak a meglévő épület bővítéseként, a kúria jelleg megtartásával lehetséges. Kialakult telek alatt a rendezési terven szereplő övezet területét kell érteni, mely tovább nem osztható.
04212	A tervezett beépítést alá kell rendelni az Ecker villa tájképi megjelenésének. A Tenkes utca felől a villával egy vonalban épület nem állhat. A 26489/5 helyrajzi számú ingatlant szabadon állóan kell beépíteni.
04300 ³⁶⁴	A tömb területén belül a közmű védősávban a csapadékvíz gyűjtő csatorna nyomvonalának szabadon tartása biztosítandó. A közműsávban építmény, épület nem helyezhető el, fás szárú növény nem ültethető.
04365 ³⁶⁵	Az övezet a parkolólemez elhelyezése után is zöldterület és közpark funkciót lát el.
04430 ³⁶⁶	Az övezetben a GYÉSZ 71. § (2) bekezdés d) pontban meghatározott funkciókon túl 1 db max.: 40 m ² alapterületű földszintes lapos tetős kereskedelmi szolgáltató épület (virágbolt) is elhelyezhető.
04352 ³⁶⁷	
04455 ³⁶⁸	
04457 ³⁶⁹	A telken belül kerítést nem szabad építeni akkor sem, ha az eredeti ingatlant több telekre osztják. A parkolási mérlegből származó szükséges parkoló számot elegendő a tömbön belül biztosítani (04457 és 04458 övezet együtt). A térszín alatti parkolók a tömbön belül átjárhatóak legyenek. Térszínen parkoló legfeljebb 25 %-os arányban helyezhető el az előírások szerinti mértéken belül. A tömbbe tervezett új épület illetve meglévő épület átalakításának, bővítésének építési engedélyezési tervéhez látványtervek készítése szükséges a szabályozási terven meghatározott látványpontokból, melyeket a tervtanácshoz beadandó dokumentációnak tartalmaznia kell. A látványterveket úgy kell elkészíteni, hogy azokból megállapítható legyen a megőrzendő településképhez való illeszkedés. A meglévő beépítésen felül új épület használatbavételének feltételei: a) A Frigyes laktanya műemléki védelem alatt lévő épületeinek teljes felújítása és használatbavétele. b) A tömb körüli, az építési engedélyezési helyszínrajzon szereplő közterület fejlesztések (utak szükséges átépítése, járda és parkoló burkolatok kiépítése, növénytelepítés) elkészülte és használatbavétele. c) A város közönsége számára a Hunyadi utcától a Wesselényi utcáig legalább 6m széles gyalogos átjárási szolgálat biztosítása.

³⁶⁴ Kiegészült a 18/2017.(VI.30.) Önk. rendelet alapján, hatályos 2017. július 30-tól³⁶⁵ Kiegészült a 18/2017.(VI.30.) Önk. rendelet alapján, hatályos 2017. július 30-tól³⁶⁶ Kiegészült a 22/2010.(VI.25.) GYMJVÖ. rendelet alapján, hatályos 2010. szeptember 1-től³⁶⁷ Hatályon kívül helyezte a 14/2012. (V.26.) rendelet, hatályos 2012. július 1-től³⁶⁸ Hatályát veszti 2011. február 28-tól a 4/2011.(I.28.) GYMJVÖ. rendelet alapján.³⁶⁹ Módosítva a 14/2012. (V.26.) rendelettel, hatályos 2012. július 1-től

04458 ³⁷⁰	A telken belül kerítést nem szabad építeni akkor sem, ha az eredeti ingatlant több telekre osztják. A parkolási mérlegből származó szükséges parkoló számot elegendő a tömbön belül biztosítani (04457 és 04458 övezet együtt). A térszín alatti parkolók a tömbön belül átjárhatóak legyenek. Térszínen parkoló legfeljebb 25 %-os arányban helyezhető el az előírások szerinti mértéken belül. A tömbbe tervezett új épület illetve meglévő épület átalakításának, bővítésének építési engedélyezési tervéhez látványtervek készítése szükséges a szabályozási terven meghatározott látványpontokból, melyeket a tervtanácshoz beadandó dokumentációnak tartalmaznia kell. A látványterveket úgy kell elkészíteni, hogy azokból megállapítható legyen a megőrzendő településképhez való illeszkedés. A meglévő beépítésen felül új épület használatbavételének feltételei: a) A Frigyes laktanya műemléki védelem alatt lévő épületeinek teljes felújítása és használatbavétele. b) A tömb körüli, az építési engedélyezési helyszínrajzon szereplő közterület fejlesztések (utak szükséges átépítése, járda és parkoló burkolatok kiépítése, növénytelepítés) elkészülte és használatbavétele. c) A város közönsége számára a Hunyadi utcától a Wesselényi utcáig legalább 6m széles gyalogos átjárási szolgálat biztosítása.
04478 ³⁷¹	A 14 méternél keskenyebb telkek zárt sorúan is beépíthetők, ha a szomszéd épület oldalhatáron álló homlokzata alkalmas a csatlakozásra. Az övezetben Településrendezési Szerződés (TRSZ) megkötésével történhetnek a fejlesztések
04480	A terület határán vezető gyalogút az övezeten keresztül is kivezethető a Kálvária utcára. Ez esetben a tervezett gyalogút eredeti helye a 4480 övezetbe csatolható.
04487 ³⁷²	Az övezetben legfeljebb 30 db lakás rendeltetési egység létesíthető.
04500 ³⁷³	
04501 ³⁷⁴	
04505 ³⁷⁵	Az övezetben telekalakításra és ingatlan beépítésére Településrendezési Szerződés (TRSZ) megkötését követően kerülhet sor. Az egységes megjelenés és utcakép érdekében az egyes épületek létesítésénél a településképi rendelet hatálya alá eső eljárásokban a Tervtanács által elfogadott beépítési tervhez való illeszkedés igazolandó. Egy építési helyen belül több épület is elhelyezhető.
04506 ³⁷⁶	Az övezetben telekalakításra és ingatlan beépítésére Településrendezési Szerződés (TRSZ) megkötését követően kerülhet sor. Az egységes megjelenés és utcakép érdekében az egyes épületek létesítésénél

³⁷⁰ Módosítva a 14/2012. (V.26.) rendelettel, hatályos 2012. július 1-től

³⁷¹ Kiegészült a 36/2017. (XII.21.) Önk. rendelettel, hatályos 2018. január 20-tól.

³⁷² Módosult a 11/2011.(III.28.) GYMJVÖ rendelettel, hatályos 2011. május 1-től

³⁷³ Módosult a 11/2011.(III.28.) GYMJVÖ rendelettel, hatályos 2011. május 1-től

³⁷⁴ Módosult a 11/2011.(III.28.) GYMJVÖ rendelettel, hatályos 2011. május 1-től

³⁷⁵ Módosította a 20/2018.(VI.29.) Ök. rendelettel, hatályos 2018. július 14-től

³⁷⁶ Módosította a 20/2018.(VI.29.) Ök. rendelettel, hatályos 2018. július 14-től

	a településképi rendelet hatálya alá eső eljárásokban a Tervtanács által elfogadott beépítési tervhez való illeszkedés igazolandó. Egy építési helyen belül több épület is elhelyezhető.
04507	A lakások gépkocsi tárolói a csatlakozó (SZT szerinti) magánút területén is elhelyezhetők.
04509	A telekterület 10%-ánál nagyobb mértékben csak megfelelő mélységű és részletezettségű (pl. közlekedési terhelési) hatásvizsgálattal megalapozott Településrendezési Szerződés szerint építhető be a telek.
04512	A Szent László út, Szertár köz, Kertaljai árok, Vaskapu utca területe víztelenítési, csapadékvíz-elvezetési szempontból együtt kezelendő melyre Közterület Kialakítási Tervet (továbbiakban: KKT) megelőzően tanulmány készítendő. KKT a tanulmány eredményeit felhasználva a terület egészére kiterjedően készítendő. Az övezetben a településrészt ellátó közüzemi szennyvízhálózat szennyvízbefogadó képességének kialakításáig a kommunális szennyvizeket, az illetékes hatóságok engedélyével, egyedi szennyvíztisztító berendezéssel is lehet kezelni.
04513	A Szent László út, Szertár köz, Kertaljai árok, Vaskapu utca területe víztelenítési, csapadékvíz-elvezetési szempontból együtt kezelendő melyre Közterület Kialakítási Tervet (továbbiakban: KKT) megelőzően tanulmány készítendő. KKT a tanulmány eredményeit felhasználva a terület egészére kiterjedően készítendő. Az övezetben a településrészt ellátó közüzemi szennyvízhálózat szennyvízbefogadó képességének kialakításáig a kommunális szennyvizeket, az illetékes hatóságok engedélyével, egyedi szennyvíztisztító berendezéssel is lehet kezelni.
04514	A Szent László út, Szertár köz, Kertaljai árok, Vaskapu utca területe víztelenítési, csapadékvíz-elvezetési szempontból együtt kezelendő melyre Közterület Kialakítási Tervet (továbbiakban: KKT) megelőzően tanulmány készítendő. KKT a tanulmány eredményeit felhasználva a terület egészére kiterjedően készítendő. Az övezetben a településrészt ellátó közüzemi szennyvízhálózat szennyvízbefogadó képességének kialakításáig a kommunális szennyvizeket, az illetékes hatóságok engedélyével, egyedi szennyvíztisztító berendezéssel is lehet kezelni. Az övezet építési telkeinek a Kertaljai árok melletti telekhatárán az épületek használatbavételének feltétele legalább 70 cm magas, sima felületű kerítéslábazat megépítése.
04522 ³⁷⁷	A zöldfelületek háromszintű növényzettel alakítandók ki. Az épületek, építmények padlósíntjét illetve az utak koronaszíntjét 112,3 mBf felett kell kialakítani, amelytől eltérni kizárólag hidrogeológiai szakvélemény alapján lehetséges.
04523 ³⁷⁸	A zöldfelületek háromszintű növényzettel alakítandók ki. Az épületek, építmények padlósíntjét illetve az utak koronaszíntjét 112,3 mBf felett kell kialakítani, amelytől eltérni kizárólag hidrogeológiai szakvélemény alapján lehetséges.

³⁷⁷ kiegészült a 27/2008. (VII.15.) R. rendelet alapján³⁷⁸ kiegészült a 27/2008. (VII.15.) R. rendelet alapján

04524 ³⁷⁹	Szolgálati lakás kizárólag a Győr-Sopron vasútvonaltól 67m távolságon túl helyezhető el. Az övezetben a Szabályozási terv módosítás hatálybalépésekor (2008. július 15-én) már működő vállalkozások újabb építési engedélyezési eljárása során távlati, közhálózati csatlakozással kiépítendő teljes közműellátás megvalósításáig, kizárólag a kialakult állapotra tekintettel a jelenlegi közműellátási mód fenntartható, ha arra az érintett szakhatóságok (ÁNTSZ, Tűzoltóság, Észak-Dunántúli Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség) hozzájárulnak, illetve az általuk előírt feltételek teljesíthetők, de a közhálózati ellátás kiépítését követően a közhálózatra való rácsatlakozást meg kell oldani. A zöldfelületek háromszintű növényzettel alakítandók ki. Az épületek, építmények padlószintjét illetve az utak koronaszintjét 112,3 mBf felett kell kialakítani, amelytől eltérni kizárólag hidrogeológiai szakvélemény alapján lehetséges.
04525 ³⁸⁰	A zöldfelületek háromszintű növényzettel alakítandók ki. Az épületek, építmények padlószintjét illetve az utak koronaszintjét 112,3 mBf felett kell kialakítani, amelytől eltérni kizárólag hidrogeológiai szakvélemény alapján lehetséges.
04526 ³⁸¹	A területen a parkoló, és egyéb szénhidrogén szennyezésnek kitett felületekről összegyűlő vizek kizárólag hordalékfogó és olajfogó műtárgyon való átvezetéssel továbbíthatók a zárt csapadékvíz hálózatba.
04527 ³⁸²	A 76.§. (2)-ben felsoroltak közül sportépítmény helyezhető el, továbbá elhelyezhetők testedzést szolgáló építmények, pihenést szolgáló építmények (pergola, pavilon), gyermekjátszótér
04531 ³⁸³	Az övezetben egy vagy több ütemben, egységes építészeti koncepció alapján történő beépítés esetén a győri tervtanács kedvező állásfoglalása alapján több épületben összesen 22 lakás elhelyezhető. Egységes építészeti koncepció esetén a telek kialakítása és a beépítés egy vagy több ütemben is megvalósulhat, az egyes ütemekre a telekalakítási és építési engedély önállóan megkérhető a koncepció egészének beépítési terv szintű bemutatásával. Ebben az esetben az építési helyen belüli telekhatárokon az épület határfala is állhat. Az épületek elhelyezésénél biztosítani kell az épületek közötti benapozást és az átszellőzést. Kertvárosias (nem egységes koncepció szerinti) beépítés esetén a négy lakás két épületben is biztosítható.
04532 ³⁸⁴	
04535 ³⁸⁵	A Pándzsa-ér part élétől mért 10 méter széles, a fenntartáshoz és árvízvédelemhez szükséges védősávban épületnek nem minősülő építmények

³⁷⁹ kiegészült a 27/2008. (VII.15.) R. rendelet alapján

³⁸⁰ kiegészült a 27/2008. (VII.15.) R. rendelet alapján

³⁸¹ kiegészült a 27/2008. (VII.15.) R. rendelet alapján

³⁸² kiegészült a 27/2008. (VII.15.) R. rendelet alapján

³⁸³ Módosult a 2/2014. (II.21.) Önkormányzati rendelet alapján, hatályos 2014. március 9-től.

³⁸⁴ Módosult a 11/2011.(III.28.) GYMJVÖ rendelettel, hatályos 2011. május 1-től

³⁸⁵ Kiegészült a 37/2008. (X.31.) rendelet alapján

	(pl.: sportpályák, kerti építmények) sem helyezhetők el. A volt trágyakezelő létesítmények helyén talajvizsgálat készítenő és a vizsgálat eredményeként szükségessé váló kármeneteseítés végzendő.
04536 ³⁸⁶	A területen 5000 m ² bruttó szintterületnél nagyobb kereskedelmi épület csak legalább a Tihanyi Árpád út, Csaba utca - Mészáros Lőrinc út – Mester utca, mint hatásterületre kiterjedő közlekedési hatástanulmány kedvező eredménye alapján engedélyezhető. Az új funkciók okozta közlekedési terhelés levezetését a hatásvizsgálatban meg kell oldani. A terület megosztása esetén a területet északról határoló szervíz utat is szükséges megnyitni. (A szervízút a kiszolgált ingatlanok függvényében szakaszolva is megvalósítható.)
04551 ³⁸⁷	Az övezetben csak egylakásos, földszintes lakóépületek építhetők. Az övezetben az előkert mérete 5 méter.
04552 ³⁸⁸	Az övezetben csak egylakásos, földszintes lakóépületek építhetők.
04560 ³⁸⁹	Az övezet tényleges lakócélú igénybevétele csak abban az esetben engedélyezhető, amennyiben a 284/2007.(X.29.) Korm. rendelet alapján a terület-felhasználáshoz előírt zajhatárértékek biztosításra kerülnek. A jogszabály által előírt határértékeknek való megfelelést az építési engedélyezés során zajvédelmi vizsgálattal kell igazolni. A zajvédelmi, vizsgálat és az esetlegesen szükségessé váló zaj- és rezgésvédelemmel összefüggő beruházás költsége a kérelmezőt terheli.
04562 ³⁹⁰	Az épületek földszintjén (részben a csatlakozó terepszint alatt) kialakított gépjárműbeállók, tárolók az épületek szintszámának meghatározásánál figyelmen kívül hagyhatóak, az övezetben az abszolút épületmagasság járdaszint +15,5 m lehet. Az övezetben a 3289/4 hrsz.-ú ingatlanon a parkolási mérleg biztosítása érdekében a zöldfelület mértéke az OTÉK 2. mellékletben meghatározott mértékig csökkenthető.
04563 ³⁹¹	Az övezetben csak lapostetős épület építhető.
04564 ³⁹²	Az övezetben csak lapostetős épület építhető. A vonatkozó jogszabályok által előírt szükséges számú parkoló terepszint alatt, az épület tömegében, vagy az épület tetején helyezendő el. A szabályozási terven szereplő építési helyeken belül külön jelölt területeken meghatározott épületmagasságok az övezeti paramétersorban előírtaktól eltérően is engedélyezhetők.
04600 ³⁹³	Az övezetben telekalakítás csak településrendezési előszerződés megléte esetén engedélyezhető. Az övezetben építési engedély kiadásának feltétele településrendezési szerződés megkötése és az abban rögzítettek

³⁸⁶ Kiegészült a 37/2008. (X.31.) rendelet alapján³⁸⁷ Módosítva a 14/2012. (V.26.) rendelettel, hatályos 2012. július 1-től³⁸⁸ Kiegészült a 47/2009.(XII.18.) R. rendelet alapján³⁸⁹ Módosult a 38/2010.(XI.26.) GYMJVÖ rendelet alapján, hatályos 2010. december 1-től³⁹⁰ Módosult a 33/2018.(XII.20.) Ök. rendelet alapján, hatályos 2018. december 21-től.³⁹¹ Módosította a 16/2019.(VI.28.) Ök. rendelettel, hatályos 2019. július 13-tól³⁹² Módosította a 15/2016.(V.23.) Önk. rendelet alapján, hatályos 2016. június 22-től³⁹³ Módosult a 38/2010.(XI.26.) GYMJVÖ rendelet alapján, hatályos 2010. december 1-től

	megvalósítása.
04601 ³⁹⁴	Az övezetben telekalakítás csak településrendezési előszerződés megléte esetén engedélyezhető. Az övezetben építési engedély kiadásának feltétele településrendezési szerződés megkötése és az abban rögzítettek megvalósítása.
04605 ³⁹⁵	Építési hely SZT szerint. SZT szerinti be nem építhető területsávban épület nem építhető, a sáv a telekbeépíthetőségének és zöldfelületi arányának számításánál nem vehető figyelembe. Az övezet telkeinek rendezett terepszintje az 1. számú főút koronaszintjénél legfeljebb 0,5 m-rel lehet magasabb.
04611 ³⁹⁶	Az övezetben az ingatlanok csak településrendezési szerződésben rögzített feltételek megléte esetén építhetők be. A Közterület Kialakítási Terv terezési területe minden esetben a telektömb.
04612 ³⁹⁷	Az övezetben az ingatlanok csak településrendezési szerződésben rögzített feltételek megléte esetén építhetők be. A Közterület Kialakítási Terv terezési területe minden esetben a telektömb.
04613 ³⁹⁸	Az övezetben az ingatlanok csak településrendezési szerződésben rögzített feltételek megléte esetén építhetők be. A Közterület Kialakítási Terv terezési területe minden esetben a telektömb.
04614 ³⁹⁹	Az övezetben az ingatlanok csak településrendezési szerződésben rögzített feltételek megléte esetén építhetők be. A Közterület Kialakítási Terv terezési területe minden esetben a telektömb.
04630 ⁴⁰⁰	Az övezetben a GYÉSZ 43. §-ban meghatározott funkciók elhelyezhetők. A GYÉSZ 40. §-ban meghatározott funkciók közül csak a következők helyezhetők el: (1) Bekezdésben meghatározott épületek a 43.§ (2) b) mértékig, kivéve a 43.§ (2) B) pontban meghatározottnál nagyobb alapterületű kiskereskedelmi célú épületeket. (2) Bekezdésben meghatározottak, kivéve a b) és c) pontban felsorolt épületeket. Az övezetben új beépítés csak településrendezési szerződésben rögzített feltételek megléte esetén engedélyezhető. A településrendezési szerződés mellékletét képező közterület kialakítási tervben (KKT) kell megoldani a

³⁹⁴ Módosult a 38/2010.(XI.26.) GYMJVÖ rendelet alapján, hatályos 2010. december 1-től

³⁹⁵ Kiegészült a 4/2011.(I.28.) GYMJVÖ. rendelet alapján, hatályos 2011. február 28-tól.

³⁹⁶ Kiegészült az 5/2011. (I.28.) GYMJVÖ rendelet alapján, hatályos a Győr-Moson-Sopron Megyei Területrendezési Terv 12/2010. (IX. 17.) számú rendelettel történt módosításának mellékletében szereplő 2/B sz., valamint 3/9/B vagy 3/9/C sz. mellékletek hatályba lépését követő napon lép hatályba, de legkorábban a rendelet elfogadását követő 31. napon, valamint a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazható.

³⁹⁷ Kiegészült az 5/2011. (I.28.) GYMJVÖ rendelet alapján, hatályos a Győr-Moson-Sopron Megyei Területrendezési Terv 12/2010. (IX. 17.) számú rendelettel történt módosításának mellékletében szereplő 2/B sz., valamint 3/9/B vagy 3/9/C sz. mellékletek hatályba lépését követő napon lép hatályba, de legkorábban a rendelet elfogadását követő 31. napon, valamint a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazható.

³⁹⁸ Kiegészült a 11/2011. (III.28.) GYMJVÖ rendelet alapján, hatályos 2011. május 1-től

³⁹⁹ Kiegészült a 11/2011. (III.28.) GYMJVÖ rendelet alapján, hatályos 2011. május 1-től

⁴⁰⁰ Kiegészült a 11/2011. (III.28.) GYMJVÖ rendelet alapján, hatályos 2011. május 1-től

	csatlakozó Egressy Béni utca tehermentesítését. A kialakításra kerülő új ingatlanok beépülése csak ezt követően engedélyezhető. A kötelező beültetéssel érintett sávot a közforgalom céljára átadásra kerülő utak kiépítésével együtt, kertépítészeti terv alapján meg kell valósítani.
04631 ⁴⁰¹	Az övezetben a GYÉSZ 43. §-ban meghatározott funkciók elhelyezhetők. A GYÉSZ 40. §-ban meghatározott funkciók közül csak a következők helyezhetők el: (1) Bekezdésben meghatározott épületek a 43.§ (2) b) mértékig, kivéve a 43.§ (2) B) pontban meghatározottnál nagyobb alapterületű kiskereskedelmi célú épületeket. (2) Bekezdésben meghatározottak, kivéve a b) és c) pontban felsorolt épületeket. Az övezetben új beépítés csak településrendezési szerződésben rögzített feltételek megléte esetén engedélyezhető. A településrendezési szerződés mellékletét képező közterület kialakítási tervben (KKT) kell megoldani a csatlakozó Egressy Béni utca tehermentesítését. A kialakításra kerülő új ingatlanok beépülése csak ezt követően engedélyezhető. A kötelező beültetéssel érintett sávot a közforgalom céljára átadásra kerülő utak kiépítésével együtt, kertépítészeti terv alapján meg kell valósítani.
04641 ⁴⁰²	Győrújbaráti út irányába kapubehajtó nem létesíthető.
04642 ⁴⁰³	Az övezetben telekalakítás csak a telekalakításban érintett ingatlanok zöldterület övezetbe eső telekrészének térítésmentes önkormányzati tulajdonba kerülését biztosító megállapodás megléte esetén engedélyezhető. Az övezetben építési engedély csak a zöldterület önkormányzatnak történő átadása után adható ki.
04643 ⁴⁰⁴	Az övezetben telekalakítás csak a telekalakításban érintett ingatlanok zöldterület övezetbe eső telekrészének térítésmentes önkormányzati tulajdonba kerülését biztosító megállapodás megléte esetén engedélyezhető. Az övezetben építési engedély csak a zöldterület önkormányzatnak történő átadása után adható ki. A hátsó telekhatáron álló falazatba nyílászáró létesítése a zöldterület irányába engedélyezhető.
04644 ⁴⁰⁵	Az övezetben telekalakítás csak a telekalakításban érintett ingatlanok zöldterület övezetbe eső telekrészének térítésmentes önkormányzati tulajdonba kerülését biztosító megállapodás megléte esetén engedélyezhető. A hátsó telekhatáron álló falazatba nyílászáró létesítése a zöldterület irányába engedélyezhető. Az övezetben építési engedély csak a zöldterület önkormányzatnak történő átadása után adható ki.
04646 ⁴⁰⁶	A tér alatt mélygarázs létesíthető a régészeti feltárás eredményeinek értékelését és az értékek megóvását figyelembe tartóan.

⁴⁰¹ Kiegészült a 11/2011. (III.28.) GYMJVÖ rendelet alapján, hatályos 2011. május 1-től⁴⁰² Kiegészült a 14/2011.(V.27.) GYMJVÖ rendelettel, hatályos 2011. július 1-től⁴⁰³ Kiegészült a 21/2011.(VI.27.) GYMJVÖ rendelet alapján, hatályos 2011. augusztus 1-től⁴⁰⁴ Kiegészült a 21/2011.(VI.27.) GYMJVÖ rendelet alapján, hatályos 2011. augusztus 1-től⁴⁰⁵ Kiegészült a 21/2011.(VI.27.) GYMJVÖ rendelet alapján, hatályos 2011. augusztus 1-től⁴⁰⁶ Kiegészült a 18/2011. (VI.27.) GYMJVÖ rendelet alapján, hatályos 2011. július 24-től

	A tér felszíni és felszín alatti magassági viszonyait a tér egészére kell vizsgálni, a régészeti feltárás eredményeinek értékelését és az értékek megóvását figyelembe tartóan a térfalaktól a Mosoni-Duna vonaláig, illetve a Teleki utca és a Jedlik Ányos utcai térfalak között, minimum két hosszmetset és egy helyszínrajzon ábrázolva. Az ideiglenes építményekkel kapcsolatosan a GYÉSZ 105.§ előírásain túl az alábbiakat kell figyelembe venni: ideiglenes építmények elhelyezése és a tér növényzettel való berendezése csak a Városi TVT támogatásával lehetséges. Az ideiglenes építmények csak előre megtervezett elrendezési formában helyezhetők el. Az ideiglenes építmények kialakításakor folyamatosan törekedni kell az egységesülő arculati megjelenésre (szín és anyaghasználat). A tér berendezése az évszaktól függően, de egységesen változhat. A térre ideiglenes kihelyezésre, valamint állandó jelleggel telepítésre kerülő növények esetében törekedni kell a tájegységre jellemző, a belváros építészeti arculatához illeszkedő fajválasztásra.
04650 ⁴⁰⁷	A területen a telkek telekalakítási terv kötelesek. A telek min. 16 m szabályozási szélességű közlekedési és közmű területéről szolgálhatók ki, gépjárművel közvetlenül megközelíthető módon. A telkeket kiszolgáló terület besorolása: közterület vagy forgalom elől el nem zárt magánút lehet. A tervezett közmű kapacitások kialakítása során a további telekalakításokkal kialakítható telkek kiszolgálhatóságát előre kell méretezni. A területeken csak településrendezési szerződés (TRSZ) megléte esetén indítható a fejlesztés.
04651 ⁴⁰⁸	A területen a telkek telekalakítási terv kötelesek. A telek min. 16 m szabályozási szélességű közlekedési és közmű területéről szolgálhatók ki, gépjárművel közvetlenül megközelíthető módon. A telkeket kiszolgáló terület besorolása: közterület vagy forgalom elől el nem zárt magánút lehet. A tervezett közmű kapacitások kialakítása során a további telekalakításokkal kialakítható telkek kiszolgálhatóságát előre kell méretezni. A területeken csak településrendezési szerződés (TRSZ) megléte esetén indítható a fejlesztés.
04652 ⁴⁰⁹	A telkeket kiszolgáló terület besorolása: közterület vagy forgalom elől el nem zárt magánút lehet. A tervezett közmű kapacitások kialakítása során a további telekalakításokkal kialakítható telkek kiszolgálhatóságát előre kell méretezni. Az övezeten belül minden 100 m² új beépített területhez legalább 50 m² zöldfelületet szükséges kialakítani. A tervezett zöldfelületen 2000 m² beépített területenként 1 db nagy lombkoronájú fa telepítése szükséges. A területeken csak településrendezési szerződés (TRSZ) megléte esetén indítható a fejlesztés.
04654 ⁴¹⁰	Az övezetben a sporthorgászathoz köthető funkciójú építmény max. 30 m² nagyságig elhelyezhető.
04662 ⁴¹¹	Az M1 autópálya mellett jelölt kötelező beültetési sávot háromszintes

⁴⁰⁷ Kiegészült a 29/2011. (IX.29.) GYMJVÖ rendelet alapján, hatályos 2011. október 30-tól

⁴⁰⁸ Kiegészült a 29/2011. (IX.29.) GYMJVÖ rendelet alapján, hatályos 2011. október 30-tól

⁴⁰⁹ Módosult a 33/2015.(XI.13.) Önkormányzati rendelet alapján, hatályos 2015. november 14-től

⁴¹⁰ Kiegészült a 19/2012. (IX.24.) GYMJVÖ. rendelet alapján, hatályos 2012. november 1-től

⁴¹¹ Kiegészült a 41/2011.(XII.19.) GYMJVÖ rendelet alapján, hatályos 2012. január 16-tól

	növénytelepítéssel kell kialakítani tájra jellemző környezeti terhelést bíró fajokból. Az övezet hiányos közművesítettség mellett is beépíthető amennyiben az érintett közmű egyenértékű műszaki megoldással helyben kiváltható. Az övezeten belül reklámtorony csak az Állami Autópálya Kezelő Zrt. hozzájárulása birtokában létesíthető (max. 20,0 m magasságig).
04663 ⁴¹²	Az M1 autópálya mellett jelölt kötelező beültetési sávot háromszintes növénytelepítéssel kell kialakítani tájra jellemző környezeti terhelést bíró fajokból. Az övezet hiányos közművesítettség mellett is beépíthető amennyiben az érintett közmű egyenértékű műszaki megoldással helyben kiváltható. Az övezeten belül reklámtorony csak az Állami Autópálya Kezelő Zrt. hozzájárulása birtokában létesíthető (max. 20,0 m magasságig).
04664 ⁴¹³	Az M1 autópálya mellett jelölt kötelező beültetési sávot háromszintes növénytelepítéssel kell kialakítani tájra jellemző környezeti terhelést bíró fajokból. Az övezet hiányos közművesítettség mellett is beépíthető amennyiben az érintett közmű egyenértékű műszaki megoldással helyben kiváltható. Az övezeten belül reklámtorony csak az Állami Autópálya Kezelő Zrt. hozzájárulása birtokában létesíthető (max. 20,0 m magasságig).
04665 ⁴¹⁴	Az M1 autópálya mellett jelölt kötelező beültetési sávot háromszintes növénytelepítéssel kell kialakítani tájra jellemző környezeti terhelést bíró fajokból. Az övezet hiányos közművesítettség mellett is beépíthető amennyiben az érintett közmű egyenértékű műszaki megoldással helyben kiváltható. Az övezeten belül reklámtorony csak az Állami Autópálya Kezelő Zrt. hozzájárulása birtokában létesíthető (max. 20,0 m magasságig).
04666 ⁴¹⁵	Az M1 autópálya mellett jelölt kötelező beültetési sávot háromszintes növénytelepítéssel kell kialakítani tájra jellemző környezeti terhelést bíró fajokból. Az övezet hiányos közművesítettség mellett is beépíthető amennyiben az érintett közmű egyenértékű műszaki megoldással helyben kiváltható. Az övezeten belül reklámtorony csak az Állami Autópálya Kezelő Zrt. hozzájárulása birtokában létesíthető (max. 20,0 m magasságig).
04670 ⁴¹⁶	Az övezetre részletes szabályozási terv készítendő, különös tekintettel a közúti közlekedési kapcsolatokra és az ebből adódó építészeti megoldásokra.
04683 ⁴¹⁷	A bányászati tevékenységhez kötött közlekedési és organizációs útvonalak közlekedési vizsgálatban jelölendők ki.
04684 ⁴¹⁸	Az övezetben az ingatlanok csak településrendezési szerződésben rögzített feltételek megléte esetén építhetők be. Az övezetben csak lakó rendeltetési egység helyezhető el. A 45 méternél nagyobb telekmélységgel rendelkező építési telkek esetében csak a telkek közterületi homlokvonalától mérve, maximum 45m mélyen lehet

⁴¹² Kiegészült a 41/2011.(XII.19.) GYMJVÖ rendelet alapján, hatályos 2012. január 16-tól⁴¹³ Kiegészült a 41/2011.(XII.19.) GYMJVÖ rendelet alapján, hatályos 2012. január 16-tól⁴¹⁴ Kiegészült a 41/2011.(XII.19.) GYMJVÖ rendelet alapján, hatályos 2012. január 16-tól⁴¹⁵ Kiegészült a 41/2011.(XII.19.) GYMJVÖ rendelet alapján, hatályos 2012. január 16-tól⁴¹⁶ Kiegészült a 23/2015.(VI.26.) Önkormányzati rendelet alapján, hatályos 2015. július 11-től⁴¹⁷ Kiegészült a 8/2014. (IV.25.) Önkormányzati rendelet alapján, hatályos 2014. május 26-tól⁴¹⁸ Kiegészült a 20/2016. (VI.24.) Önkormányzati rendelet alapján, hatályos 2016. július 25-től

	épületet elhelyezni. Új épületet 15 méternél keskenyebb telken nem szabad elhelyezni, de a meglévő épület felújítható. Amennyiben a telek közterületi határán mért homlokvonal szélessége meghaladja a 25m-t, úgy az építési telek szabadonállóan is beépíthető. A tervezett új beépítés mély fekvésű területet érint. Az útépítéssel egy időben a beépítés egészére vonatkozó felszíni vízrendezési munkálatokat is szükségszerű elvégezni, a felszíni vizek befogadója a Mosoni-Duna és csak szénhidrogén leválasztó műtárgyon átvezetett vizeket lehet kezelni.
04685 ⁴¹⁹	Az övezetben csak lakó rendeltetési egység helyezhető el. Új épületet 15 méternél keskenyebb telken nem szabad elhelyezni, de a meglévő épület felújítható. Amennyiben a telek közterületi határán mért homlokvonal szélessége meghaladja a 25 m-t, úgy az építési telek szabadonállóan is beépíthető. Az övezetben az építési hely közterület felőli határa nem kötelező építési vonal.
04692 ⁴²⁰	Az övezetben az ingatlanok csak településrendezési szerződésben rögzített feltételek megléte esetén építhetők be. A tervezett új beépítés mély fekvésű területet érint. Az útépítéssel egy időben a beépítés egészére vonatkozó felszíni vízrendezési munkálatokat is szükségszerű elvégezni, a felszíni vizek befogadója a Mosoni-Duna és csak szénhidrogén leválasztó műtárgyon átvezetett vizeket lehet kezelni.
04693 ⁴²¹	Az övezetben az ingatlanok csak településrendezési szerződésben rögzített feltételek megléte esetén építhetők be. A tervezett új beépítés mély fekvésű területet érint. Az útépítéssel egy időben a beépítés egészére vonatkozó felszíni vízrendezési munkálatokat is szükségszerű elvégezni, a felszíni vizek befogadója a Mosoni-Duna és csak szénhidrogén leválasztó műtárgyon átvezetett vizeket lehet kezelni.
04694 ⁴²²	Az övezetben az ingatlanok csak településrendezési szerződésben rögzített feltételek megléte esetén építhetők be. A tervezett új beépítés mély fekvésű területet érint. Az útépítéssel egy időben a beépítés egészére vonatkozó felszíni vízrendezési munkálatokat is szükségszerű elvégezni, a felszíni vizek befogadója a Mosoni-Duna és csak szénhidrogén leválasztó műtárgyon átvezetett vizeket lehet kezelni.
04695 ⁴²³	Az övezetben az ingatlanok csak településrendezési szerződésben rögzített feltételek megléte esetén építhetők be. A tervezett új beépítés mély fekvésű területet érint. Az útépítéssel egy időben a beépítés egészére vonatkozó felszíni vízrendezési munkálatokat is szükségszerű elvégezni, a felszíni vizek befogadója a Mosoni-Duna és csak szénhidrogén leválasztó műtárgyon átvezetett vizeket lehet kezelni.
04696 ⁴²⁴	Az övezetben az ingatlanok csak településrendezési szerződésben rögzített

⁴¹⁹ Módosította a 27/2018.(XI.16.) Önk. rendelettel, hatályos 2018. december 16-tól

⁴²⁰ Kiegészült a 14/2014. (VI.27.) Önkormányzati rendelet alapján, hatályos 2014.június 28-tól

⁴²¹ Kiegészült a 8/2014. (IV.25.) Önkormányzati rendelet alapján, hatályos 2014. május 26-tól

⁴²² Kiegészült a 8/2014. (IV.25.) Önkormányzati rendelet alapján, hatályos 2014. május 26-tól

⁴²³ Kiegészült a 8/2014. (IV.25.) Önkormányzati rendelet alapján, hatályos 2014. május 26-tól

	feltételek megléte esetén építhetők be. A tervezett új beépítés mély fekvésű területet érint. Az utépítéssel egy időben a beépítés egészére vonatkozó felszíni vízrendezési munkálatokat is szükségszerű elvégezni, a felszíni vizek befogadója a Mosoni-Duna és csak szénhidrogén leválasztó műtárgyon átvezetett vizeket lehet kezelni.
04697 ⁴²⁵	Az övezetben az ingatlanok csak településrendezési szerződésben rögzített feltételek megléte esetén építhetők be. A tervezett új beépítés mély fekvésű területet érint. Az utépítéssel egy időben a beépítés egészére vonatkozó felszíni vízrendezési munkálatokat is szükségszerű elvégezni, a felszíni vizek befogadója a Mosoni-Duna és csak szénhidrogén leválasztó műtárgyon átvezetett vizeket lehet kezelni.
04698 ⁴²⁶	Az övezetben az ingatlanok csak településrendezési szerződésben rögzített feltételek megléte esetén építhetők be. A tervezett új beépítés mély fekvésű területet érint. Az utépítéssel egy időben a beépítés egészére vonatkozó felszíni vízrendezési munkálatokat is szükségszerű elvégezni, a felszíni vizek befogadója a Mosoni-Duna és csak szénhidrogén leválasztó műtárgyon átvezetett vizeket lehet kezelni.
04699 ⁴²⁷	Az övezetben az ingatlanok csak településrendezési szerződésben rögzített feltételek megléte esetén építhetők be. A tervezett új beépítés mély fekvésű területet érint. Az utépítéssel egy időben a beépítés egészére vonatkozó felszíni vízrendezési munkálatokat is szükségszerű elvégezni, a felszíni vizek befogadója a Mosoni-Duna és csak szénhidrogén leválasztó műtárgyon átvezetett vizeket lehet kezelni.
04701 ⁴²⁸	Az övezetben részleges közműellátás biztosítandó. Az övezeten belüli növénytelepítés kertépítészeti terv alapján valósítandó meg.
04710 ⁴²⁹	Az övezetben ingatlan beépítésére csak Településrendezési Szerződés (TRSZ) megkötését követően kerülhet sor. A fejlesztési terület terepszintje 112,00 mBf.-re feltöltendő. A tereprendezés az építési tevékenység előtt elvégezendő. Az övezetben ingatlan beépítése csak egységes építészeti koncepcióterv alapján lehetséges. A beépítési koncepció Győr Megyei Jogú Város Tervtanácsa által véleményezendő.
04711 ⁴³⁰	Az övezetben ingatlan beépítésére csak Településrendezési Szerződés (TRSZ) megkötését követően kerülhet sor. A fejlesztési terület terepszintje 112,00 mBf.-re feltöltendő. A tereprendezés az építési tevékenység előtt elvégezendő. Az övezetben ingatlan beépítése csak egységes építészeti koncepcióterv alapján lehetséges. A beépítési koncepció Győr Megyei Jogú Város

⁴²⁴ Kiegészült a 8/2014. (IV.25.) Önkormányzati rendelet alapján, hatályos 2014. május 26-tól

⁴²⁵ Kiegészült a 8/2014. (IV.25.) Önkormányzati rendelet alapján, hatályos 2014. május 26-tól.

⁴²⁶ Kiegészült a 8/2014. (IV.25.) Önkormányzati rendelet alapján, hatályos 2014. május 26-tól.

⁴²⁷ Kiegészült a 8/2014. (IV.25.) Önkormányzati rendelet alapján, hatályos 2014. május 26-tól.

⁴²⁸ Kiegészült a 14/2014. (VI.27.) GYMJVÖ rendelet alapján, hatályos 2014. június 28-tól.

⁴²⁹ Kiegészült a 18/2017. (VI.30.) Önk. rendelet alapján, hatályos 2017. július 30-tól.

⁴³⁰ Kiegészült a 18/2017. (VI.30.) Önk. rendelet alapján, hatályos 2017. július 30-tól.

	Tervtanácsa által véleményezendő.
04734 ⁴³¹	Az övezetben előírt zöldfelület háromszintes növényállományú, intenzív zöldfelületként alakítandó ki.
04743 ⁴³²	Az övezetben előírt zöldfelület háromszintes növényállományú, intenzív zöldfelületként alakítandó ki. Az övezetben épület, építmény nem építhető. A kapubehajtó szélességében a zöldterület megszakítható.
04759 ⁴³³	
04760 ⁴³⁴	
04763 ⁴³⁵	Az övezetben az ingatlanok csak településrendezési szerződésben rögzített feltételek megléte esetén építhetők be.
04764 ⁴³⁶	Az övezetben csak lapostetős épület építhető. Az övezetben épület csak telepítési tanulmány szerinti beépítési terv alapján helyezhető el. A jogszabályok által előírt számú gépjármű terepszint alatti parkolóban helyezendő el.
04765 ⁴³⁷	A területeken csak településrendezési szerződés (TRSZ) megléte esetén indítható a fejlesztés.
04766 ⁴³⁸	A területeken csak településrendezési szerződés (TRSZ) megléte esetén indítható a fejlesztés.
04767 ⁴³⁹	A területeken csak településrendezési szerződés (TRSZ) megléte esetén indítható a fejlesztés.
04776 ⁴⁴⁰	
04777 ⁴⁴¹	A Mosoni-Duna torkolati szakasz vízszint rehabilitációjához kapcsolódó beavatkozások elvégezhetősége érdekében műtárgyak, létesítmények elhelyezhetőek.
04789 ⁴⁴²	Az övezetben ingatlan beépítésére csak Településrendezési Szerződés (TRSZ) megkötését követően kerülhet sor. A fejlesztési terület terepszintje 112,00 mBf.-re feltöltendő. A tereprendezés az építési tevékenység előtt elvégezendő. Az övezetben ingatlan beépítése csak egységes építészeti koncepcióterv alapján lehetséges. A beépítési koncepció Győr Megyei Jogú Város Tervtanácsa által véleményezendő.
04790 ⁴⁴³	A parkolási mérleg a tömbön belül elégítendő ki. A közhasználat számára megnyitott területen kerítés nem létesíthető. Amennyiben az építési övezetben járda kerül elhelyezésre, akkor a járda út felőli oldalán kerítés nem létesíthető. A közhasználat számára megnyitott területek fölé, legfeljebb 1,90

⁴³¹ Kiegészült a 29/2015. (X.16.) Önkormányzati rendelet alapján, hatályos 2015. október 31-től.

⁴³² Kiegészült a 29/2015. (X.16.) Önkormányzati rendelet alapján, hatályos 2015. október 31-től.

⁴³³ Hatályát vesztesztette a 33/2018. (XII.20.) Önk. rendelettel, hatályos 2018. december 21.-től

⁴³⁴ Hatályát vesztesztette a 33/2018. (XII.20.) Önk. rendelettel, hatályos 2018. december 21.-től

⁴³⁵ Kiegészült a 20/2016. (VI.24.) Önk. rendelet alapján, hatályos 2016. július 9-től.

⁴³⁶ Módosította a 33/2018. (XII.20.) Önk. rendelet alapján, hatályos 2019. január 19-től.

⁴³⁷ Kiegészült a 10/2016. (IV.29.) Önkormányzati rendelet alapján, hatályos 2016. május 29-től.

⁴³⁸ Kiegészült a 10/2016. (IV.29.) Önkormányzati rendelet alapján, hatályos 2016. május 29-től.

⁴³⁹ Kiegészült a 10/2016. (IV.29.) Önkormányzati rendelet alapján, hatályos 2016. május 29-től.

⁴⁴⁰ Hatályát vesztesztette a 33/2018. (XII.20.) Önk. rendelettel, hatályos 2018. december 21.-től

⁴⁴¹ Kiegészült a 20/2016. (VI.24.) Önk. rendelet alapján, hatályos 2016. június 25-től.

⁴⁴² Kiegészült a 18/2017. (VI.30.) Önk. rendelet alapján, hatályos 2017. július 30-tól.

⁴⁴³ Kiegészült a 19/2017. (IX.19.) Önk. rendelet alapján, hatályos 2017. szeptember 20-tól.

	m mélységben a csatlakozó terepszinttől mért 2,50 m magasság felett erkély nyúlhat ki.
04792 ⁴⁴⁴	A beruházás során zaj- és rezgésvédelmi szempontból egyedi számítások alapján egyedi technológiai megoldások alkalmazandók. Az övezetben a kötelező beültetéssel jelölt sávot háromszintű zöldfelületként kell kialakítani. Ennek során 150 m ² / 40 db cserje és telkenként legalább 1 db nagy lombkoronájú fa ültetendő. Az övezetben telekalakításra és az ingatlan beépítésére Településrendezési Szerződés (TRSZ) megkötését követően kerülhet sor.
04793 ⁴⁴⁵	Az övezetben telekalakításra és az ingatlan beépítésére Településrendezési Szerződés (TRSZ) megkötését követően kerülhet sor.
04794 ⁴⁴⁶	Az övezetben telekalakításra és az ingatlan beépítésére Településrendezési Szerződés (TRSZ) megkötését követően kerülhet sor.
04803 ⁴⁴⁷	Az egységes megjelenés és utcakép érdekében a Tervtanács által elfogadott beépítési tervhez való illeszkedést igazolni szükséges az egyes épületek megépítésének megkezdését megelőző építési engedélyezési, településképi bejelentési eljárás vagy szakmai konzultáció során attól függően, hogy az adott építési tevékenységre milyen eljárás folytatandó le. Az övezetben telekalakításra és az ingatlan beépítésére Településrendezési Szerződés (TRSZ) megkötését követően kerülhet sor.
04805 ⁴⁴⁸	Az egységes megjelenés és utcakép érdekében a Tervtanács által elfogadott beépítési tervhez való illeszkedést igazolni szükséges az egyes épületek megépítésének megkezdését megelőző építési engedélyezési, településképi bejelentési eljárás vagy szakmai konzultáció során attól függően, hogy az adott építési tevékenységre milyen eljárás folytatandó le. Egy építési helyen egy tömegben legfeljebb nyolc önálló rendeltetési egység létesíthető.
04806 ⁴⁴⁹	Az egységes megjelenés és utcakép érdekében a Tervtanács által elfogadott beépítési tervhez való illeszkedést igazolni szükséges az egyes épületek megépítésének megkezdését megelőző építési engedélyezési, településképi bejelentési eljárás vagy szakmai konzultáció során attól függően, hogy az adott építési tevékenységre milyen eljárás folytatandó le. Az övezetben telekalakításra és az ingatlan beépítésére Településrendezési Szerződés (TRSZ) megkötését követően kerülhet sor.
04808 ⁴⁵⁰	Az övezetben telekalakításra és az ingatlan beépítésére Településrendezési Szerződés (TRSZ) megkötését követően kerülhet sor. Az övezetben legfeljebb 20 lakás építhető a megengedett paramétereken belül. Az egységes megjelenés és utcakép érdekében az egyes épületek létesítésénél a településképi rendelet hatálya alá eső eljárásokban a Tervtanács által elfogadott beépítési tervhez való illeszkedést igazolandó.
04817 ⁴⁵¹	Az övezetben telekalakításra és az ingatlan beépítésére Településrendezési

⁴⁴⁴ Kiegészült a 26/2017. (X.27.) Önk. rendelet alapján, hatályos 2017. november 26-tól.⁴⁴⁵ Kiegészült a 26/2017. (X.27.) Önk. rendelet alapján, hatályos 2017. november 26-tól.⁴⁴⁶ Kiegészült a 26/2017. (X.27.) Önk. rendelet alapján, hatályos 2017. november 26-tól.⁴⁴⁷ Kiegészült a 26/2017. (X.27.) Önk. rendelet alapján, hatályos 2017. november 26-tól.⁴⁴⁸ Módosult a 33/2018. (XII.20.) Önk. rendelet alapján, hatályos 2019. január 4-től.⁴⁴⁹ Kiegészült a 4/2018. (I.26.) Önk. rendelet alapján, hatályos 2018. február 10-től.⁴⁵⁰ Kiegészült a 14/2018. (V.4.) Ök. rendelet alapján, hatályos 2018. május 19-től.⁴⁵¹ Kiegészült a 20/2018.(VI.29.) Ök. rendelettel, hatályos 2018. július 14-től

	Szerződés (TRSZ) megkötését követően kerülhet sor. Az övezetben 500 m ² teleknagyságig legfeljebb egy, 500 m ² teleknagyság felett legfeljebb kettő lakás rendeltetési egység alakítható ki.
04817 ⁴⁵²	Az övezetben telekalakításra és az ingatlan beépítésére Településrendezési Szerződés (TRSZ) megkötését követően kerülhet sor. Az övezetben 500 m ² teleknagyságig legfeljebb egy, 500 m ² teleknagyság felett legfeljebb kettő lakás rendeltetési egység alakítható ki.
04820 ⁴⁵³	Az övezetben telekalakításra és az ingatlan beépítésére Településrendezési Szerződés (TRSZ) megkötését követően kerülhet sor. Az övezetben 500 m ² teleknagyságig legfeljebb egy, 500 m ² teleknagyság felett legfeljebb kettő lakás rendeltetési egység alakítható ki.
04823 ⁴⁵⁴	Az övezetben telekalakításra és az ingatlan beépítésére Településrendezési Szerződés (TRSZ) megkötését követően kerülhet sor. Az övezetben 500 m ² teleknagyságig legfeljebb egy, 500 m ² teleknagyság felett legfeljebb kettő lakás rendeltetési egység alakítható ki.
04824 ⁴⁵⁵	Az övezetben telekalakításra és az ingatlan beépítésére Településrendezési Szerződés (TRSZ) megkötését követően kerülhet sor. Az övezetben 500 m ² teleknagyságig legfeljebb egy, 500 m ² teleknagyság felett legfeljebb kettő lakás rendeltetési egység alakítható ki.
04825 ⁴⁵⁶	Az övezetben telekalakításra és az ingatlan beépítésére Településrendezési Szerződés (TRSZ) megkötését követően kerülhet sor. Az övezetben 500 m ² teleknagyságig legfeljebb egy, 500 m ² teleknagyság felett legfeljebb kettő lakás rendeltetési egység alakítható ki.
04826 ⁴⁵⁷	Az övezetben telekalakításra és az ingatlan beépítésére Településrendezési Szerződés (TRSZ) megkötését követően kerülhet sor. Az övezetben 500 m ² teleknagyságig legfeljebb egy, 500 m ² teleknagyság felett legfeljebb kettő lakás rendeltetési egység alakítható ki.
04827 ⁴⁵⁸	Az övezetben csak lakó rendeltetési egység helyezhető el. Az övezetben a szabályozási terven jelölt építési helyek szerint az érintett telkek az övezeti paramétersorban meghatározott oldalhatáros beépítéstől eltérően szabadonállóan is beépíthetők. Az övezetben egységes építészeti koncepció alapján csak azonos tetőhajlásszögű épületek építhetők. Az övezetben egy telken csak egy rendeltetési egység helyezhető el. Az övezetben a magánterület kizárólagosan közös használatú zöldfelületként kialakítandó részeként jelölt terület közpark jellegű zöldterületként alakítandó ki.
04828 ⁴⁵⁹	Az övezetben csak lakó rendeltetési egység helyezhető el. Az övezetben a szabályozási terven jelölt építési helyek szerint az érintett telkek az övezeti paramétersorban meghatározott oldalhatáros beépítéstől eltérően szabadonállóan is beépíthetők.

⁴⁵² Kiegészült a 20/2018.(VI.29.) Ök. rendelettel, hatályos 2018. július 14-től

⁴⁵³ Kiegészült a 20/2018.(VI.29.) Ök. rendelettel, hatályos 2018. július 14-től

⁴⁵⁴ Kiegészült a 20/2018.(VI.29.) Ök. rendelettel, hatályos 2018. július 14-től

⁴⁵⁵ Kiegészült a 20/2018.(VI.29.) Ök. rendelettel, hatályos 2018. július 14-től

⁴⁵⁶ Kiegészült a 20/2018.(VI.29.) Ök. rendelettel, hatályos 2018. július 14-től

⁴⁵⁷ Kiegészült a 20/2018.(VI.29.) Ök. rendelettel, hatályos 2018. július 14-től

⁴⁵⁸ Módosította a 27/2018.(XI.16.) Önk. rendelettel, hatályos 2018. december 16-tól

⁴⁵⁹ Módosította a 27/2018.(XI.16.) Önk. rendelettel, hatályos 2018. december 16-tól

	Az övezetben egységes építészeti koncepció alapján csak azonos tetőhajlásszögű épületek építhetők. Az övezetben egy telken csak egy rendeltetési egység helyezhető el.
04830 ⁴⁶⁰	Az övezetben telekalakításra és ingatlan beépítésére Településrendezési Szerződés (TRSZ) megkötését követően kerülhet sor. A terület csak megfelelő mélységű és részletességű hatásvizsgálattal megalapozott településrendezési szerződés szerint építhető be. Az egységes megjelenés és utcakép érdekében az egyes épületek létesítésénél a településképi rendelet hatálya alá eső eljárásokban a Tervtanács által elfogadott beépítési tervhez való illeszkedést igazolandó. Egy építési helyen belül több épület is elhelyezhető.
04831 ⁴⁶¹	Az övezetben telekalakításra és ingatlan beépítésére Településrendezési Szerződés (TRSZ) megkötését követően kerülhet sor. A terület csak megfelelő mélységű és részletességű hatásvizsgálattal megalapozott településrendezési szerződés szerint építhető be. Az egységes megjelenés és utcakép érdekében az egyes épületek létesítésénél a településképi rendelet hatálya alá eső eljárásokban a Tervtanács által elfogadott beépítési tervhez való illeszkedést igazolandó. Egy építési helyen belül több épület is elhelyezhető.
04835 ⁴⁶²	Az övezetben csak lakó rendeltetési egység helyezhető el. Az övezetben a szabályozási terven jelölt építési helyek szerint az érintett telkek az övezeti paramétersorban meghatározott oldalhatáros beépítéstől eltérően szabadonállóan is beépíthetők. Az övezetben egységes építészeti koncepció alapján csak azonos tetőhajlásszögű épületek építhetők. Az övezetben egy telken csak egy rendeltetési egység helyezhető el.
04836 ⁴⁶³	Az övezetben csak lakó rendeltetési egység helyezhető el. Az övezetben a szabályozási terven jelölt építési helyek szerint az érintett telkek az övezeti paramétersorban meghatározott oldalhatáros beépítéstől eltérően szabadonállóan is beépíthetők. Az övezetben egységes építészeti koncepció alapján csak azonos tetőhajlásszögű épületek építhetők. Az övezetben egy telken csak egy rendeltetési egység helyezhető el.
04837 ⁴⁶⁴	Az övezetben a 42. § (1) bekezdésben és a 78. § (2) bekezdésben szabályozott épületek és építmények helyezhetők el.
04843 ⁴⁶⁵	Az övezet területén a) a megengedett legnagyobb beépítettség 5%; b) a megengedett legnagyobb építménymagasság 4,5 m; c) az övezetben a szabályozási terven jelölt építési helyen a megengedett rendeltetések közül csak kereskedelmi, szolgáltató, valamint vendéglátó rendeltetésű épület létesíthető; d)) a szabályozási terven „Közterület, vagy közhasználatra megnyitott magánterület úrszelvény feletti megengedett beépítése közhasználatú út

⁴⁶⁰ Kiegészült a 20/2018.(VI.29.) Ök. rendelettel, hatályos 2018. július 14-től

⁴⁶¹ Kiegészült a 20/2018.(VI.29.) Ök. rendelettel, hatályos 2018. július 14-től

⁴⁶² Módosította a 27/2018.(XI.16.) Önk. rendelettel, hatályos 2018. december 16-tól

⁴⁶³ Módosította a 27/2018.(XI.16.) Önk. rendelettel, hatályos 2018. december 16-tól

⁴⁶⁴ Kiegészült a 21/2018.(IX.21.) Ök. rendelettel, hatályos 2018. október 21-től

⁴⁶⁵ Kiegészült a 33/2018.(XII.20.) Ök. rendelettel, hatályos 2018. december 21-től

	épületen keresztül” elemmel jelölt, 12 méter szabályozási szélességet el nem érő közterület, valamint közlekedési övezet területére az építési övezet közterület felőli határvonalán, valamint az építési övezeten belül elhelyezett építmény része, vagy szerkezeti eleme a közterület fölé, a közterület alá, valamint a közterület szintjére a teljes épület homlokhosszán méretkorlátozás nélkül túlnyúlhat e) a d) pont szerinti építési hely határvonala mentén a külön telken álló építmények terepszint alatt, úrszelvény szintjén, valamint úrszelvény felett az illetékes szakhatóság általi előírás szerinti osztályba sorolt tűzgátló szerkezetek beépítésével összeépíthetők, nyílással összekapcsolhatók; f) az egyes érintett ingatlanok hasznosítása a vízjárta és a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatára, valamint hasznosítására vonatkozó szabályok figyelembe vételével történhet.
04844 ⁴⁶⁶	Az övezet területén a) az elő-, oldal- és hátsókert mérete 0,0 m is lehet; b) a meglévő épület beépítettséget növelő bővítése kizárólag a szabályozási terven jelölt építési helyen megengedett; c) a szabályozási terven „Közterület, vagy közhasználatra megnyitott magánterület úrszelvény feletti megengedett beépítése közhasználatú út épületen keresztül” elemmel jelölt, 12 méter szabályozási szélességet el nem érő közterület, valamint közlekedési övezet területére az építési övezet közterület felőli határvonalán, valamint az építési övezeten belül elhelyezett építmény része, vagy szerkezeti eleme a közterület fölé, a közterület alá, valamint a közterület szintjére a teljes épület homlokhosszán méretkorlátozás nélkül túlnyúlhat d) a b) pont szerinti építési hely határvonala mentén a külön telken álló építmények terepszint alatt az illetékes szakhatóság általi előírás szerinti osztályba sorolt tűzgátló szerkezetek beépítésével összeépíthetők, nyílással összekapcsolhatók; e) közterület irányába a telekhatáron álló homlokzaton, valamint határfalon nyílás nyitható, az épület pinceszintjén és alagsori szintjén lévő helyiségeinek, tereinek nyílásai, nyílászárói, szellőzői közterületi telek határán álló határfalon is kialakíthatók; f) az egyes érintett ingatlanok hasznosítása a vízjárta és a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatára, valamint hasznosítására vonatkozó szabályok figyelembevételével történhet.
04845 ⁴⁶⁷	Az övezet területén a) 200 m²-nél nagyobb önálló épület létesítése is megengedett; b) a megengedett legnagyobb telekkihasználtsági mutató esetében a telken építhető épületeknek a csatlakozó terepszint feletti hasznos nettó szintterületén túl valamennyi egyéb terepszint feletti szintterület is figyelembe veendő; c) a nem beépíthető területként szabályozott árvízvédelmi töltés menti, vízoldali 10,0 m-es védősávban csak a töltéstartozékok és – szükség esetén – az árvízvédelmi mű infrastrukturális létesítményei helyezhetők el; d) az egyes ingatlanok hasznosítása a nagyvízi meder használatára, valamint

⁴⁶⁶ Kiegészült a 33/2018.(XII.20.) Ök. rendelettel, hatályos 2018. december 21-től

⁴⁶⁷ Kiegészült a 33/2018.(XII.20.) Ök. rendelettel, hatályos 2018. december 21-től

	hasznosítására vonatkozó szabályok figyelembevételével történhet, valamint e) a terület rendeltetésszerű használatához legalább 60 db gépjármű elhelyezése biztosítandó, amely telken kívül is elhelyezhető.
04849 ⁴⁶⁸	Az övezet területén a) a beépítés megengedett módja szabadonálló; b) az elő-, oldal-, és hátsókert mérete 0,0 m is lehet; c) a megengedett legnagyobb beépítettség 10%; d) a terepszint alatt megengedett legnagyobb beépítettség 100%; e) a terepszint alatti beépítés a szabályozási terven „be nem építhető terület” elemmel jelölt területsávban is megengedett; f) a szabályozási terven „be nem építhető terület” jelkulccsal jelölt terület a terepszinten a közforgalom számára szabadon hagyandó; g) az f) pont szerinti „be nem építhető területen” a terepszinten építményt elhelyezni a GYÉSZ Közúti közlekedési övezetre vonatkozó előírásai szerint lehet, valamint h) az épület pinceszintjén és alagsori szintjén lévő helyiségeinek, tereinek nyílásai, nyílászárói, szellőzői közterületi telek határán álló határfalon is kialakíthatók, a külön telken álló építmények terepszint alatt az illetékes szakhatóság előírása szerinti osztályba sorolt tűzgátló szerkezetek beépítésével összeépíthetők, nyílásokkal összekapcsolhatók.
04850 ⁴⁶⁹	Az építési övezet területén: a) az SZT-n jelölt építési helyenként egy, legfeljebb nyolc, kizárólag lakó rendeltetési egységet magába foglaló főépítmény helyezhető el és b) a telekkihasználtsági mutató számításánál figyelembe veendő a telken építhető valamennyi építmény csatlakozó terepszint feletti valamennyi szintterülete.
04851 ⁴⁷⁰	Az építési övezet területén: a) az SZT-n jelölt építési helyenként egy, legfeljebb nyolc, kizárólag lakó rendeltetési egységet magába foglaló főépítmény helyezhető el és b) a telekkihasználtsági mutató számításánál figyelembe veendő a telken építhető valamennyi építmény csatlakozó terepszint feletti valamennyi szintterülete.

VI. FEJEZET

A KÖZTERÜLETEK, UTAK FELHASZNÁLÁSÁNAK ÉS AZ AZOKON TÖRTÉNŐ ÉPÍTÉS FELTÉTELEINEK, SZABÁLYAINAK A HELYI SAJÁTOSSÁGOK ALAPJÁN TÖRTÉNŐ MEGHATÁROZÁSA

Közterületek kialakítása

104. § (1) A SZT szerint kialakított közterület

a) oldalhatárai megegyeznek a tervezett szabályozási vonalakkal, illetve övezeti határvonalakkal;

⁴⁶⁸ Kiegészült a 33/2018.(XII.20.) Ök. rendelettel, hatályos 2018. december 21-től

⁴⁶⁹ Kiegészült a 16/2019.(VI.28.) Ök. rendelettel, hatályos 2019. július 28-tól

⁴⁷⁰ Kiegészült a 16/2019.(VI.28.) Ök. rendelettel, hatályos 2019. július 28-tól

- b) az SZT szerinti területük a terven jelölt határvonalakon túl legfeljebb csak a hossz tengelyére közel merőleges telekhatárokkal van megosztva; és
 - c) köztulajdonban van.
- (2) A rendezési terv szerinti közterület szigetszerű részletekben csak akkor alakítható ki, ha meglévő közterülethez nem csatolható.

Építmény elhelyezése közterületen

105.§ (1) A különböző célú közterületek szerepkörük szerint is vannak övezetekbe sorolva; felhasználásuk, beépítésük az övezeti előírásoknak megfelelően történhet.

(2) Közlekedési célú közterületen kereskedelmi és vendéglátó egység elhelyezésének szabályai:

a) Közlekedési célú közterületen kereskedelmi és vendéglátó egység (árusító pavilon) csak ideiglenes jelleggel létesíthető, illetve működtethető.

b)⁴⁷¹

c) Mobil árusító hely közterületen, vagy közhasználatra átengedett területen csak abban az esetben használható, ha használaton kívül nem közterületen, vagy közhasználatra átengedett területen tárolják.

(3) -

(4) A járdán építmények, köztárgyak, berendezések, korlátok csak az előírt szélességű gyalogossáv és az úttest felőli biztonsági sáv közötti berendezési sávban állhatnak. Növényzet a gyalogossáv és a telekhatár közötti területen is telepíthető. A kijelölt gyalogos-átkelőhelyektől a forgalom haladási irányával ellenkező irányban, továbbá a gyalogos-átkelőhely nélküli forgalmi csomópontban az úttest szegélyének sarokpontjától mért 50 m-en belüli részén 0,50 m-nél magasabb építmény, kilátást zavaró köztárgy, berendezés és növényzet nem állhat.

(5) Az önkormányzat tulajdonában lévő közterületeken, közterületek felett, vagy alatt építményt elhelyezni, a közterületet – a parkoláson kívül – úgy használni, hogy az mások használatát tartósan gátolja, csak az önkormányzattal kötött közterület-használati szerződésnek megfelelően lehet. Az önkormányzat a közterület használatát önálló rendeletben szabályozza:

(6) A közterületen, közterület felett vagy alatt épület, építményrész vagy bármilyen tárgy elhelyezése, elhelyezésének engedélyezése során az önkormányzat városképvédelmi rendeletében foglaltakat is be kell tartani.

(7) A közterület alatt vagy felett – az OTÉK 39. § előírásainak megfelelő, de az OTÉK 40. §-ban előírtnál nagyobb mértékben a közterületbe nyúló – épület Az SZT-n rajzosan jelölt helyen belül elhelyezhető.

Járművek elhelyezése közterületen

106.§ Az építési telkekhez közterületen parkolóhely a parkolási rendeletben előírtak szerint biztosítható.

⁴⁷¹ Kiegészült a 4/2018. (I.26.) Önk. rendelet alapján, hatályos 2018. február 10-től.

VII. FEJEZET

AZ ÉRTÉKVÉDELEMMEL KAPCSOLATOS, HELYI
SAJÁTOSSÁGOKNAK MEGFELELŐ ELŐÍRÁSOK**Kulturális örökség védelme**⁴⁷²

107.§ (1) A kulturális örökség védelme miatt megkülönböztetett területeket Az SZT „1.3.B.1.1. Kulturális örökség védelem – régészet; 1.3.B.1.2.1. és 1.3.B.1.2.2. Kulturális örökség védelem – műemlékvédelem; 1.3.B.1.3. Kulturális örökség védelem – helyi védelem” című tervlapok tartalmazzák.

(2)⁴⁷³ -

A táji-, természeti értékek és a tájkép védelme

108.§ (1) A mezőgazdasági-, erdő- és zöldterületeken az élővilág (flóra, fauna, stb.) igénybevétele csak olyan módon történhet, amely az életközösségek természetes folyamatait és viszonyait, a biológiai sokféleséget nem károsítja, illetőleg funkcióit nem veszélyezteti.

(2) Az országos és helyi természetvédelmi védettség alatt álló területek lehatárolását az SZT „1.3.B.2. Táj- és természeti értékek” és az SZT „1.3.B.3. Tájképvédelmi területek” című tervlapok tüntetik fel.

(3) A védett természeti területeken – (2) bekezdés szerinti területeken – építményt elhelyezni csak kivételesen, az illetékes természetvédelmi szakhatóság hozzájárulásával szabad.

(4) Győr MJV teljes közigazgatási területén a tájhasználat során biztosítani kell a táji jellegzetességek (esztétikai, természeti értékek), a tájra jellemző természeti rendszerek és egyedi tájértékek megóvását. Ennek megfelelően a város területén a táj jellegét, látképi, természeti értékeit veszélyeztető, károsító tevékenység folytatására alkalmas építményt elhelyezni tilos.

(5) Győr MJV sajátos karakterét adó, folyóparti, hullámtéri területei jellégének megőrzése, védelme érdekében:

a) A vizes élőhelyeket; a holtágak, patakok, folyók galéria növényzetét, mocsaras rét, legelők, bokrosodó területek növényzetét meg kell őrizni.

b) A vízfolyások, holtágak, csatornák, kavicsstavak karbantartását, a vízpart és a meder rendezését a természeti, táji értékek károsítása nélkül, tájba illő módon kell elvégezni.

c) Az élő- és a holt vízfolyások mentén nem vízgazdálkodási célú új épület csak a rendezési tervben kijelölt építési övezetben helyezhető el. Vízfolyás mentén lévő az az ingatlan, mely a vízfolyás telkével közvetlenül érintkezik. Nem számít a vízfolyás telkének az árvízvédelmi töltés területe.

⁴⁷² Az 1.3.B.1.1. Kulturális örökség védelem – régészet című tervlapon jelölt területeken tervezett építési munkákról az örökségvédelmi hatóságot értesíteni kell, engedélyköteles tevékenység engedélyezésébe az örökségvédelmi hatóságot szakhatóságként be kell vonni olyan esetben, amikor nem az örökségvédelmi hatóság az engedélyező hatóság. Az 1.3.B.1.2. Kulturális örökség védelem – műemlékvédelem című tervlapon jelölt területeken tervezett építési munkákról az örökségvédelmi hatóságot értesíteni kell, engedélyköteles tevékenység engedélyezésébe az örökségvédelmi hatóságot szakhatóságként be kell vonni olyan esetben, amikor nem az örökségvédelmi hatóság az engedélyező hatóság. Az 1.3.B.1.3. Kulturális örökség védelem – helyi védelem” című tervlapon jelölt védett területek, ingatlanok területén építési munkát végezni a városkép védelméről szóló önkormányzati rendelet figyelembevételével lehet.

⁴⁷³ Hatályon kívül helyezte a 4/2018. (I.26.) Önk. rendelet, hatályos 2018. január 27-től.

d) Un. „víziállás” csak meghatározott időre, de legfeljebb 3 évre szóló engedély alapján létesíthető. Az engedély csak abban az esetben hosszabbítható meg, ha az építmény megfelel a létesítés mindenkori feltételeinek.

e) Az eredeti művelési ág nem változtatható meg a vízpartokon – álló- vagy folyóvíz, vízfolyások és a töltés, illetve a magaspárt közötti területen – kivéve, ha gyepterület, nádas, vagy egyéb – a győri vízpartokon a korábbiakban is honos – művelési ágra történik a változtatása, és kivéve, ha Az SZT ettől eltérő megoldást tartalmaz.

(6) Az 1 hektárnál nagyobb összefüggő vízfelületű felszíni vizek partjának közhasználatát megszüntető telekalakítás vagy építés nem engedélyezhető.

(7) Az SZT „1.3.B.3. Tájképvédelmi területek” című tervlapon lehatárolt „kiemelkedően értékes látványú területeken” és az „értékes látványú területeken” a feltáruló tájképi látvány megőrzése érdekében:

a) a meglévő, illetve a korábbi tervekben tervezett és a jelen SZT-ben is szereplő beépítéseken túl újabb, beépítésre szánt terület nem jelölhető ki,

b) külszíni bányaművelés nem kezdhető, új bányatelek nem fektethető, bányatelek nem bővíthető, bányászati tevékenység céljára kutatásba terület nem vonható,

c) új villamos energia ellátási, táv- és hírközlési vezeték kizárólag terepszint alatt vezethető, kivéve, ha

ca) a természetvédelmi hatóság véleménye szerint a terepszint alatti vezetés védendő értéket károsítana,

cb) a földkábeles vezetésre nincs megfelelő technológia,

cc) szélerőmű-park nem helyezhető el,

d) művelési ágváltoztatás kizárólag a tájkarakter erősítése, a természeteshez közelítő állapot elérése miatt engedélyezhető, kivéve a közlekedési és közműlétesítmények elhelyezését,

e) Ménfőcsanakon, a dombtetők látványának védelme érdekében épületek nem helyezhetők el, továbbá egy tagban 1,5 m-nél nagyobb feltöltések, ill. bevágások, valamint 25°-nál nagyobb hajlásszögű rézsűk nem alakíthatók ki.

(8) A „kiemelkedően értékes látványú területek”-en a (7) bekezdés előírásain túlmenően:

a) új épület nem helyezhető el, kivéve a hagyományosan már beépített vízpartokat, illetve Az SZT-n lehatárolt építési helyet,

b) műtárgy csak a természetvédelmi hatóság véleményének megfelelően; a terepfelszín felett 1 m-nél magasabb, vagy fél négyzetméternél nagyobb alapterület esetében az építési hatóság szakhatósági állásfoglalásának figyelembe vételével helyezhető el,

c) szilárd burkolatú gépjármű parkoló csak SZT alapján létesíthető (kivéve a gyephézagos lapburkolatot),

d) a telkek száma nem növelhető – az övezeti előírás által egyébként megengedett telekméretek esetében sem –, de telekegyesítés, telekhatár kiigazítás megengedhető, kivéve, ha Az SZT a tervezett, kötelező telekhatárt ettől eltérően tartalmazza,

(9) A folyópart és az árvízvédelmi töltés közötti területet (hullámteret), továbbá az árvízvédelmi töltés mentesített oldalán lévő azon területet, melyen fakadó és szivárgó vizek jelentkezhetnek csak az ár- és belvízvédelmi előírásoknak megfelelően szabad hasznosítani.

VIII. FEJEZET

A VÉDŐTERÜLETEKKEL KAPCSOLATOS, HELYI SAJÁTOSSÁGOKNAK MEGFELELŐ ELŐÍRÁSOK

109.§ (1) A szabályozási terven jelölt védőterületen, vagy védősávban az adott terület-felhasználási egységben megengedett funkciók csak úgy gyakorolhatók, a megengedett funkcióknak megfelelő építmények csak úgy létesíthetők, ha működésük nem akadályozza a védelmi cél megvalósulását.

(2) Huzamos emberi tartózkodásra alkalmas építményt (lakóépületet, üdülőépületet, oktatási, egészségügyi, szociális és igazgatási épületet, kivéve a telepítésre kerülő-, illetve már működő légszennyező források működésével összefüggő építményt)⁴⁷⁴ és telepet elhelyezni csak a megfelelő településhigiéniai feltételek biztosítása esetén, az illetékes szakhatóság(ok) hozzájárulásával szabad:

- a) hulladéklerakó (szeméttelep) valamint égetőmű védőtávolságán belül,
- b) szennyvíztisztító telep védőtávolságán belül,
- c) állati fehérjét feldolgozó üzem védőtávolságán belül,
- d) közutak és vasút területén és kijelölt levegővédelmi övezetében,
- e) katonai gyakorlótér és tüzérségi lőtér védőtávolságán belül,
- f) nagyfeszültségű vezeték és a nagynyomású földalatti gázvezetékek védőtávolságán belül,
- g) természetvédelem alatt álló területeken.

Közlekedési és közmű létesítmények térségében betartandó korlátozások

110.§ (1) Az SZT „1.3.A.1. Országos közút befolyási sávja” című tervlapon jelölt telkeken, ill. telekrészekén építmények kizárólag a vonatkozó jogszabályokban⁴⁷⁵ előírt feltételekkel helyezhetők el.

(2) Az SZT „1.3.A.2. Vasút befolyási sávja” című tervlapon jelölt telkeken, ill. telekrészekén építmények kizárólag a vonatkozó jogszabályokban⁴⁷⁶ előírt feltételekkel helyezhetők el.

(3) Az SZT „1.3.A.3. Repülőtér védőterülete” című tervlapon jelölt telkeket, ill. telekrészeket érinti a Győr-Péri repülőtér felszállási és leszállási akadályfelületei. Az érintett területeken építmények elhelyezésekor a tervlapon jelölt magassági korlátozásokat be kell tartani.

(4) Az SZT „1.3.A.4. Közművek védőterülete” című tervlapon jelölt telkeken, ill. telekrészekén építmények a közművek védőtávolsága, védőterülete miatt kizárólag a vonatkozó jogszabályokban⁴⁷⁷ előírt feltételekkel helyezhetők el.

Vízbázisok védőterületek, hidrogeológiai védőidomok

111.§ (1) Az SZT „1.3.A.6. vízbázisok védőterületei, védőövezetei” című tervlap jelöli a közigazgatási területet érintő vízbázisok kijelölt és tervezett védőterületeit, védőövezeteit, továbbá a távlati vízbázisok vízminőség-védelmi területeit:

- a) a Révfalui vízbázis külső és belső védőterületét, A” és „B” jelű hidrogeológiai védőidomát,
- b) a Szőgyei vízbázis hidrogeológiai „B” jelű hidrogeológiai védőidomát,

⁴⁷⁴ Módosította a 44/2004. (VII.9.) Ök. rendelet

⁴⁷⁵ A közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. tv. 42.§. a) pontja, OTÉK 36.§. (6)

⁴⁷⁶ OTÉK 36.§. (7)

⁴⁷⁷ A közművek védőtávolságaira és védőterületeire vonatkozó jogszabályok tájékoztató felsorolását tartalmazza a GYÉSZ függeléke

c) a Gyirmóti távlati vízbázis vízminőség-védelmi területét.

(2) Az (1) bekezdés szerinti területeken a terület használata, építmények, létesítmények elhelyezése kizárólag a vonatkozó jogszabályokban⁴⁷⁸ előírt feltételekkel, korlátozásokkal folytathatók.

(3) A vízbázis „A” jelű védőterületén a jogszabályok előírásain túlmenően

a) lakóépületek csak zárt szennyvízcsatornára való rákötéssel létesíthetők, csapadékvíz elvezetésük, vagy burkolt árokban, vagy zárt csatornában történhet;

b) a közlekedési utakat és járdákat burkolni kell;

c) szennyvíz szikkasztása, tárolása, termőföldi kihelyezése tilos;

d) fűrés, új kút létesítése csak külön célvizsgálat eredménye alapján engedhető meg;

e) a kertművelés során keletkezett komposzt kezelése csak zárt rendszerben történhet;

f) gépkocsi parkoló csak burkolattal, a csapadékvíz elvezetésével alakítható ki;

g) 20 férőhelyesnél nagyobb gépkocsi parkoló és autójavító műhely csak célvizsgálat eredményétől függően helyezhető el;

h) kerülni kell a túlzott trágyázást, csak a növények által gyorsan felvett trágya alkalmazható;

i) mérgező anyagok előállítása, feldolgozása, tárolása tilos;

j) -

k) hulladék és veszélyes hulladék gyűjtése, tárolása tilos;

l) szerves és műtrágya raktározása tilos.

Hulladékkezelők védőterületei

112.§ Az SZT „1.3.A.5. Hulladékkezelők védőterületei” című tervlapon jelölt telkeken, ill. telekrészekben a terület használata, építmények, létesítmények elhelyezése kizárólag a vonatkozó jogszabályokban⁴⁷⁹, továbbá az adott létesítmény működési-, és környezetvédelmi engedélyében előírt feltételekkel, korlátozásokkal folytathatók.

Fakadó, vagy szivárgó víz által veszélyeztetett-, vagy vízjárta (mélyfekvésű) területek

113.§ (1) A fakadó, vagy szivárgó víz által veszélyeztetett-, vagy vízjárta (mélyfekvésű) területek lehatárolását SZT „1.3.A.7. Hullámtér, árvízvédelmi töltés, fakadóvíz veszélyes terület, vízjárta terület, mélyfekvésű terület” című tervlap tartalmazza.

(2) A rendezési tervekben jelölt fakadó, vagy szivárgó víz által veszélyeztetett- vagy vízjárta területen építhető épület alapozását, felszín alatti szerkezeteinek vízszigetelését talajmechanikai szakvélemény alapján kell minden esetben megtervezni.

(3) Az (1) bekezdés szerinti, beépítésre szánt területek beépítésének feltétele a terület vízrendezésének megoldása; a telekalakítás, beépítés feltételeként a terepszintet úgy kell kialakítani, hogy belvíz a terület tervezett használatát, a tervezett épületek működését ne veszélyeztesse.

(4) A terepszint tervezett, új kialakítása – tervezett tározó tó kivételével – sem a munkavégzéssel érintett területen, telken, sem a szomszédos területeken nem eredményezheti újabb belvizes felszínborítások megjelenését.

⁴⁷⁸ 123/1997. (VII. 18.) Korm. rend. a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízi létesítmények védelméről.

⁴⁷⁹ A legfontosabb, a védőtávolság nagyságát meghatározó jogszabályok: 22/2001. (X. 10.) KöM. rend. a hulladéklerakás, valamint a hulladéklerakók lezárásának és utógondozásának szabályairól és egyes feltételeiről, 21/2001. (III. 14.) Korm. rend. a levegőtisztaság védelmével kapcsolatos egyes szabályokról.

Honvédelmi létesítmények térségében betartandó korlátozások

114.§ (1) A HM laktanya térségében a létesítmények, épületek, területhasználatok engedélyezése az alábbi védőtávolságok betartásával lehetséges:

- a) 1500 m védőtávolságon belül nem helyezhető el káros levegőszennyezést okozó építmény;
- b) 1000 m védőtávolságon belül nem helyezhető el roncstelep és hulladékgyűjtő hely;
- c) 300 m védőtávolságon belül nem helyezhető el üzemi építmény, üzemanyagtöltő állomás;
- d) 200 m védőtávolságon belül nem helyezhető el szálloda, közforgalmú pihenőhely, strand, üdülőtábor, kemping;
- e) 100 m védőtávolságon belül nem helyezhető el vasút, közúti csomópont, emeltszintű közút, felüljáró, parkolóhely;
- f) 50 m védőtávolságon belül nem helyezhető el közút, távvezeték, egynél több szintes épület vagy ennek megfelelő magasságú építmény.

(2) A HM lőszerraktár térségében a létesítmények, épületek, területhasználatok engedélyezése az alábbi védőtávolságok betartásával lehetséges:

- a) 1500 m védőtávolságon belül nem helyezhetők el: ipari üzemek, fontos vasútállomás, nagyobb jelentőségű vasúti csomópont, repülőtér, 30.000 főnél nagyobb település;
- b) 800 m védőtávolságon belül nem helyezhető el: országos közforgalmú vasút, országos közút, 1000 főnél nagyobb település;
- c) 200 m védőtávolságon belül nem helyezhető el: 20 kV-os és nagyobb feszültségű szabadvezeték és ahhoz közvetlenül csatlakozó transzformátor állomás, kisebb jelentőségű vasúti csomópont, önkormányzati közút, dűlőút;
- d) 200 m védőtávolságon belül nem telepíthető erdő.

(3) A HM gyakorlótér térségében létesítmények, épületek, területhasználatok engedélyezése az alábbi védőtávolságok betartásával lehetséges:

- a) 1500 m védőtávolságon belül nem helyezhető el: gyúlékony szerkezetű vagy gyúlékony anyagok tárolására szolgáló épület, vagy egyéb építmény, szérűskert;
- b) 1000 m védőtávolságon belül nem helyezhető el: lakás és üdülés céljára szolgáló építmény, szociális, egészségügyi, ipari, mezőgazdasági és egyéb üzemi építmény.

(4) A Győrszentiváni lőtér térségében létesítmények, épületek, területhasználatok engedélyezése az alábbi védőterületek, védőtávolságok betartásával lehetséges:

- a) a lőtér biztonsági területe: a fő löirányban a tüzelő állásoktól jobbra és balra mért 20-20°-os szög által bezárt területsáv 3500 m mélységig, továbbá a fő löiránytól eltérő irányokban a lőtér határaitól mért 200 m szélességű területsáv;
- b) a lőtér védőterülete (ahol a káros környezeti hatások érvényesülésével [zaj, füst, por, tűz stb.] fokozottabban kell számolni): a fő löirányban a biztonsági terület szélétől mért 500 méter, a fő löiránytól eltérő irányokban pedig a biztonsági terület szélétől mért 1000 m szélességű területsáv;
- c) a lőtér biztonsági területén épületet és egyéb építményt létesíteni, belterjes mezőgazdasági művelést folytatni, bányát nyitni és más, a biztonságot veszélyeztető tevékenységet folytatni nem lehet;

- d) a lőtér védőterületén nem helyezhető el lakás és üdülés céljára szolgáló építmény, szociális, egészségügyi, ipari, mezőgazdasági és egyéb üzemi építmény, gyúlékony szerkezetű vagy gyúlékony anyagok tárolására szolgáló épület vagy egyéb építmény, szérűskert;

(5) Az (1)-(4) bekezdések szerinti védőterületeket a honvédelmi célú területek határától mérten minden egyes honvédelmi létesítmény körül külön-külön kell értelmezni.

(6) Az (1)-(4) bekezdések szerinti védőtávolságoktól eltérés a HM Honvéd Vezérkar Katonai Tervező Főcsoportfőnökség engedélyével lehetséges.

Levegőtisztaság-védelmi övezetek

115.§ (1) Levegőtisztaság-védelmi övezetben⁴⁸⁰ a vonatkozó jogszabályok szerinti épületek, építmények helyezhetők el, területhasználatok folytathatók. A levegőtisztaság-védelmi övezetek lehatárolását az SZT „1.3.A.8. Levegőtisztaság-védelmi övezetek” című tervlap tartalmazza.

(2) Az SZT „1.3.A.9. Bűzös, fertőzésveszélyes telephelyek védőterülete” című tervlapon jelzett területeken belül lakó- illetve szállás funkciót tartalmazó épületet csak a bűzforrás megszűnését követően lehet létesíteni.

Zaj- és rezgés elleni védőterületek

116.§ (1) Az SZT „1.3.A.A. Zajvédelmi területi kategóriák, várható környezeti zajterhelések” című tervlap tartalmazza Győr egyes területeinek zajvédelmi besorolását. Környezeti zaj ellen védendő épületek, létesítmények tervezésekor, a területek beépítésekor – azon a területeken, ahol a közlekedési környezeti zajterhelési határértékek meghaladják a területre vonatkozó zajterhelést⁴⁸¹ – a ténylegesen megvalósult zajvédő létesítmények és az egyéb megvalósult építmények zajárnyékoló hatásának figyelembevételével kell az épület zajterhelését és a védekezés módját meghatározni, annak érdekében, hogy a tervezett használat során a vonatkozó előírásokat be lehessen tartani.

(2) A zaj- és rezgésterhelési prognózisok készítésekor az SZT „1.3.H.1-5. 15 éves forgalmi prognózis” című tervlapokon szereplő értékeket kell a közlekedésből származó zaj számításakor figyelembe venni.

IX. FEJEZET

AZ ÉTV. 17. §-A SZERINTI SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEKKEL KAPCSOLATOS, HELYI SAJÁTOSSÁGOKNAK MEGFELELŐ ELŐÍRÁSOK

Tilalmak

117.§ Az SZT „1.3.C.1. Sajátos jogintézmények – tilalmak területe” című tervlap tartalmazza a város területén érvényes telekalakítási és építési tilalmak területi lehatárolását.

Elővásárlási jog

118.§ Az SZT „1.3.C.2. Sajátos jogintézmények – elővásárlási joggal érintett terület” című tervlap tartalmazza az elővásárlási joggal érintett területek területi lehatárolását és a településrendezési célokat.

Beültetési kötelezettség

119.§ (1)

a) Az SZT – a táj- és településképi okokból – beültetési kötelezettséget állapít meg a telek szabályozási tervben meghatározott részére vonatkozóan, ahol a növényzettel való

⁴⁸⁰ A levegőtisztaság védelmével kapcsolatos egyes szabályokról szóló 21/2001. (II.14.) Korm. rendelet

⁴⁸¹ A határértékeket a 8/2002. (III.22.) Köm-Eüm együttes rendelet tartalmazza.

beültetésről kell gondoskodni. Ha a terv úgy rendelkezik, akkor az előírt fajtájú és számú növényzetet a tervben meghatározott helyen és módon kell elhelyezni.

b) A telek rendezési tervben előírt mértékű zöldfelülete nem burkolható le, tárolási, üzemi célra nem használható.

(2) A zöldfelületi mérleg számításakor figyelembe vett, növényzettel kialakított tetőkertekre (létesítésükre) az önkormányzat e rendelettel beültetési kötelezettséget rendel el, melyről a vonatkozó építési engedélyben az építtetőt tájékoztatni kell. A tetőkert fenntartásáról folyamatosan gondoskodni kell.

(3) A beültetési kötelezettséggel terhelt ingatlanokon készített engedélyezési terveknek kertépítészeti munkarészt is tartalmazni kell.

(4) A kiöregedett, elpusztult növényzetet pótolni kell az övezeti előírásban előírt legkisebb zöldfelület mértékéig.

Átmeneti rendelkezések⁴⁸²

119./A. § (1) Az építési telket a rendezési terv szerint akkor is kialakultként kell figyelembe venni, ha a kötelező szabályozási vonallal határolt közterületek kialakítása még nem történt meg. Ebben az esetben a szabályozási vonalat az elő-, oldal- és hátsókert meghatározásánál figyelembe kell venni, (amennyiben az építési hely határvonala nincs szabályozva), míg a beépítési mutatószámokat úgy kell betartani, hogy azok a közterület céljára szükséges telekrész területével csökkentett telekre vonatkozóan teljesüljenek.

Az ingatlan beépítésénél a szabályozási vonalakkal és/vagy övezethatárokkal határolt területrészt lehet figyelembe venni.

(2) Nem kötelező új tömbfeltárási utakat tartalmazó tömbök esetében a tömbbelsőbe eső telkeket és utakat a szabályozási terv szerint kialakítani mindaddig, amíg a tömbbelső fejlesztései nem válnak aktuálissá. Ugyanakkor a beépítés csak a szabályozási paraméterek betartásával és a későbbi fejlesztési kialakítások biztosításával lehetséges.

(3) Amennyiben a szabályozási vonal meglevő építményen megy keresztül a meglevő építmény korszerűsítése a jó karbantartás keretében, az OTÉK 108§ (1) szerint – az általuk érintett körben a bővítés kivételével - végezhető.

(4) Győr, Újváros városrészben 300 m²-nél kisebb teleknagyság esetén a konkrét városépítészeti környezet, a tömb kialakult beépítése valamint a tervezett épülettel szomszédos jellemző beépítések mérlegelésével a beépítés módjára, az oldal és hátsó kertre vonatkozó övezeti előírásoktól el lehet térni, amennyiben a szabályozás egyéb paraméterei azt lehetővé teszik.

⁴⁸² A Győri Építési Szabályzatról (továbbiakban: GYÉSZ) és Győr Szabályozási Tervéről szóló 1/2006.(I.25.) Rendelet a 17/2008 (IV.18.) rendelet alapján kiegészült az Átmeneti rendelkezések alcímmel és 119/A.§-al. A 17/2008 (IV.18.) rendelet 2008. május 1. napján lép hatályba, rendelkezéseit a hatálybalépése után indult ügyekben kell alkalmazni, kivéve ha rendelkezései a folyamatban lévő ügyekben az építtető (kérelmező) számára kedvezőbb döntést eredményezhetnek.

X. FEJEZET

ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

120.§⁴⁸³

Hatálybalépés

121.§ (1) E rendelet 2006. február 1. napján lép hatályba, rendelkezéseit a hatálybalépés után indult ügyekben kell alkalmazni, kivéve, ha e rendelet rendelkezései a folyamatban lévő ügyekben az építető (kérelmező) számára kedvezőbbek.

(2) E rendelet hatálybalépésével egyidejűleg a 24/1998. (VII. 10.) Ök. rendelettel jóváhagyott, GYÉSZ és az azt módosító rendeletek hatályukat veszítik, de ezeket az e rendelet hatálybalépésekor folyamatban lévő ügyekben az (1) bekezdésben foglalt kivétellel továbbra is alkalmazni kell.

(3) A GYÉSZ és az SZT azon rendelkezéseit, melyekhez az OTÉK 111. §-ának (2) bekezdése szerinti eltérések miatt a szakminisztérium hozzájárulása szükséges, a 7. sz. melléklet tartalmazza a hozzájáruló dokumentumokra való hivatkozásokkal együtt.

Az 1/2006. (I.25.) Ök. rendeletet módosító rendeletek:

- 24/2006. (VII.10) ÖK. rendelet
- 30/2006. (IX.25) ÖK. rendelet
- 18/2007. (V.25) R.
- 31/2007. (X.31.) R.
- 17/2008. (IV.18.) R.
- 27/2008. (VII.15.) R.
- 37/2008. (X.31.) R.
- 54/2008. (XII. 20.) R.
- 12/2009. (IV. 15.) R.
- 27/2009. (VI. 19.) R.
- 32/2009. (IX.18.) R.
- 47/2009. (XII.18) R.
- 48/2009. (XII.18) R.
- 2/2010. (I.25.) Rendelet
- 6/2010. (II.26) GYMJVÖ. rendelet
- 14/2010. (IV.29.) GYMJVÖ. rendelet
- 15/2010. (IV.29.) GYMJVÖ. rendelet
- 17/2010. (V.28.) GYMJVÖ. rendelet
- 22/2010. (VI.25.) GYMJVÖ. rendelet
- 23/2010. (VI.25.) GYMJVÖ. rendelet
- 28/2010. (IX.10.) GYMJVÖ. rendelet
- 38/2010. (XI.26.) GYMJVÖ. rendelet
- 45/2010. (XII.17.) GYMJVÖ. rendelet

⁴⁸³ Hatályon kívül helyezte: 31/2012. (XII.19.) GYMJVÖ. Rendelet 5.§-a

- 4/2011. (I.28.) GYMJVÖ. rendelet
- 5/2011. (I.28.) GYMJVÖ. rendelet
- 9/2011. (II.28.) GYMJVÖ rendelet
- 11/2011. (III.28.) GYMJVÖ rendelet
- 14/2011. (V.27.) GYMJVÖ rendelet
- 18/2011. (VI.27.) GYMJVÖ rendelet
- 19/2011. (VI.27.) GYMJVÖ rendelet
- 20/2011. (VI.27.) GYMJVÖ rendelet
- 21/2011. (VI.27.) GYMJVÖ rendelet
- 29/2011. (IX.29.) GYMJVÖ. rendelet
- 36/2011. (XI.29.) GYMJVÖ rendelet
- 41/2011. (XII.19.) GYMJVÖ rendelet
- 8/2012. (III.30.) GYMJVÖ rendelet
- 14/2012. (V.26.) Rendelet
- 15/2012. (V.26.) Rendelet
- 17/2012. (VI.30.) GYMJVÖ. Rendelet
- 19/2012. (IX.24.) GYMJVÖ. Rendelet
- 20/2012. (IX.24.) GYMJVÖ. Rendelet
- 21/2012. (IX.24.) GYMJVÖ. Rendelet
- 27/2012. (XI.30.) GYMJVÖ. Rendelet
- 28/2012. (XI.30.) GYMJVÖ. Rendelet
- 14/2013. (III.29.) Önkormányzati rendelet
- 16/2013. (IV.18.) Önkormányzati rendelet
- 27/2013. (VI.28.) Önkormányzati rendelet
- 36/2013. (XII.30.) GYMJVÖ. Rendelet
- 2/2014. (II.21.) GYMJVÖ Rendelet
- 8/2014. (IV.25.) GYMJVÖ Rendelet
- 11/2014.(V.27.) GYMJVÖ Rendelet
- 14/2014.(VI.27.) GYMJVÖ Rendelet
- 15/2014. (VI.27.) GYMJVÖ Rendelet (önálló a: 0270/25 és 0270/26 hrsz-ra vonatkozóan)
- 17/2014.(IX.12.) GYMJVÖ Rendelet
- 25/2014. (XII.19.) GYMJVÖ Rendelet
- 2/2015. (II.27.) Önkormányzati rendelet
- 10/2015. (III.27.) Önkormányzati rendelet
- 18/2015. (IV.30.) Önkormányzati rendelet
- 23/2015. (VI.26.) Önkormányzati rendelet
- 29/2015. (X.16.) Önkormányzati rendelet
- 33/2015. (XI.13.) Önkormányzati rendelet
- 34/2015. (XII. 18.) Önkormányzati rendelet
- 1/2016. (I. 29.) Önkormányzati rendelet
- 10/2016. (IV.29.) Önkormányzati rendelet
- 15/2016. (V.23.) Önkormányzati rendelet
- 20/2016. (VI.24.) Önkormányzati rendelet
- 21/2016. (IX.23.) Ök. rendelet
- 23/2016.(X.19.) Ök. rendelet
- 25/2016.(XI.25.) Ök. rendelet

- 29/2016.(XII.21.) Ök. rendelet
- 1/2017.(II.24.) Ök. rendelet
- 9/2017. (III.30.) Ök. rendelet
- 14/2017. (V.26.) Ök. rendelet
- 18/2017. (VI.30.) Ök. rendelet
- 19/2017. (IX.19.) Ök. rendelet
- 26/2017. (X.27.) Ök. rendelet
- 29/2017. (XI.22.) Ök. rendelet
- 36/2017. (XII.21.) Ök. rendelet
- 4/2018. (I.26.) Ök. rendelet
- 7/2018. (II.23.) Ök. rendelet
- 13/2018. (III.23.) Ök. rendelet
- 14/2018. (V.4.) Ök. rendelet
- 17/2018. (V.25.) Ök. rendelet
- 10/2016. (IV.29.) Ök. rendelet
- 20/2018. (VI.29.) Ök. rendelet
- 21/2018. (IX.21.) Ök. rendelet
- 27/2018. (XI.16.) Ök. rendelet
- 33/2018. (XII.20.) Ök. rendelet
- 7/2019. (IV.26.) Ök. rendelet
- 10/2019. (V.31.) Ök. rendelet
- 16/2019. (VI.28.) Ök. rendelet

Hatályukat veszítő rendelkezések

122.§ E rendelet hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszti:

A Győrszentiváni helyi építési előírásokról szóló 7/1988. (XI. 12.) Tanácsrendelet;

A Győrszentiváni út melletti iparterület helyi építési előírásairól szóló 4/1990. (VII. 1.) Tanácsrendelet;

Győr Belváros részletes rendezési tervéről és annak szabályozási előírásairól szóló 24/1993. (VII. 9.) Ök. rendelet, és az azt módosító 35/1993. (X. 15.) Ök. rendelet, 19/2004. (IV. 30.) Ök. rendelet, 32/1995. (VI. 20.) Ök. rendelet, 11/1996. (II. 15.) Ök. rendelet, 45/1996. (IX. 20.) Ök. rendelet, 31/1997. (VII. 15.) Ök. rendelet, 39/1997. (IX. 15.) Ök. rendelet;

A Széchenyi István Főiskola részletes rendezési tervéről és annak szabályozási előírásairól szóló 25/1993. (VII. 9.) Ök. rendelet, és az azt módosító 29/1994. (VI. 20.) Ök. rendelet, 47/1994. (X. 21.) Ök. rendelet, 28/1995. (VI. 1.) Ök. rendelet;

A Szeszipari Vállalat Győr, Budai u. telephelye (6391, 6391/2, 6392/6, 6385/2 helyrajzi számú telek) részletes rendezési tervének szabályozási előírásairól szóló 26/1993. (VII. 9.) Ök. rendelet;

A Zúgó u. és térsége részletes rendezési tervéről és annak szabályozási előírásairól szóló 30/1993. (IX. 15.) Ök. rendelet, és az azt módosító 4/1994. (II. 28.) Ök. rendelet, 57/1997. (XII. 19.) Ök. rendelet, 2/1998. (II. 1.) Ök. rendelet;

A Gorkijváros – Ny-Újváros részletes rendezési terv részleges módosításáról és annak szabályozási előírásairól szóló 31/1993. (IX. 15.) Ök. rendelet, és az azt módosító 36/1993. (X. 15.) Ök. rendelet, 4/1994. (II. 28.) Ök. rendelet, 60/1995. (XI. 15.) Ök. rendelet, 57/1996. (XII. 1.) Ök. rendelet;

Győr Reptéri út térségének részletes rendezési tervéről és annak szabályozási előírásairól szóló 33/1993. (X. 15.) Ök. rendelet, és az azt módosító 18/1994. (IV. 30.) Ök. rendelet, 56/1996. (XII. 1.) Ök. rendelet, 34/1997. (VII. 15.) Ök. rendelet;

A Marcalváros II. továbbépítése, Pátzay P. u. menti terület részletes rendezési tervéről szóló 34/1993. (X. 15.) Ök. rendelet, és az azt módosító 18/1994. (IV. 30.) Ök. rendelet;

József Attila úti volt laktanya térségének részletes rendezési tervéről szóló 38/1993. (XI. 17.) Ök. rendelet, és az azt módosító 18/1994. (IV. 30.) Ök. rendelet;

AFIT Budai u-i telephely részletes rendezési tervéről szóló 39/1993. (XI. 17.) Ök. rendelet, és az azt módosító 18/1994. (IV. 30.) Ök. rendelet, 40/1997. (IX. 15.) Ök. rendelet;

Győr, Kandó K. u. 5-7. sz. alatti REKARD telephely szabályozási tervéről és annak szabályozási előírásairól szóló 46/1993. (XII. 30.) Ök. rendelet;

Győr, Mester u. ipari telephelyek és térségének részletes rendezési tervéről és annak szabályozási előírásairól szóló 47/1993. (XII. 30.) Ök. rendelet, és az azt módosító 18/1994. (IV. 30.) Ök. rendelet;

Győr, Fehérvári u. 3. sz. alatti iparterület és térségének részletes rendezési tervéről és annak szabályozási előírásairól szóló 48/1993. (XII. 30.) Ök. rendelet, és az azt módosító 18/1994. (IV. 30.) Ök. rendelet, 27/1997. (VI. 1.) Ök. rendelet;

A Győr, Vasvári P. úti volt laktanya-terület kórháztömbjének részletes rendezési tervéről és annak szabályozási előírásairól szóló 3/1994. (II. 27.) Ök. rendelet, és az azt módosító 50/1994. (XI. 25.) Ök. rendelet, 25/1995. (V. 10.) Ök. rendelet, 32/1996. (VI. 20.) Ök. rendelet;

A Győr, Szerűskert u-i telephely részletes rendezési tervéről és annak szabályozási előírásairól szóló 25/1994. (V. 20.) Ök. rendelet, és az azt módosító 2/1996. (I. 22.) Ök. rendelet;

Győr, Marcalváros folytatása, „A” jelű terület részletes rendezési tervéről szóló 34/1994. (VII. 15.) Ök. rendelet, és az azt módosító 27/1995. (VI. 1.) Ök. rendelet, 26/1996. (IV. 15.) Ök. rendelet;

Győr, Puskás Tivadar út D.-i oldalának az Ipar utca és az Iparcsatorna közötti terület részletes rendezési tervének szabályozási előírásáról szóló 36/1994. (VII. 15.) Ök. rendelet;

Győr, Kalász u.-i 2279 helyrajzi számú terület szabályozási előírásairól szóló 37/1994. (IX. 15.) Ök. rendelet;

Győr-Ménfőcsanak kereskedelmi központ és lakóterület rendezési tervéről szóló 41/1994. (X.1.) Ök. rendelet, és az azt módosító 28/1996. (V. 10.) Ök. rendelet;

A Kandó Kálmán út 13. szám alatti (5788, 5789, 5790 helyrajzi számú) terület és közvetlen környezete részletes rendezési tervéről szóló 42/1994. (X. 1.) Ök. rendelet;

A Győr, Puskás T. utca É-K-i telephelyek és közvetlen környezete részletes rendezési tervéről szóló 43/1994. (X. 1.) Ök. rendelet, és az azt módosító 59/1995. (XI. 15.) Ök. rendelet;

Győr, Fehérvári u. 75. sz. alatti iparterület bővítésének részletes rendezési tervéről és annak szabályozási előírásairól szóló 44/1994. (X. 1.) Ök. rendelet, és az azt módosító 61/1995. (XI. 10.) Ök. rendelet, 33/1997. (VII. 15.) Ök. rendelet;

Győr, GYÖRTEJ Tejüzem részletes rendezési tervéről és annak szabályozási előírásairól szóló 46/1994. (X. 21.) Ök. rendelet;

Győr, Mészáros Lőrinc út környéke részletes rendezési terv szabályozási előírásairól szóló 48/1994. (XII. 1.) Ök. rendelet, és az azt módosító 32/1997. (VII. 15.) Ök. rendelet;

Győr-Ménfőcsanak, Horgas utcai lakóterület részletes rendezési terv módosításának szabályozási előírásairól szóló 52/1994. (XII. 5.) Ök. rendelet;

Győr, Marcalváros I. ütem RRT. felülvizsgálata szabályozási előírásainak módosításáról szóló 53/1994. (XII. 5.) Ök. rendelet, és az azt módosító 29/1996. (V. 10.) Ök. rendelet;

Győr, Hédervári út 10766 és 10767 helyrajzi számú közterület szabályozási tervéről és szabályozási előírásairól szóló 54/1994. (XII. 5.) Ök. rendelet, és az azt módosító 39/1997. (IX. 15.) Ök. rendelet;

Győr, "Petz Aladár" Megyei Kórház részletes rendezési terv szabályozási előírásairól szóló 9/1995. (III. 1.) Ök. rendelet;

Győr, Kandó K. u. 1. sz. alatti 6354 helyrajzi számú ipari tömbtelek részletes rendezési tervéről és annak szabályozási előírásairól szóló 18/1995. (IV. 20.) Ök. rendelet;

Győr-Gyirmót Ménfői u. és környéke részletes szabályozási terv szabályozási előírásairól szóló 20/1995. (IV. 20.) Ök. rendelet;

Az Ibolya út és környéke szabályozási terv módosításáról és annak szabályozási előírásairól szóló 21/1995. (IV. 20.) Ök. rendelet, és az azt módosító 39/1997. (IX. 15.) Ök. rendelet;

Győr-Szabadhegy új köztemető és környéke részletes rendezési terv módosításáról és annak szabályozási előírásairól szóló 22/1995. (IV. 20.) Ök. rendelet;

Győr, Szent Imre út, - Régi Veszprémi út, - Szabadhegy vasútállomás, - Pándzsa patak által határolt terület részletes rendezési tervéről és annak szabályozási előírásairól szóló 31/1995. (VI. 20.) Ök. rendelet;

Győr, ÉPFU sporttelep részletes rendezési tervéről és annak szabályozási előírásairól szóló 34/1995. (VI. 20.) Ök. rendelet, és az azt módosító 46/1996. (IX. 20.) Ök. rendelet;

A Győr, Marcalváros folytatása „B” jelű terület részletes rendezési tervéről szóló 40/1995. (VII. 10.) Ök. rendelet;

Győr-Ménfőcsanak, Malom úti lakóterület részletes rendezési terv szabályozási előírásairól szóló 41/1995. (VII. 10.) Ök. rendelet;

Győr, Ipari Park részletes rendezési tervéről szóló 63/1995. (XII. 1.) Ök. rendelet;

A Győr, Szigethy Attila út 4722/5 helyrajzi számú terület és környéke részletes rendezési tervének jóváhagyásáról szóló 75/1995. (XII. 21.) Ök. rendelet;

Révfa, Bácsai út - Mosoni Duna közötti terület részletes rendezési tervéről szóló 17/1996. (III. 1.) Ök. rendelet, és az azt módosító 44/1996. (IX. 20.) Ök. rendelet, 11/1997. (IV. 1.) Ök. rendelet, 39/1997. (IX. 15.) Ök. rendelet;

Győr, Bécsi út 14. sz. alatti (volt ÁFÉSZ) telephely és környezete részletes rendezési tervéről szóló 18/1996. (IV. 1.) Ök. rendelet;

A József A. lakónegyed részletes rendezési tervéről és annak szabályozási előírásairól szóló 19/1996. (IV. 1.) Ök. rendelet;

A Győr, Csipkegyári út 11. sz. alatti (GARDÉNIA Rt.) telephely és környéke részletes rendezési tervéről és annak szabályozási előírásairól szóló 27/1996. (V. 10.) Ök. rendelet;

Győr-Sárás részletes rendezési terv szabályozási előírásairól szóló 36/1996. (VI. 15.) Ök. rendelet;

A Marcalváros II. ütem szabályozási terv részleges módosításáról és szabályozási előírásainak kiegészítéséről szóló 37/1996. (VII. 15.) Ök. rendelet;

Az ÉDÁSZ Rt. Győr, Hermann O. utcai 4344 helyrajzi számú telke és közvetlen környezete részletes rendezési tervéről szóló 38/1996. (VII. 15.) Ök. rendelet;

A Győr, Régi Veszprémi út 2328, 2330, 2331/4 helyrajzi számú ingatlanok (volt Dukát telephely) részletes rendezési terv módosításáról szóló 42/1996. (IX. 20.) Ök. rendelet;

Győr, Kálóczy tér, Mosoni-Duna part csónakházak részletes rendezési tervéről szóló 43/1996. (IX. 20.) Ök. rendelet;

Győr, Hecsepuszta (Györszentivánra vezető 5443/21, 5394/4 hrsz. közút) részletes rendezési tervéről és annak szabályozási előírásairól szóló 56/1996. (XII. 1.) Ök. rendelet;

Győr, Külső Veszprémi út és térsége részletes rendezési tervéről és annak szabályozási előírásairól szóló 6/1997. (II. 15.) Ök. rendelet;

A volt Frigyes laktanya területére tervezett sokfunkciós központ részletes rendezési tervéről és szabályozási előírásairól szóló 7/1997. (III. 1.) Ök. rendelet, és az azt módosító 45/1997. (XI. 1.) Ök. rendelet;

Győr, Likócs Pesti út és környéke részletes rendezési tervéről és annak szabályozási előírásairól szóló 12/1997. (IV. 1.) Ök. rendelet;

Győr, Dózsa György rakpart részletes rendezési tervének szabályozási előírásairól szóló 19/1997. (IV. 11.) Ök. rendelet, és az azt módosító 39/1997. (IX. 15.) Ök. rendelet;

A Kálvária u. és környéke részletes rendezési tervéről és szabályozási előírásairól szóló 26/1997. (VI. 1.) Ök. rendelet, és az azt módosító 39/1997. (IX. 15.) Ök. rendelet;

A Győri Budai Várház térségének részletes rendezési tervéről szóló 28/1997. (VI. 1.) Ök. rendelet;

Győr, Száva u. és környéke részletes rendezési terv szabályozási előírásairól szóló 29/1997. (VI. 15.) Ök. rendelet;

A Győr, Bútorgyár utca - Puskás Tivadar utca - Ipar utca által határolt terület részletes rendezési tervéről szóló 35/1997. (VII. 10.) Ök. rendelet;

Győr, Fehérvári út 4651/4 helyrajzi számú ipari tömbtelek (GRABOPLAST Rt.) és környéke részletes rendezési tervéről szóló 41/1997. (IX. 15.) Ök. rendelet;

Győr-Gyirmót volt szennyvíztelep és környéke részletes rendezési tervéről szóló 50/1997. (XI. 15.) Ök. rendelet;

Győr, Likócs külterületi töltés átmeneti szabályozási tervéről és annak szabályozási előírásairól szóló 58/1997. (XII. 19.) Ök. rendelet;

Győr, Kiskút környéke részletes rendezési tervéről és annak szabályozási előírásairól szóló 59/1997. (XII. 22.) Ök. rendelet;

Győr Építési Szabályzata és a Szabályozási Terv jóváhagyásáról szóló 24/1998. (VII. 10.) Ök. rendelet, és az azt módosító 47/1999. (XII. 30.) Ök. rendelet, 18/2000. (IV. 15.) Ök. rendelet, 22/2000. (VII. 10.) Ök. rendelet, 23/2000. (VII. 10.) Ök. rendelet, 7/2001. (II. 16.) Ök. rendelet, 8/2001. (III. 10.) Ök. rendelet, 23/2001. (V. 15.) Ök. rendelet, 27/2001. (VI. 1.) Ök. rendelet, 31/2001. (VI. 25.) Ök. rendelet, 32/2001. (VII. 10.) Ök. rendelet, 7/2002. (II. 15.) Ök. rendelet, 13/2002. (III. 29.) Ök. rendelet, 15/2002. (V. 21.) Ök. rendelet, 21/2002. (VII. 5.) Ök. rendelet, 22/2002. (VII. 5.) Ök. rendelet, 25/2002. (X. 4.) Ök. rendelet, 26/2002. (X.

4.) Ök. rendelet, 27/2002. (X. 4.) Ök. rendelet, 3/2003. (I. 24.) Ök. rendelet, 15/2003. (IV. 4.) Ök. rendelet, 31/2003. (VII. 15.) Ök. rendelet, 32/2003. (VII. 4.) Ök. rendelet, 40/2003. (IX. 19.) Ök. rendelet, 41/2003. (IX. 19.) Ök. rendelet, 47/2003. (X. 10.) Ök. rendelet, 48/2003. (X. 10.) Ök. rendelet, 53/2003. (X. 31.) Ök. rendelet, 54/2003. (X. 31.) Ök. rendelet, 72/2003. (XII. 19.) Ök. rendelet, 73/2003. (XII. 19.) Ök. rendelet, 30/2004. (V. 10.) Ök. rendelet;
Győr, Sziget és Újváros városrészben változtatási tilalom elrendeléséről szóló 43/2000. (XII. 22.) Ök. rendelet, és az azt módosító 30/2001. (VI. 25.) Ök. rendelet;
Sziget városrész területén változtatási tilalom elrendeléséről szóló 19/2002. (VII. 5.) Ök. rendelet, és az azt módosító 14/2003. (IV. 4.) Ök. rendelet;
Révfaú meg határozott területén változtatási tilalom elrendeléséről szóló 13/2003. (IV. 4.) Ök. rendelet;
Révfaú Szent-Györgyi Albert utca, Ibolya utca meg határozott környékén változtatási tilalom elrendeléséről szóló 17/2003. (IV. 25.) Ök. rendelet;
Révfaú meg határozott területén változtatási tilalom elrendeléséről szóló 45/2004. (VII. 9.) Ök. rendelet, és az azt módosító 1/2005. (I. 21.) Ök. rendelet;
Győr Építési Szabályzata 2003-ról szóló 67/2004. (XII. 20.) Ök. rendelet, és az azt módosító 6/2005. (II. 25.) Ök. rendelet, 14/2005. (III. 25.) Ök. rendelet, 30/2005. (VII. 8.) Ök. rendelet;
Révfaúban a Hédervári u. – Zemplén u. - 14-es főút - 11058/1, 11058/2. helyrajzi számú ingatlanok által határolt területre változtatási tilalom elrendeléséről szóló 7/2005. (II. 25.) Ök. rendelet;
Győr belterületén lévő összes vízfelületre változtatási tilalom elrendeléséről szóló 27/2005. (VI. 17.) Ök. rendelet;

Borkai Zsolt
polgármester

Dr. Lipovits Szilárd
jegyző

**GYŐR MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÖZGYŰLÉSÉNEK
15/2014. (VI. 27.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE*****A GYŐRI 0270/25 ÉS 0270/26 HRSZ-Ú INGATLAN ÉPÍTÉSI
SZABÁLYZATÁRÓL***

Győr Megyei Jogú Város Önkormányzatának közgyűlése az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. Általános előírások**1. §**

A rendelet hatálya győri 0270/25 és 0270/26 hrsz-ú ingatlan, valamint az esetlegesen abból vagy azokból kialakuló ingatlanok területére (a továbbiakban: terület) terjed ki azzal, hogy a szabályozási előírásokat az 1. melléklet tartalmazza.

2. §

A terület felhasználása, építési telek alakítása, továbbá - a bányaműveléshez szükséges földalatti építmény kivételével - műtárgy és más építmény tervezése, építése, felújítása, helyreállítása, átalakítása, korszerűsítése, bővítése és lebontása, valamint mindezekre vonatkozó hatósági engedély kiadása során a hatósági előírások és az e rendeletben előírtak alkalmazandók.

2. SZABÁLYOZÁSI ELEMEEK**3. §**

(1) Kötelező szabályozási elem

- a) a beépített, valamint beépítésre szánt és a beépítésre nem szánt területek határvonala,
- b) a szabályozási vonal,
- c) a területfelhasználási egységek közötti határvonal,
- d) az építési övezetek határvonala,
- e) az építési hely határvonala,
- f) az építési vonal és
- g) a megszüntető jel.

(2) A megszüntető jel az építési szempontból egynek tekintendő építési telken vagy területen meglévő, építésjogi szempontból semmisnek tekintendő telekhatár megjelölésére szolgál.

(3) Irányadó szabályozási elem az azonos területfelhasználású és övezeti besorolású telkek egymás közötti meglévő vagy az irányadó telekhatár jellel jelölt, javasolt határvonala.

(4) Az irányadó szabályozási elem az övezeti előírások keretei között megváltoztatható.

3. A telekalakítás szabályai

4. §

(1) A területen a kialakítható telek legkisebb átlagos szélességére vonatkozó előírás csak abban az esetben alkalmazandó, ha a telekalakítás érinti a kialakult telekszélesség megváltozását.

(2) Amennyiben a telket magában foglaló övezetre előírt kialakítható legkisebb telekmélység és telekterület mind a megmaradó, mind a telekmegosztás eredményeként létrejövő telek esetében teljesül, a telekmegosztás engedélyezhető.

4. Védőterületek és védőtávolságok

5. §

A Mosoni-Duna és a Rábca folyó védőterülete a védőtöltések mentett oldali lábától mért 110 m széles területsáv.

6. §

Közlekedési létesítmény védőterülete

- a) az M1 autópálya esetén a tengelytől számított 100 – 100 m,
- b) az 1. sz. főút, a 85. sz. főút és a 85101. sz. mellékút esetén a tengelytől számított 50 – 50 m és
- c) az 1. sz. vasúti fővonal esetén a szélső vágánytól számított 100 – 100 m széles területsáv.

7. §

Közmű védőterülete

- a) nagynyomású gázvezeték esetén a csőtengelytől mért 46 – 46 m,
- b) nagyközepnyomású gázvezeték esetén a csőtengelytől mért 9 – 9 m,
- c) középnyomású gázvezeték esetén a csőtengelytől mért 5 – 5 m,
- d) 400 kV-os elektromos vezeték esetén a szélső vezetékszáltól mért 28 – 28 m,
- e) 220 kV-os elektromos vezeték esetén a szélső vezetékszáltól mért 18 – 18 m,
- f) 120 kV-os elektromos vezeték esetén a szélső vezetékszáltól mért 13 – 13 m és
- g) 20 kV-os elektromos vezeték esetén a szélső vezetékszáltól mért 5 – 5 m széles területsáv.

5. Építési tilalmak és korlátozások

8. §

(1) Szomszédos település védendő területének védőterületén belül szagos, bűzös vagy fertőzésveszélyes tevékenység céljára szolgáló építmény csak az építető által beszerzett, az eljáró hatóság jóváhagyó véleményével és az általa meghatározott távolság betartásával építhető.

(2) Vasútvonal szélső vágányától mért 114 m-es területsávban a beépítésre szánt területen zaj ellen védendő épület nem építhető.

6. Környezetvédelem

9. §

- (1) A terület levegőtisztaság-védelmi besorolása védett I. kategória.
- (2) A terület vízvédelmi besorolása I/2 kiemelten védett vízvédelmi terület.
- (3) A terület felszíni szennyeződésérzékenységi besorolása felszíni szennyeződésre erősen érzékeny terület.
- (4) A beépített és beépítésre szánt területen, valamint annak határától mért 2000 m távolságon belül nőivarú nyárfa nem ültethető.
- (5) A területen hulladéklerakó hely - hulladékudvar kivételével - nem alakítható ki.

7. Zöldfelületek

10. §

A gazdasági és különleges területfelhasználású területen az övezeti előírásban kötelezően előírt zöldfelület kialakítása az épület használatbavételének feltétele. Ezen terület zöldfelületének legalább 40%-án olyan magasra növény fa telepítendő, amely kifejlett egyedének lombkorona szintje a megengedett legnagyobb épületmagassággal megépülő épületet meghaladja.

8. Sajátos építési előírások a szabályozási terven lehatárolt területre

11. §

A terület felosztása a sajátos használat szerint egyéb ipari terület (Gip)⁴⁸⁴.

12. §⁴⁸⁵

13. §

- (1) A KüKertészet övezetben a településüzemeltetési feladatok ellátására szolgáló építmény helyezhető el.
- (2) Az övezet beépítése esetén
 - a) a megengedett legnagyobb beépítettség 40%,
 - b) a kialakítandó legkisebb zöldfelület 40%,
 - c) a megengedett legnagyobb épületmagasság 7,5 m, valamint
 - d) az épület a telekhatártól mért 15,0 m-es területsáv elhagyásával helyezhető el.
- (3) Az övezetben kötelező a szennyvízcsatorna-rákötés.

9. Közlekedési terület

14. §

⁴⁸⁴ Módosította a 21/2018. (IX.21.) Önk. rendelet, hatályos 2018. október 21-től.

⁴⁸⁵ Hatályon kívül helyezte a 21/2018. (IX.21.) Önk. rendelet, hatályos 2018. október 21-től.

- (1) Közlekedési terület a szabályozási tervlapon az e célra megjelölt terület.
- (2) A beépített és beépítésre szánt területen közlekedési területnek minősül
 - a) a K^F jellel ellátott út települési főútként,
 - b) a K^{GY} jellel ellátott út gyűjtőútként,
 - c) a K jellel ellátott út lakóutcaként,
 - d) a K^{GYA} jellel ellátott út gyalogos-kerékpáros útként, valamint
 - e) a K^{KP} jellel ellátott út önálló kerékpárútként.
- (3) A beépítésre nem szánt területen közlekedési területnek minősül
 - a) a K^V jellel ellátott terület vasúti területként,
 - b) a K^A jellel ellátott út autópályaként,
 - c) a K^F jellel ellátott út főútként,
 - d) a K^M jellel ellátott út mellékútként, valamint
 - e) a K^T jellel ellátott út településközi útként.
- (4) A beépített és beépítésre szánt területeken az utca szabályozási szélességét a szabályozási tervlap tartalmazza.

10. Közműterületek

15. §

- (1) Közműterület a Kö jelű terület.
- (2) A közműves ivóvíz hálózat a tűzvédelmi szempontokra is figyelemmel alakítandó ki.
- (3) Közterületen és közlekedési területen közművezetékek úgy helyezendő el, hogy a területen a védőtávolság betartásával legalább
 - a) föld alatti közművezetékek vonatkozásában ivóvízvezeték, szennyvízvezeték, gázvezeték és távbeszélő földkábel, valamint
 - b) föld feletti közművezetékek vonatkozásában villamos energia vezeték, telefonvezeték, kábel TV vezeték és nyílt csapadékvíz-elvezető árokelhelyezhető legyen.

11. Mezőgazdasági terület

16. §

- (1) M^Á jellel jelölt általános termelési övezetben épület nem építhető, csak az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 32. §-ában felsorolt létesítmény helyezhető el.
- (2) M^G jellel jelölt gazdálkodási övezetben az 1 ha-t elérő vagy meghaladó nagyságú, legalább 80,0 m oldalhosszúságú földrészleten, annak legfeljebb 3%-os beépítésével a mezőgazdasági termelés folytatásához szükséges gazdasági épület, továbbá - ha az ott folyó tevékenység indokolja - lakóház építhető.
- (3) A gazdasági épület épületmagassága legfeljebb 6,0 m, a lakóház épületmagassága legfeljebb 4,5 m. A tetőtér beépíthető.
- (4) Az épületet a földrészlet határától legalább 10 m-re lehet építeni.

(5) Az építmény elhelyezése esetén

- a) biztosítandó a működéshez szükséges energiaellátottság,
- b) nem lehet a környező mezőgazdasági területre káros hatással a létesítmény és a benne folytatott tevékenység,
- c) nem helyezhető el a területen nagy vízfelhasználású létesítmény, valamint
- d) a használatbavételi engedély feltételeként biztosítandó
 - da) az ivóvíz ellátás,
 - db) a zárt szennyvíztároló és
 - dc) a közüzemi hulladékelszállítás.

12. Záró rendelkezések

17. §

Ez a rendelet 2014. augusztus 1. napján lép hatályba.

Borkai Zsolt
polgármester

Dr. Lipovits Szilárd
jegyző