



GYÉSZ - Mellékletek

28/2022. (X. 25.) Önkormányzati rendelettel módosított 1/2006.
(I.25.) Ök. rendelet

TARTALOMJEGYZÉK

| | |
|---|----|
| Győr Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 1/2006. (01.25.) Ök. rendelete a Győri Építési Szabályzatról (GYÉSZ-ről) és Győr Szabályozási Tervéről | 3 |
| MELLÉKLETEK | 3 |
| 1. számú melléklet a GYÉSZ-hez | 3 |
| Fogalom-meghatározások | 3 |
| 2. számú melléklet a GYÉSZ-hez | 8 |
| Az OTÉK-ban nem szereplő településrendezési eszközök jelkulcsa | 8 |
| 3. számú melléklet a GYÉSZ-hez | 15 |
| A szabályozási tervek jóváhagyott tervlapjainak felsorolása | 15 |
| 4. számú melléklet a GYÉSZ-hez | 18 |
| Az övezeti sorszámok és jelek jelentése | 18 |
| 5. sz. melléklet a GYÉSZ-hez | 20 |
| 6. sz. melléklet a GYÉSZ-hez | 21 |
| Allergiát okozó növények felsorolása | 21 |
| 7. sz. melléklet a GYÉSZ-hez | 22 |
| Az OTÉK előírásaitól a szakminisztérium által engedélyezett eltérések | 22 |
| 8. sz. melléklet a GYÉSZ-hez | 33 |
| Dunakapu rendezvénytérhez tartozó övezeten kívüli területekre vonatkozó egyedi előírások: | 33 |

**Győr Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének
1/2006. (I.25.) Ök. rendelete
a Győri Építési Szabályzatról (GYÉSZ-ről)
és Győr Szabályozási Tervéről**

MELLÉKLETEK

1. SZÁMÚ MELLÉKLET A GYÉSZ-HEZ

Fogalom-meghatározások

- *Autómentes övezet*: Olyan új beépítéssel, vagy városrehabilitációval létrehozott terület, ahol a kedvezőbb környezeti állapot érdekében az egyéni járműközlekedést különleges intézkedések korlátozzák, illetve a tömegközlekedést, gyalogos- és kerékpár közlekedést különleges intézkedések támogatják. Az autómentes övezet lehatárolását a szabályozási tervnek tartalmazni kell. Az autómentes övezet működésének részletes szabályait a GYÉSZ mellékleteként kell kezelni.
- *Átjárás biztosítása*: A teletkömbön keresztül gépjármű, kerékpáros, gyalogos átjárás biztosítását jelenti melynek konkrét nyomvonala a szabályozási terven nem jelölt. Szabályozási szélességét, műszaki feltételeit közterület-kialakítási tervben kell rögzíteni az önkormányzat településrendezési szerződések megkötésének szabályairól és a közterület-kialakítási tervek készítésének rendjéről szóló rendelete alapján. A GYÉSZ jelkulcsában szereplő „átjárás biztosítása” jelkulcs alkalmazásával a szabályozási tervlapon fel kell tüntetni.¹
- *Áttört kerítésmező*: A kerítés olyan része, mely felületének legalább 50 %-án át lehet látni.
- *Befolyási sáv*: egy vonalas létesítmény melletti azon terület, mely használatát jogszabály – a létesítmény működése érdekében – feltételekhez köti. A befolyási sáv engedélyköteles használata esetén az engedélyezési eljárásba jogszabályi feltételek érvényesítése érdekében be kell vonni² a létesítmény kezelőjét és az illetékes hatóságot.
- *Belváros széli fekvésű*: az az ingatlan, melynek telekhatárától a Belváros rendezési terv szerinti városrészhatára gyalogosan legfeljebb 500 méteres úton elérhető.
- *Dűlőút*: mező- és erdőgazdálkodási területeket feltáró, jellemzően nem szilárd burkolatú út.
- *Építési hely határvonala*: a szabályozási terven jelölt, az építési helyet az OTÉK és a GYÉSZ elő-, oldal- hátsókertre vonatkozó általános előírásaitól eltérően lehatároló vonal.³
- *Építési hely javasolt határvonala*: irányadó építési hely határvonal, melynek betartása nem kötelező, csak ajánlás.
- *Építési övezet építési jogot adó részének határa*: az a vonal, mely a teleknek az építési övezeten belüli területén belül leválasztja azt a területrészt, melyhez az övezeti jelben lévő

¹ Kiegészült a 15/2012. (V.26.) rendelet alapján, hatályos 2012. július 1-től.

² Vonatkozó jogszabály a 46/1997. (XII.29.) KTM rendelet

³ 35/2004. (V.28.) Ök. rendelettel elrendelt kiegészítés

mutatókat viszonyítani kell a mutatók értékének meghatározásakor. Az építési hely, a hátsókert meghatározása szempontjából ezt a vonalat kell hátsó telekhatárnak tekinteni.

Az építési övezet építési jogot adó részének lehatárolására akkor kerül sor, ha az övezetben a telkek mélysége nagy mértékben eltér egymástól, vagy tervtávlaton túl, új tömbfeltárással, új építési telkek kialakítására lehet számítani.

– *Épület homlokzatának megváltoztatása, módosítása:* a homlokzat felületének megváltoztatása (pl.: sima vakolat helyett fröcskölt), színének megváltoztatása, nyílászáróinak az eredetitől eltérő anyagúra, osztására, csomóponti kialakításúra, üvegezésére (pl.: színes üveg, leragasztott üveg) való cseréje, külső árnyékoló szerkezetek, reklámtartó -, hirdető szerkezetek felszerelése.

– *Ideiglenes építmény, konténer:* a talajjal legfeljebb szerelt, oldható kötéssel összeépített, könnyűszerkezetes építésű, időjárás elleni védelemre szolgáló szerkezet.

– *Jelentős átépítésre kerülő területek:* az olyan övezetek területe és a hozzájuk kapcsolódó közmű és útterületek, amelyeket a SZT így jelöl. Az ilyen területeken az övezeti szabályok szerint megengedett használat lényegesen meghaladja a használat korábbi intenzitását.

– *Kereskedelmi egység árusítótere* (a GYÉSZ használata során): A kereskedelmi egység azon helyiségeinek területe, melyekben a vásárló a kereskedelmi létesítmény szokásos használata során tartózkodhat. Ha egy épületben több kereskedelmi egység helyezkedik el, akkor ide tartoznak az egységek megközelítésére szolgáló helyiségek is.

– *Kiegészítő épület:* A telken, vagy az építési telken elhelyezett, az övezeti előírásoknak megfelelő épület működését kiegészítő önálló épület; járműtároló, kerti szerszám-, kerti kisképző-, tüzelő- és terménytároló, lomtároló, nyári konyha, 30 m²-nél nem nagyobb barkácsműhely.⁴

– *Közellátást szolgáló épület:* az az épület, amely fő rendeltetése, hasznos szintterületének több, mint fele valamely közszolgáltatás működtetését teszi lehetővé.

– *Köztér- rendezvényter:* Az épületek által határolt beépítetlen terület, nyilvános tér, ami a szűkebb és tágabb értelemben vett közösség életének nyilvános helye, központi szerepet tölthet be a helyi közélet és nyilvánosság működtetésében, a rekreáció lehetőségét teremti meg, rendezvényeknek, közösségi programok, fesztiválok színtere, és ez által reprezentatív jelentőséggel is bír. A köztér egyben a közösség szimbólumainak bemutatására is alkalmas.⁵

– *Lakó-pihenő övezet:* a KRESZ szabályai szerinti közlekedési rendű lakóövezet, melyben a közlekedés korlátozása érdekében a lakóterületen egyébként megengedett tevékenységek is csak korlátozottan engedélyezhetők.

– *Övezeti határvonal:* körülhatárolja a területeknek, telektömböknek azon részét, melyre vonatkozóan az övezeti kóddal bemutatott telekalakítási és építési előírások azonosak. Az övezeti határvonal egyúttal javasolt telekhatár; az övezeti előírásoknak egyébként megfelelő méretű telek akkor is megfelel a SZT és a GYÉSZ előírásainak, ha a telekhatár nem egyezik meg az övezeti határral.

– *Övezeti jel:* A GYÉSZ 4.sz. mellékletében leírtak szerinti értelmű betű és számkombináció, mely megadja az ingatlan legfontosabb telekalakítási, használati és építési előírásait.

⁴ Kiegészítő helyiségre tartalmaz az 1990. évi C. törvény 52. § 10. pont definíciót hasonló tartalommal.

⁵ Kiegészült a 18/2011.(I.25.) GYMJVÖ rendelet alapján, hatályos 2011. július 24-től.

-
- *Övezeti kód*: az övezetekben érvényes használati, telekalakítási és építési előírásokra utaló; az övezet sorszámából és jeléből álló jelölés.
 - *Övezet sorszáma*: az övezetek 5 számjegyű egyedi azonosítója. Az övezeti sorszám utáni csillag arra utal, hogy az övezetre vonatkozó részletesebb szabályokat tartalmaz a GYÉSZ 7. sz. melléklete.
 - *Parkolóépítmény*⁶: az útterületen belüli és kívüli térszíni parkolás kivételével minden terepszint feletti és alatti építmény, mely elsődleges rendeltetésként gépjárművek elhelyezésére szolgál.
 - *Rehabilitációra kijelölt terület*: az SZT-en jelölt olyan terület, ahol a már túlnyomórészt beépített terület kijelölésekor meglévő állapot jelentős javítása, esetleg megváltoztatása várható az oda tervezett intézkedések és építési tevékenységek eredményeképpen. Rehabilitációra kijelölt területnek kell tekinteni azokat a területeket is, melyeken lévő ingatlanok túlnyomó része beépített, és a szabályozás a jelenlegi beépítésnél intenzívebb beépítést is megenged, és ennek feltételeként a közterület bővítését írja elő.
 - *Saját használatú kert*⁷: a csoportházas beépítésű lakóterületen az osztatlan közös tulajdonban álló ingatlan tulajdonosai között létrejött megállapodás alapján, az önálló lakó rendeltetési egységhez közvetlenül csatlakozó kerterület, melyet a lakó rendeltetési egység tulajdonosa, hasznélvezője és jogszerű használója jogosult használni és köteles annak fenntartásáról gondoskodni.
 - *Saroktelek*⁸: az a telek, amely legalább 8 m szabályozási szélességű út területével egynél több, egymással szöget bezáró határvonallal érintkezik.
 - *Segédüzem*: az olyan üzem, mely a gazdasági tevékenység végzéséhez használt épületek, berendezések előállítását, karbantartását, javítását szolgálja. A segédüzem mérete nem haladja meg a fent leírt tevékenység végzéséhez szükséges mértéket.
 - *Szolgálati lakás*: az a lakás, mely alapvetően gazdasági célra hasznosított telken, az ott működő gazdasági szervezet tulajdonosá(i)nak tulajdonában van, feladata elsősorban az ott lakók közelsége révén a gazdasági szervezet minél hatékonyabb működésének biztosítása.
 - *Technológiai építmény*: az olyan építmény, mely elsősorban a telken elhelyezkedő üzem működéséhez szükséges gépeknek és berendezéseknek ad helyet; csak olyan *huzamos tartózkodásra* szolgáló helyiséget tartalmaz, mely ezen berendezések működtetéséhez feltétlenül szükségesek.
 - *Telekkihasználtsági mutató*⁹: a telken építhető épület csatlakozó terepszint feletti, összes hasznos nettó szintterületének és a telek építési övezeten belüli vagy az építési jogot adó övezetrészen belüli területének hányadosa. Az összes hasznos nettó szintterület kiszámítása során nem lehet figyelmen kívül hagyni a csatlakozó terepszint alatti padlóvonalú szinten lévő, huzamos emberi tartózkodásra alkalmas helyiség és a működésükkel összefüggésben létesített közlekedő és egyéb helyiség területét. A telekkihasználtsági mutató számításánál figyelmen kívül hagyandó a legalább egy oldalról nyitott közlekedő (tornác, folyosó, függőfolyosó, nyitott lépcsőház) és kültéri tartózkodó tér (terasz, erkély, loggia) területe.

⁶ Kiegészült a 23/2015. (VI.26.) rendelet alapján, hatályos 2015. július 26-tól.

⁷ Módosította a 4/2018. (I.26.) rendelet alapján, hatályos 2018. február 10-től.

⁸ Módosította a 4/2018. (I.26.) rendelet alapján, hatályos 2018. február 10-től.

⁹ Módosította a 14/2018. (V.4.) rendelet alapján, hatályos 2018. február 10-től.

– *Telekláb*: a teleknek az utcai telekhatárral szemközti, más telekkel közös határvonala. Saroktelek esetében a telekláb a telek azon – általában rövidebb – határvonala, mely a közbelső telkek hátsó telekhatárának a vonalában van.

– *Telepszerű beépítés*: több épületből álló épületegyüttes egy – az épületek építészeti kialakítását is meghatározó – városépítészeti koncepciónak megfelelő, folyamatos kivitelezéssel történő kiépítése.

– *Tervezett szabályozási vonal*: a tervezett közterületek illetve közhasználatra megnyitott magánterületek és az egyéb területek közötti határvonal. A tervezett szabályozási vonalat tervezett övezeti határként is kell értelmezni. A tervezett szabályozási vonalakon belül a közhasználatra megnyitott, meglévő és tervezett magánutakat a közutaktól eltérő színezés jelöli.

(Ha a tervezett szabályozási vonal kottázással természetben létező térképi objektumokhoz van kötve, és ha a tervezett szabályozási vonalnak a digitális térképen meghatározott helye – térképhiba, vagy szerkesztési hiba miatt – eltér a kottázás alapján szerkeszthető helytől, akkor a kottázás a mérvadó. Ha több kottázással van meghatározva a tervezett szabályozási vonal, akkor – térképhiba, vagy szerkesztési hiba esetén – elsősorban a szabályozási szélességre vonatkozó kottát kell figyelembe venni a tervezett szabályozási vonal kitűzéséhez.)

Ha az állami földmérési alaptérkép karbantartása miatt a telekhatár az újabb verzióban eltér a korábbiától, annak ellenére, hogy nem történt telekalakítás, akkor a telekhatárhoz kötött tervezett szabályozási vonalak és övezeti határvonalak követik a telekhatárt, ha ez a változás az így megváltozott méretű területeknek az eredetileg tervezett célra való hasznosítását nem lehetetleníti el. A szabályozási terv ez esetben a földmérési alaptérkép új verziójának hivatalos kézhezvételekor közgyűlési rendeletmódosítás nélkül korrigálható. A korrekcióról felvett jegyzőkönyvet a szabályozási terv következő módosításakor ismertetni kell a közgyűléssel.)

– *Többszintes növényállomány*: a telek zöldfelületének olyan kialakítása, amikor a zöldfelület legalább 35 %-át cserje vagy fa korona-vetülete takarja, továbbá 100 m²-ként legalább 1 lombos fa kerül elhelyezésre.

– *Tömbtelek korlátozott használatú része*¹⁰: a lakótelepi tömbtelek elkerített területe, amelyet a tömbtelken belüli társasház vagy lakásszövetkezet használhat. A korlátozott használat kiterjedhet a tömbtelek teljes területére vagy annak egy részére.

– *Túlnyomórészt beépített terület*: olyan telektömb vagy építési övezet területe, melyhez korábban már kiépült az összes technikai infrastruktúra és az építési telkek több mint felén az érvényes területfelhasználási besorolásnak megfelelő épületek állnak.

– *Új épülettel nem beépíthető terület*: becsülhetően a tervtávlaton túl megvalósuló átépülés után a közterület bővítésére javasolt terület. Erre a telekrészre az épület meglévő tömegét növelő önálló rendeltetési egység építése esetén, illetve a meglévő épület bontása után nem engedélyezhető beépítés. A rendezési tervek szerinti későbbi funkció (például: szervizút, parkoló, sávszélesítés, stb.) részletekben is megvalósítható, ha a kiépülő ütem nem lehetetleníti el a rendezési terv szerinti kiépítés későbbi megvalósítását.

¹⁰ Kiegészült a 23/2015. (VI.26.) rendelet alapján, hatályos 2015. július 26-tól.

- *Újonnan beépítésre szánt terület:* az olyan új fejlesztési terület (legalább egy építési övezet és a hozzá tartozó út és közműterületek), amely a fejlesztés megkezdése előtt túlnyomórészt még nem volt beépítve.
- *Utca szomszéd:* az ingatlan utcai telekhatárával szemben lévő ingatlan(ok) (merőleges vetítés figyelembevételével).
- *Vaktelek:* az olyan telek, amely közúttal vagy közhasználatra megnyitott magánúttal nem érintkezik.

2. SZÁMÚ MELLÉKLET A GYÉSZ-HEZ

Az OTÉK-ban nem szereplő településrendezési eszközök jelkulcsa

Az OTÉK-ban szereplő Panton 1795 CV helyett a megkülönböztethetőség érdekében Panton 1805 CV

Panton Cool Gray 4 CV

| | | |
|--|--------------------|--|
| - jelentős mértékű zavaró hatású iparterület | Gipz | Panton 2587 CV Panton Process Magenta CV 45°-os sraffozással |
| - egyéb iparterület | Gipe ¹¹ | Panton 2587 CV |
| - mezőgazdasági majorterület | Gmg ¹² | Panton 271 CV Panton 3935 CV 45°-os sraffozással |
| - nagy bevásárlóközpontok különleges területei | Kbe | Panton 271 CV (lila) 45 fokos kockázással |
| - vásárok, kiállítások, kongresszusok különleges területei | Kvk | Panton 271 CV (lila) egy irányú 45 fokos csíkozással |
| - szórakoztató központok, vidámparkok különleges területei | Kvi | Panton 115 CV (citromsárga) egy irányú 45 fokos csíkozással |
| - oktatási központok különleges területei | Kok | Panton 280 CV (kék) egy irányú 45 fokos csíkozással |
| - egészségügyi különleges területek (kórház, szanatórium, gyógyszálló, gyógyüdülő stb.) | Keg | fehér 45 fokos csíkozással |
| - nagykiterjedésű sportolási célú különleges területek | Ksp | Panton 370 CV (zöld) 45 fokos csíkozással |
| - kutatás-fejlesztés különleges területei | Kkf | Panton 280 CV (kék) 45 fokos kockázással |
| - megújítható energiaforrások építményeinek különleges területei (pl. szél- és napenergia) | Kme | Panton 032 CV (piros) 45 fokos kockázással |
| - állat- és növénykertek különleges területei | Kák | Panton 370 CV (zöld) 45 fokos csíkozással |
| - temetők különleges területei | Kte | fekete 45 fokos csíkozással |
| - nyersanyaglelőhelyek (bányák) telkeinek, építményeinek különleges | Kbá | Panton 464 CV (barna) csíkozással |

¹¹ 72/2003. (XII.19.) Ök rendelettel elrendelt kiegészítés




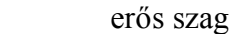









¹² 72/2003. (XII.19.) Ök rendelettel elrendelt kiegészítés

| | | |
|---|-----------------------|---|
| területei, - honvédelmi különleges területek, | Kho | Panton 105 CV (keki) kockázással |
| - hulladékkezelők, hulladéklerakók különleges területei | Khu | Panton 464 CV (barna) 45 fokos kockázással |
| - közlekedési épületek különleges területei | Kkö | Panton 458 CV (sárga) kockázással |
| fürdő- és rekreációs célú különleges terület | Kfü | Panton (kék) vízszintes csíkozással |
| - művelődési központ különleges területe | Kku | Panton 280 CV (kék) irányú 45 fokos kockázással |
| - egyházi központ különleges övezet | Kegy | ... |
| - hírközlési terület különleges övezet | KÖh | Panton 458 C (kék) egy irányú 45 fokos csíkozással |
| - ipari, hulladékgyártási | Kgip.hu ¹³ | Panton Cool Gray 4 CV |
| - korlátozott funkciójú mezőgazdasági terület | Mko | Pantone 367 C |
| - folyóvizek | Vf | Pantone 2975 CV |
| - állóvizek és holtágak | Vá | Pantone 2975 CV |
| - hullámtéri erdőterület | Ve | mint a Evt kék sraffal |
| - hullámtéri mezőgazdasági terület | Vm | mint a Mko kék sraffal |
| - vízbázisok külső és belső védőterülete | Vvb | |
| - töltés | Vtö | mint a Mko kék kockázással |








Abban az esetben, ha a tervezett, új terület-felhasználás a terület-felhasználási egység területének legalább 50 %-án még nem valósult meg, vagy megvalósulása csak 10 éven túlra prognosztizálható (T3 területek), akkor a terület-felhasználási egység területét sraffozással, „... tartalékterületként” kell megkülönböztetni a terület-felhasználás ütemezése című tervlapon. A többi terület-felhasználási tervlapon a T3 területek sraffozással és a tervezett terület-felhasználásnak megfelelő kontúrozással vannak feltüntetve.

¹³ Kiegészült: 28/2022. (X.25.) önk. rendelettel, hatályos 2022. október 26-tól.

II. SZABÁLYOZÁSI TERV VONALAS SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

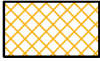



| | |
|--|--|
| javasolt új telekhatár |  |
| kötelező új telekhatár |  |
| a területfelhasználási egységre előírt közlekedésből származó zajhatárérték izogörbéje a forgalmi prognózis alapján, zajárnyékolás nélkül |  |
| bűzös üzem környezetében az új, lakáscélú hasznosítást kizáró szag izogörbe |  |
| tervezetten a közhasználat számára megnyitott terület | Panton 2567 (lilásszürke)  |
| átjárás biztosítása ¹⁴ |  |
| tömbtelek korlátozott használatú része |  |
| zagytározó ¹⁵ |  |
| építési helyen belül külön jelölt épületmagasság határvonala ¹⁶ |  |
| terepszint alatti beépítési határa ¹⁷ |  |
| eltérő paraméterekkel szabályozott terület ¹⁸ |  |
| nem beépíthető terület | Panton Warm Gray 3 CV (szürke) 45 fokos kockázással |
| új épülettel nem beépíthető terület | Panton Warm Gray 3 CV (szürke) 45 fokos egyirányú sraffozással |
| autómentes övezet |  AM  |

¹⁴ Kiegészült a 15/2012. (V.26.) rendelet alapján, hatályos 2012. július 1-től.¹⁵ Kiegészült a 18/2015. (IV.30.) rendelet alapján, hatályos 2015. május 30-tól.¹⁶ Kiegészült a 15/2016. (V.23.) rendelet alapján, hatályos 2016. június 22-től.¹⁷ Kiegészült a 33/2018. (XII.20.) rendelet alapján, hatályos 2018. december 21-től.¹⁸ Kiegészült a 16/2019. (VI.28.) rendelet alapján, hatályos 2019. július 28-tól.

| | | |
|---|---|---|
| Rehabilitációra kijelölt terület |  | Panton 578 CV |
| Belvárosi intézménytelkek | | 182,196, 231 RGB színszám |
| Veszélyes övezet | | Pantone 515 C |
| veszélyes létesítmény |  | |
| megtartásra javasolt épület |  | |
| bontásra javasolt épület |  | |
| megtartandó fásítás | | zöld 45 °-os sraffozással kitöltött körsor |
| javasolt fásítás | | zöld pontvonallal szerkesztett körsor |
| közterület, vagy közhasználatra megnyitott magánterület úrszelvény feletti megengedett beépítése közhasználatú út épületen keresztül (árkád, passzázs, stb.) | | Vízszintes csíkozású terület, színe 40 |
| övezet sorszáma | | Felület, színe: 40 |
| (Minden övezetnek önálló sorszámának kell lenni, övezet több részre osztása, vagy több övezet egyesítése esetén a korábbi számokat meg kell szüntetni, és folytatólagos számozással új számot kell adni.) | | - 08010 - |
| gépjárműbejáró helye |  | |
| gépjárműbejáró lehetséges helye |  | |
| lehetséges tömbfeltárás |  | |
| lakópihenő övezet | | 36,94,54 RGB színű ZIGZAG sraffozás |
| Korlátozott sebességű övezetek | | 254, 225, 160 RGB színű kitöltés Pantone 135 keretben |
| Szennyezett talajú, mentesítendő területek | | Panton 2718 (világos kék) csíkozással |
| Övezet azon részének határa, mely alapján az intenzitási mutatók | | Panton Rhodamine Red C (bíbor) |

| | | |
|--|--|--|
| számíthatók. | | |
| javasolt építési vonal | | folyamatos kék vonal |
| országos jelentőségű védett természeti emlék határa, ex lege védett lápterület | | --- Exl --- |
| Európai Közösség Natura 2000 területének határa | | --- EK --- |
| Győr-Moson-Sopron Megyei területrendezési terv szerinti ökológiai hálózat területe | | --- NÖH --- |
| vasút törzsterület, KÖt övezet | | 45 fokos fekete sraffozás |
| vasút földrészlet, KÖt övezet | | függőleges szürke sraffozás |
| nagysebességű vasút nyomvonala | | vastag fekete szaggatott vonal |
| kikötő medence | | kék 45 fokos sraffozás |
| repülőtér akadálysíkja - megközelítés – magassági korlátozás | | szaggatott rózsaszín vonal a magassági korlátozás méretével |
| repülőtér akadálysíkja - felszállás – magassági korlátozás | | szaggatott kékeslila vonal a magassági korlátozás méretével |
| Hulladékudvar | | Hu feliratú ikon |
| honvédelmi létesítmény védőtávolsága | | sárga szaggatott vonal |
| fő lőirány és védőtávolsága | | bordó szaggatott vonal |
| árvízvédelmi védvonal | | kékeszöld egy vonás – két pont vonal |
| gyűjtő és magasabbrendű utak tengelyvonala | | fekete pontvonal |
| közigazgatási határ | | vastag, két vonás – két pont vonal |
| közigazgatási területcserék változatai | | színes, vastag két vonás – két pont vonal |
| Várfal | | vastag szaggatott vonal; világosszürke XV. századi sötétszürke XVI. századi kék feltételezett |
| utak védőterületének határa | | szaggatott szürke vonal |
| vasútvonalak befolyási sávjának határa | | lila szaggatott vonal |

| | |
|--|--|
| bejegyzett bányatelek – üzemelő bánya | sötétlila tömör fűrészfogas vonal |
| bejegyzett bányatelek – megnyitásra tervezett bánya | világos lila tömör fűrészfogas vonal |
| bejegyzett bányatelek – felhagyott bánya | sötétkék tömör fűrészfogas vonal |
| bejegyzett, funkció váltás miatt visszavonandó bányatelek | piros tömör fűrészfogas vonal |
| jelentős környezetkárosodást okozó külszíni bányaművelés telke | bordó tömör fűrészfogas vonal |
| kutatási joggal rendelkező terület | zöld üres fűrészfogas vonal |
| kutatási joggal rendelkező terület – természetvédelmi okok miatt bányanyitása nem javasolt | piros üres fűrészfogas vonal |
| fakadóvizek előfordulásával veszélyeztetett terület | sötétkék vízszintes sraffozás |
| vízjárta területek | lila szaggatott vonalas sraffozás |
| mocsaras területek | világoskék szaggatott vonalas sraffozás |
| felszíni vizek parti sávjának határa | sötétkék szaggatott vonal |
| 112 mBf alatti terepszintű területek | világoszöld kitöltés |
| vízbázis védőterülete – tervezett belső védőterület | fekete pontsor V betűvel határvonalon belül háromirányú, sötétkék sraffozás |
| vízbázis védőterülete – tervezett külső védőterület „A” változat | sötétkék pontsor V betűvel határvonalon belül négyzethálós, sötétkék sraffozás |
| vízbázis védőterülete – tervezett külső védőterület „B” változat | lila pontsor V betűvel határvonalon belül négyzethálós, lila sraffozás |
| „A” hidrogeológiai védőidom - tervezett határa | sötétkék, szaggatott, VA betűs vonalon belül fekete háromirányú sraffozás |
| „B” hidrogeológiai védőidom - tervezett határa | kék, szaggatott, VB betűs vonalon belül világoskék háromirányú sraffozás |
| „B” hidrogeológiai védőidom - jóváhagyott határa | kék, szaggatott, VB betűs vonalon belül fekete háromirányú sraffozás |
| távlati vízbázis védőidom - | kék, V betűs vonalon belül |

| | | |
|--|--|---|
| tervezett határa | | szabálytalan vonásokból álló sraffozás |
| levegőtisztaság-védelmi övezet | | világosbarna, ferde, szaggatott sraffozás, sötétbarna határvonallal |
| légszennyezettség szempontjából ökológiailag sérülékeny terület | | barna négyzethálós sraffozás |
| Közhasználatra (időbeni korlátozással) átengedett magánterület | |  |
| Javasolt tömbbelsőben kialakítandó zöldfelület | |  |
| napelemmel be nem telepíthető, természetvédelmi szempontból megőrzendő terület ¹⁹ | |  |
| eltérő területfelhasználás ²⁰ | |  |

¹⁹ Kiegészült a 35/2021. (X.26.) rendelet alapján, hatályos 2021. november 10-től.

²⁰ Kiegészült a 28/2022. (X.25.) rendelet alapján, hatályos 2022. október 26-tól.

3. SZÁMÚ MELLÉKLET A GYÉSZ-HEZ

A szabályozási tervek jóváhagyott tervlapjainak felsorolása²¹

(A normál szedésű lapok megismételnek olyan információt, mely az 1.3.1.x szelvénsorozaton is szerepel.)

| <i>Tervlap megnevezése</i> | <i>Tervlap jele</i> | <i>változat</i> |
|-------------------------------|----------------------|-----------------|
| Szabályozási tervlapok | SZT 1.3.1.01. | |
| | SZT 1.3.1.02. | |
| | SZT 1.3.1.03. | |
| | SZT 1.3.1.04. | |
| | SZT 1.3.1.05. | |
| | SZT 1.3.1.06. | |
| | SZT 1.3.1.07. | |
| | SZT 1.3.1.08. | |
| | SZT 1.3.1.09. | |
| | SZT 1.3.1.10. | |
| | SZT 1.3.1.11. | |
| | SZT 1.3.1.12. | |
| | SZT 1.3.1.13. | |
| | SZT 1.3.1.14. | |
| | SZT 1.3.1.15. | |
| | SZT 1.3.1.16. | |
| | SZT 1.3.1.17. | |
| | SZT 1.3.1.18. | |
| | SZT 1.3.1.19. | |
| | SZT 1.3.1.20. | |
| | SZT 1.3.1.21. | |
| | SZT 1.3.1.22. | |
| | SZT 1.3.1.23. | |
| | SZT 1.3.1.24. | |
| | SZT 1.3.1.25. | |
| | SZT 1.3.1.26. | |
| | SZT 1.3.1.27. | |
| | SZT 1.3.1.28. | |
| | SZT 1.3.1.29. | |
| | SZT 1.3.1.30. | |
| | SZT 1.3.1.31. | |
| | SZT 1.3.1.32. | |
| | SZT 1.3.1.33. | |

²¹ A felsorolásban nemcsak a ténylegesen jóváhagyott tervlapok szerepelnek, hanem azon lapok megnevezése is, melyek tartalma még nincs megtervezve, de későbbi megtervezésük lehetősége a helyi szabályozás rendszerének része.

A csillaggal jelölt tervlapokat külön, a tervlap tárgyára vonatkozó rendelettel is lehet módosítani, ha a módosítás nem okoz szerkezeti jelentőségű változásokat, és erről vezető városrendezői tervezői jogosultsággal rendelkező tervező nyilatkozik. Ez esetben a módosításokat a közgyűlés egyidejű tájékoztatásával a vonatkozó rétegben át kell vezetni.

| | | |
|---|-----|-------------|
| | SZT | 1.3.1.34. |
| | SZT | 1.3.1.35. |
| | SZT | 1.3.1.36. |
| | SZT | 1.3.1.37. |
| | SZT | 1.3.1.38. |
| | SZT | 1.3.1.39. |
| | SZT | 1.3.1.40. |
| | SZT | 1.3.1.41. |
| | SZT | 1.3.1.42. |
| | SZT | 1.3.1.43. |
| | SZT | 1.3.1.44. |
| | SZT | 1.3.1.45. |
| | SZT | 1.3.1.46. |
| | SZT | 1.3.1.47. |
| | SZT | 1.3.1.48. |
| Jelenlegi és tervezett közigazgatási határ* | SZT | 1.3.2. |
| Városrészek és városrendezési körzetek területe | SZT | 1.3.3. |
| Jelenlegi és tervezett belterületek | SZT | 1.3.4. |
| Tervezett, közhasználatra megnyitott magánterületek ²² | SZT | 1.3.5. |
| Beépítésre szánt - nem szánt területek | SZT | 1.3.6. |
| Újonnan beépítésre szánt és jelentős átépítésre kerülő területek | SZT | 1.3.7. |
| Tervezett gyűjtő- és magasabb rendű utak tengelyvonalai | SZT | 1.3.A.1.1. |
| Országos közutak befolyási sávja* | SZT | 1.3.A.1.2. |
| Vasutak befolyási sávja* | SZT | 1.3.A.2. |
| Repülőterek védőterülete* | SZT | 1.3.A.3. |
| Közművek és védőterületük* | SZT | 1.3.A.4. |
| Hulladékkezelők és védőterületük* | SZT | 1.3.A.5. |
| Vízbázisok és védőterületük* | SZT | 1.3.A.6. |
| Hullámtér, árvízvédelmi töltés tengelyvonalai, fakadóvíz veszélyes terület, vízjárta terület, mélyfekvésű terület | SZT | 1.3.A.7.1. |
| Vizi állások, úszóműállások és úszóműves kikötőhelyek | SZT | 1.3.A.7.2. |
| Levegőtisztaság-védelmi övezetek* | SZT | 1.3.A.8. |
| Bűzös, fertőzésveszélyes telephelyek védőterülete | SZT | 1.3.A.9. |
| Zajvédelmi területi kategóriák, várható környezeti zajterhelések* | SZT | 1.3.A.A. |
| Szennyezett talajú, mentesítendő területek | SZT | 1.3.A.B. |
| Honvédelmi létesítmények védőterületei* | SZT | 1.3.A.C. |
| Kulturális örökségvédelem – régészet* | SZT | 1.3.B.1.1. |
| | SZT | 1.3.B.1.2.1 |
| Kulturális örökségvédelem – műemlékvédelem 1.* | SZT | . |
| | SZT | 1.3.B.1.2.2 |
| Kulturális örökségvédelem – műemlékvédelem 2.* | SZT | . |
| Kulturális örökségvédelem – helyi védelem* | SZT | 1.3.B.1.3. |

²² Az Étv. 12. § (5) c) szerint a SZT-nek tartalmaznia kell „az egyes területrészekben belül a közterületek és egyéb területek lehatárolását.” Mivel a GYÉSZ a tervezett szabályozási vonalat a tervezett közhasználat nem pedig a tervezett köztulajdon meghatározására definiálja, így az Étv. hivatkozott rendelkezésével való összhang biztosítása érdekében szükséges a nem köztulajdonúknak tervezett területek megkülönböztetése.

| | | |
|---|-----|----------|
| Táji- és természeti értékek* | SZT | 1.3.B.2. |
| Tájképvédelmi területek | SZT | 1.3.B.3. |
| Légszennyezettségi területi besorolások | SZT | 1.3.B.4. |
| Zaj- és rezgésvédelmi szempontból fokozottan védett- és csendesövezetek | SZT | 1.3.B.5. |
| Táv hő ellátás területei* | SZT | 1.3.B.6. |
| Sajátos jogintézmények - tilalmak területe* ²³ | | |
| Sajátos jogintézmények - elővásárlási joggal érintett terület* | SZT | 1.3.C.2. |
| Sajátos jogintézmények - beépítési kötelezettség területe* | SZT | 1.3.C.3. |
| Sajátos jogintézmények - helyrehozatali kötelezettség területe* | SZT | 1.3.C.4. |
| Sajátos jogintézmények - beültetési kötelezettség területe* | SZT | 1.3.C.5. |
| Belvárosi intézménytelkek | SZT | 1.3.D. |
| Lakó – pihenő övezetek, korlátozott sebességű övezetek | SZT | 1.3.E.1. |
| Autómentes övezet | SZT | 1.3.E.2. |
| Külszíni bányászati tevékenység számára kutatásba vonható területek | SZT | 1.3.F. |
| Kizárólagos használat | SZT | 1.3.G. |
| 15 éves forgalmi prognózis - személygépkocsi | SZT | 1.3.H.1. |
| 15 éves forgalmi prognózis – közepes teherautó | SZT | 1.3.H.2. |
| 15 éves forgalmi prognózis – nehéz teherautó | SZT | 1.3.H.3. |
| 15 éves forgalmi prognózis - busz | SZT | 1.3.H.4. |
| 15 éves forgalmi prognózis - összes | SZT | 1.3.H.5. |

²³ Hatályon kívül helyezte a 2/2022.(II.11.) Önk. rendelet, hatályos 2022. február 12-től

4. SZÁMÚ MELLÉKLET A GYÉSZ-HEZ

Az övezeti sorszámok és jelek jelentése

Beépítésre szánt területek építési övezeteinek jele

| 1-2. | | 3. | | 4-5. | | 6-7. | | 8-9-10. | | 11-12-13. | | 14-15. | | 16-17. | | 18-19. | | 20-21-22. | | karakter, betűcsoport | |
|-----------|---|----|---------------------------|------|-------------------------------------|------|---|---------|---|-----------|--|--------|----------------------------------|--------|--|--------|--------------------------------------|-----------|--------------------------------------|-----------------------|--------|
| Ln | 06 | / | Z | / | 35 | / | 50 | - | 095 | / | 125 | / | 03 | - | 14 | / | 45 | / | 007 | példasor | |
| Szerepkör | Megengedett legnagyobb telekhasználtság | | Megengedett beépítési mód | | Megengedett legnagyobb beépítettség | | Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke | | Megengedett legkisebb építmény-magasság | | Megengedett legnagyobb építmény-magasság | | Megengedett legnagyobb szintszám | | Telek megengedett legkisebb szélessége | | Telek megengedett legkisebb mélysége | | Telek megengedett legkisebb területe | | mutató |
| | (0,1) | | | | (%) | | | | (0,1m) | | | | (db) | | (m) | | (100m ²) | | dimenzió | | |

tehát a példasor szerinti övezeti jel: Ln06/Z/35/50 – 095/125/03 – 14/45/007

Beépítésre nem szánt területek övezeteinek jele

| 1-2. | | 3. | | 4-5. | | 6-7. | | 8-9-10. | | 11-12-13-14. | | karakter, betűcsoport | |
|-----------|-----------------------------|----|---------------------------|------|-------------------------|------|-------------------------------|---------|------------------------------|--------------|-------------------------------------|-----------------------|----------|
| Vízm | 00 | / | S | / | 05 | / | 90 | - | 036 | - | 1500 | példasor | |
| Szerepkör | Legnagyobb telekhasználtság | | Megengedett beépítési mód | | Legnagyobb beépítettség | | Zöldfelület legkisebb mértéke | | Legnagyobb építmény-magasság | | Beépíthető telek legkisebb területe | | mutató |
| | (0,1) | | | | (0,1 %) | | (%) | | (0,1m) | | (100m ²) | | dimenzió |

tehát a példasor szerinti övezeti jel: Vizm00/S/05/90 – 036 – 1500

Megjegyzések:

1. Az övezeti jelben nemcsak a „szerepkör” és a „megengedett beépítési mód” helyén állhatnak betűk, vagy betűcsoportok. Betű alkalmazása másutt is arra utal, hogy a mutató értékét valamilyen, a GYÉSZ IV. fejezetében meghatározott szabály, vagy eljárás alapján lehet meghatározni.

2. Ha az övezeti jelben az 1-2. karakter helyén „00” szerepel ott legfeljebb a valamennyi terület-felhasználási egységben engedélyezhető építmények helyezhetők el.

3. Az érték elhagyásával kell jelölni, ha az övezeti jel nem kívánja meghatározni valamelyik mutató értékét. (Például: a fenti első táblázatban bemutatott esetben, ha a legkisebb és legnagyobb telekszélességet nem kívánjuk szabályozni, akkor az övezeti jel: Ln06/Z/35/50 – 095/125/03 –//007.)

Ha a „telek megengedett legkisebb területe” mutató helyén nem áll érték, akkor azt a „telek megengedett legkisebb szélessége és mélysége szorzataként kell figyelembe venni.

4. Az övezeti sorszám az övezetek egyedi azonosítója. Ha az övezet sorszáma után * van, akkor az övezetre vonatkozó szabályokat – köztük esetleg a szokásosan az övezeti jelben szereplő mutatókat – részletesebb, szöveges előírások határozzák meg, melyek a GYÉSZ V. fejezetében (Egyes övezetek részletes szabályozási előírásai) az övezet sorszáma alapján található meg.

5. SZ. MELLÉKLET A GYÉSZ-HEZ ²⁴

²⁴ Hatályon kívül helyezte: 2/2014.(II.21.) önk. rendelet.

6. SZ. MELLÉKLET A GYÉSZ-HEZ**Allergiát okozó növények felsorolása**

| <i>magyar név</i> | <i>latin név</i> |
|--------------------|------------------------|
| | Platanus hispanica |
| galagonya | Crataegus fajok* |
| berkenye | Sorbus fajok* |
| | Prunus fajok* |
| alma | Malus fajok* |
| fehér akác | Robinia pseudoacacia |
| vadgesztenye | Aesculus hippocastanum |
| fekete bodza | Sambucus nigra |
| ezüsthárs | Tilia argentea |
| nagylevelű hárs | Tilia platyphyllos |
| kislevelű hárs | Tilia cordata |
| közönséges nyír | Betula pendula |
| közönséges mogyoró | Corylus avellana |
| fehér fűz | Salix alba |
| fehér nyár | Populus alba |
| akác | Robinia pseudoacacia |

* kivéve a telt virágú fajtákat

7. SZ. MELLÉKLET A GYÉSZ-HEZ

Az OTÉK előírásaitól a szakminisztérium által engedélyezett eltérések²⁵

Általános eltérések

| <i>sor szám</i> | <i>hely</i> | <i>OTÉK-tól való eltérés</i> | <i>Érintett övezetek száma</i> | <i>Felmentés</i> |
|---------------------|-------------|--|---|--|
| 1. | | A GYÉSZ 71. § ²⁶ (4) bekezdése a GYÉSZ 27. § szerinti területen az OTÉK 27. § előírásaitól eltérően kivételes esetben megengedi, hogy a parkosított felszín alatt mélygarázst lehessen elhelyezni. | | Keresztes Sándor területi főépítész 136-7/2004 számú levelében felmentést adott a településrésze |
| 2. | | A GYÉSZ 82. § ²⁷ (9) bekezdése az OTÉK 35. § (1) bekezdéstől eltérően kivételes esetben megengedi az övezet fő rendeltetésének megfelelő épület mögötti oldalkertben kiegészítő épület elhelyezését a Rónay Jácint utca – Szövetség utca – Báthory utca – Damjanich utca által határolt területen | 00019, 00020, 00021, 00022, 01085, 03122 | |
| 3. | | A GYÉSZ 82. § (11) bekezdése szerint az OTÉK 36. § (1) a) előírásától eltérően, a legfeljebb kétszintes (a pinceszintek figyelembe vétele nélkül) lakó és üdülőépületek esetében a szomszédos telkeken álló építmények közötti megengedett legkisebb távolság - a GYÉSZ illetve SZT szerint előírt oldalkert mérete az oldalhatáron álló és zártudvaros beépítés esetén, - az egyes telkekre előírt oldalkert méretek összege az ikres és szabadon álló beépítések esetében; - az OTÉK szerinti, ha nincs a GYÉSZ-ben, illetve a SZT-en eltérő előírás. | | Keresztes Sándor területi főépítész 221-3/2005 számú levele, Körmendy Imre 1527-1/2005. számú levele. |

²⁵ OTÉK 111. § Az e rendelet II-III. fejezetében meghatározott településrendezési követelményeknél szigorúbb követelményeket a helyi építési szabályzat, szabályozási terv megállapíthat.

(2) Az (1) bekezdés szerinti követelményeknél megengedőbb követelményeket a helyi építési szabályzat, szabályozási terv akkor állapíthat meg, ha

a) azt különleges településrendezési okok vagy a kialakult helyzet indokolja, továbbá

b) közérdeket nem sért, valamint

c) biztosított, hogy a 31. § (1) bekezdésében foglalt követelmények teljesülnek,

és ahhoz az Ét. 9. § (6) bekezdése szerinti szakmai véleményében a Földművelésügyi és Vidékfejlesztési Minisztérium hozzájárult.

²⁶ A paragrafus száma 68-ról 71-ra módosult.

²⁷ A paragrafus száma 79-ről 82-re módosult.

Helyhez kötött eltérések

| <i>sor szám</i> | <i>hely</i> | <i>OTÉK-tól való eltérés</i> | <i>Érintett övezetek száma</i> | <i>Felmentés</i> |
|---------------------|-------------------------|---|---|--|
| 4. | Győri Ipari Park | Az 1993-ban megnyitott Győri Ipari Park az ország első, zöldmezős ipari parkja. Mára döntő részben beépült, de folyik még az építési tevékenység, sőt már az új tervben lévő bővítési területekre is sok a jelentkező. Az egyéb ipari terület besorolású ipari parkban a korábbi terv szerinti megengedett 70 %-os beépíthetőség több, mint az OTÉK 25. § szerint megengedett 50 %. | 640, 641, 642, 643, 644, 645, 647, 751, 755, 992, 993, 995, 2688, 2689, 2952, 2953, 4073, | Körmeny Imre 1527-1/2005. számú levele szerint: „A korábbi - jelenleg is hatályos - eltérő szabályozások természetesen tovább élnek” |
| 5. | Audi gyártelep | A több, mint 180 hektáros gyártelep a város gazdaságának legfontosabb telephelye. A gyártelep eredetileg a Rába reptéri gyártelepének része volt; az Audi a Rába által elkezdett un. 100.000-es csarnok befejezésével kezdte magyarországi tevékenységét. Az óriás csarnok hozta magával a Rába reptéri gyárára is jellemző magas beépítettséget. A tervezett 75 %-os beépíthetőség így magasabb, mint az OTÉK 25. § szerinti 50 %. | 9 | Keresztes Sándor területi főépítész 356-4/2003 számú levele |
| 6. | Sashegyi hulladéklerakó | A hulladéklerakó melletti már kialakult iparterületet a terv zavaró hatású ipari tevékenységet is lehetővé tévő területté minősíti, annak érdekében, hogy a hulladéklerakó térségében a hulladékok újrahasznosításával kapcsolatos tevékenységek is helyet kaphassanak. A részben már beépített területre a szaktervezők az OTÉK 25. §-ban megengedett 30 %-os beépíthetőségnél 10 %-kal magasabb értéket határoztak meg. | 30 | Körmeny Imre 1527-1/2005. számú levele |
| 7. | Belváros | A korábbi rendezési terv számításai szerint a Belváros szintterület-sűrűsége 3,0, mely eltér a Vt területen az OTÉK 25. §-ban megengedett 2,4 es értéktől. Ennek oka a műemléki jelentőségű területen a magas beépíttség mellett általános 3-4 szintes beépítés, a műemléki területen kívül a nagyvárosias lakóterületre jellemző beépítések. Ugyanakkor az előző tervhez hasonlóan továbbra is | összes belvárosi Vt- s terület- felhasználás | Körmeny Imre 1527-1/2005. számú levele szerint: „A korábbi - jelenleg is hatályos - eltérő szabályozások természetesen tovább élnek” |

| | | | | |
|-----|--|---|------|---|
| | | szükségesnek tartjuk néhány kivétellel a Belváros egységes Vt területfelhasználásának megtartását. | | |
| | | Belváros műemléki jelentőségű területén a korábbi, speciális, telkenkénti szabályozást tartja meg a terv az övezetek döntő többségében. Néhány jelentősen átépülő övezetben az övezeti szabályozás a szokásos módon történik, és az OTÉK 25. §-tól való eltérések miatt eltérési engedély beszerzését teszi szükségessé megengedett beépítettségtől: | | |
| 8. | | A tervezett parkolóház övezetében már a korábbi tervek is megengedték a 100 %-os beépítettséget ami magasabb a Vt területen általánosan megengedett 80 %-os értéknél. | 3132 | |
| 9. | | A korábbi bizonytalan jogi helyzet (pl. az épülettel összeépült, de önálló telken álló mélygarázs)tisztázása érdekében az épületet körülvevő telekrészeket az épület ingatlanához javasolja csatolni a terv és a színház regionális szerepét hangsúlyozandó különleges kulturális központ övezetbe soroltuk, melyben viszont a megengedett az OTÉK 25. § szerinti beépíthetőség 40%, ami alacsonyabb a kialakultnál is, ezért kérjük az eltérési engedélyt a tervezett 55 %-os beépíthetőségre. | 1408 | Keresztes Sándor területi főépítész 221-3/2005 számú levele |
| 10. | | A 80-as években indult belvárosi rehabilitációból a Baross utca mentén egyetlen tömb maradt ki az un. Árpád-tömb. Ennek oka az volt, hogy a tömbbelsőben sok épület volt melyeket az önkormányzat nem tudott kivásárolni. Több évtizedes előkészítő munka után egy tervpályázat eredményének felhasználásával felszín alatti parkoló kiépítésével megindulna a tömb rehabilitációja, melynek eredményeképpen a tömbbelsőben is a Vt területéhez illő funkciók kapnak helyet. | 1417 | Körmendy Imre 1527-1/2005. számú levele szerint: „A korábbi - jelenleg is hatályos - eltérő szabályozások természetesen tovább élnek” |
| 11. | | Az előző pontban szereplő kamarai székház melletti kis tömb egésze egy parkolóház kijelölt helye, melynek megvalósításához az OTÉK 25. § szerint megengedett legfeljebb 80 %- | 2026 | Körmendy Imre 1527-1/2005. számú levele szerint: „A korábbi - jelenleg |

| | | | | |
|-----|---|--|---|--|
| | | tól eltérő 100%-os beépíthetőség engedélyezésére van szükség. | | is hatályos - eltérő szabályozások természetesen tovább élnek” |
| 12. | Városrét (a Belvárostól keletre elhelyezkedő megszűnő iparterület helyére tervezett városrész. | A 2000-120 I. ütemű rendezési termódosítás (Rába volt vasúti járműgyára és térsége) területén az OTÉK 25. § táblázatában szereplő előírásoktól eltérően Kbe besorolású területen 2,6, a Vt jelű területfelhasználási egységeken 3,0 (átlagos) megengedett legnagyobb szintterület-sűrűség került megállapításra. Ennek részeként a telkek megengedett beépítettsége 75 % az OTÉK-ban megengedett 40 % helyett. | 1 | Keresztes Sándor területi főépítész 278-4/2003 számú levele |
| 13. | | A Ln és Vt övezetek egy részében a megengedett telekkihasználtság nagyobb, mint a területfelhasználás egészére megengedett szintterületsűrűség az OTÉK 25. § szerint. A Vt övezetekben a túllépés 2,4 helyett 3,0; az Ln övezetekben a túllépés 3,0 helyett 4,0. | 3, 4, 5, 7, 83, 2037, 2039, 2040, 2043, 2046, | Keresztes Sándor területi főépítész 221-3/2005 számú levele Körmendy Imre 1527-1/2005. számú levele szerint: „A korábbi - jelenleg is hatályos - eltérő szabályozások természetesen tovább élnek” |
| 14. | | A tervezett különleges bevásárlóközpont területén a megengedett beépítettség 20 %-kal magasabb az OTÉK 25. §-ban előírtnál. | 62 | |
| 15. | Újváros műemléki jelentőségű területe ²⁸ | A „G” megengedett beépítettségre vonatkozó szabályozást Aczél Gábor 80-as években készült terve vezette be. Ennek az a lényege, hogy a megengedett beépítettség a tényleges telekmérettől is függ. Ennek megfelelően a kis telkek beépíthetősége magasabb az OTÉK 25. §-ban előírtnál. Hasonlóképpen az OTÉK 25. § értékeinél magasabbak egyes, különleges övezetbe sorolt műemlékek beépítettségei; (templompületek, iskolák 50 és 60 %) és a leendő, A Kossuth L. utca 26 számot érintő utcanyitási utáni maradványtelek beépíthetősége (100%). | 1018, 1022, 1023, 1024, 1025, 1026, 1028, 1145, 1148, 1149, 1345, 1348, 1349, 1372, 1373, 1374, 1375, 1376, 1377, 1378, 1379, 1380, 1381, 1382, 1383, 1384, 1385, 1386, 1387, 1388, 1389, 1390, 3155, | Körmendy Imre 1527-1/2005. számú levele szerint: „A korábbi - jelenleg is hatályos - eltérő szabályozások természetesen tovább élnek” |

²⁸ Módosította a 10/2016. (IV.29.) rendelet alapján, hatályos 2016. május 29-től.

| | | | | |
|-----|---|---|----------------------------------|--|
| 16. | Sziget | A volt tejgyár átépülése során a gyártelepen keresztül egy közhasználatra megnyitott teresedés és átjáró miatt egy leváló telekrész kívánatos átépítése a vele szomszédos telekkel együtt 100 % illetve közel 100%, mely magasabb a Lk területen megengedett 60 %-nál. | 3002 | Körmeny Imre 1527-1/2005. számú levele szerint: „A korábbi - jelenleg is hatályos - eltérő szabályozások természetesen tovább élnek” |
| 17. | parkolóház Tihanyi Árpád út | Az új aluljáró előtti tömb hosszú ideje a parkolóház céljára van kijelölve; az új terv különleges közlekedési területként sorolja be. A funkciójára való tekintettel a tervezett legnagyobb beépítettség 60 % meghaladja az OTÉK 25. § szerinti 40 %-ot, és a tervezett telekkihhasználtság 2,4 alapján ebben a kis alapterületű területfelhasználási egységben a szintterületsűrűség is meghaladja az előírt 2,0 értéket. | 774 | Keresztes Sándor területi főépítész 221-3/2005 számú levele |
| 18. | parkolóház Marcalvárosban | A városrész parkolási feszültségének megoldását segíthetik, a lakótelep bejáratánál tervezett parkolóházak, melyeket már a korábbi tervek is tartalmaztak. A tervezett épületek a kijelölt különleges közlekedési övezetek 100 %-os beépítésével 6,0-s telekkihhasználtsági mutatóval szabályoznak, jelentősen túllépve az OTÉK 25. § szerint megengedett értéket. Ennek alapvetően az az oka, hogy a lakótelep eredeti szabályozása tömbtelkes-űszótelkes. | 3011, 3012 | Körmeny Imre 1527-1/2005. számú levele szerint: „A korábbi - jelenleg is hatályos - eltérő szabályozások természetesen tovább élnek” |
| 19. | Kismegyeri üdülőfalu | A tervezett, termálvízre alapozott üdülőfalu hátrányos adottsága az autópályától távoli fekvés ellenére az autópálya idáig terjedő zaja, ami ellen fásítással esetleg zajvédő szerkezetekkel is kell védekezni. Ezért is indokolt a ténylegesen falusias, alacsonyabb házakkal építkező kialakítás. Ehhez az OTÉK 25. § legkisebb építménymagasságára vonatkozó (6 méter) előírástól eltérően 3,5 méterben határoztuk meg a megengedett legkisebb építménymagasságot. | | Körmeny Imre 1527-1/2005. számú levele |
| 20. | Ménfőcsanaki egykori KISZ lakótelep | A sorházas, zárt sorú beépítésű területen a telekalakítások megtörténtek és a beépítés is | lakóövezetek : 1770, 1771, | Körmeny Imre 1527-1/2005. számú levele |

| | | | | |
|---------------------|--|--|---|---|
| | | túlnyomórészt megtörtént a korábbi, OÉSZ szerinti szabályozás szerint, melyhez tartozó beépíthetőség 50 % volt. A tényleges beépítettség is túllépi a 30 %-ot így a tervezett beépíthetőség; 35 %-nál nagyobb az OTÉK 25. § szerint megengedett 30 %-nál. Ezen a területen vannak a – részben a szomszédos kistársasházakhoz tartozó, – önálló telken álló cca. 8 egységes garázssorok, az OTÉK különleges területre vonatkozó 40 %-os beépíthetőségét meghaladó, a tényleges helyzetnek megfelelő 100 %-os beépíthetőséggel. | 1768, 1938, 1939, 1940, 1941, 1942, 1197, 1764, 1939 garázsövezetek: 1199, 1200, 1201, 1202, 1769, 1937 | „A korábbi - jelenleg is hatályos - eltérő szabályozások természetesen tovább élnek” |
| 21. | falusi temetők | A SZT a gyirmóti, csanaki, bácsai temetőknél nem az OTÉK 38. § (8) bekezdés szerinti 30 m széles fásított védőterületet jelöli ki a temetők bővítésénél, hanem csak 10 méter széleset. | | Körmeny Imre 1527-1/2005. számú levele |
| 22. ²⁹ | Győr-Gönyű Országos Közforgalmi Kikötő | A 02874 sz. övezet legkisebb kialakítandó zöldfelület mértéke 20% helyett 10%. | 02874 | GYD-02/144-7/2014. számú levele |
| 23. ³⁰ | 01490 sz. építési övezet | A 01490 sz. nagyterjedésű sportolási célú különleges övezetben a legkisebb kialakítandó zöldfelület mértéke 40% helyett 25%. | 01490 | Kuslits Tibor GYD-02-077-06/2014. számú levele |
| | | | | |
| 026/A ³¹ | Győr-IGM gazdasági terület (6362 és 6363 hrsz) | A kialakítandó legkisebb zöldfelület mértéke 20%-ról 8%-ra való csökkentése | 01789 | Győr-Moson-Sopron Megyei Kormányhivatal Építésügyi, Hatósági, Oktatási és Törvényességi Felügyeleti Főosztály Állami Főépítész GYD-02/179-6/2015 iktatószámú záró szakmai véleménye |
| 026/B ³² | Győr-Gyárvaros, Ati-Depo telephely | A gazdasági telephely zöldfelületének 15%-ban történő meghatározása az OTÉK 25. §-ban előírtól alacsonyabb | 01813 | Végh Csaba Állami Főépítész GYD-01/500- |

²⁹ Kiegészült a 11/2014. (V.27.) rendelet alapján, hatályos 2014. május 28-tól.³⁰ Kiegészült a 18/2015. (IV.30.) rendelet alapján, hatályos 2015. május 30-tól.³¹ Kiegészült a 33/2015. (XI.13.) rendelet alapján, hatályos 2015. november 14-től.³² Kiegészült a 20/2016. (VI.24.) rendelet alapján, hatályos 2016. július 25-től.

| | | | | |
|-------------------|------------------------|--|--------|--|
| | | érték. | | 2/2016. számú levele szerint: „A 01813 sz. Gipe övezet zöldfelület megengedett legkisebb aránya: 15%. <i>A módosítással érintett övezet egy elnyújtott téglalap alakú telket fed le, melyen jelenleg is logisztikai telephely működik. A meglévő és a logisztikai kiszolgáláshoz nélkülözhetetlen, burkolt közlekedési felületek mellett a telephelyen a karbantartott zöldfelületek aránya a legnagyobb. A módosítással a meglévő raktárcsarnok bontása és új raktár felépítése válik lehetővé, amely a jelenlegi zöldfelületi állapotokat nem érinti, a jelenleg kialakult és elfogadott zöldfelületi mutató nem változik.</i> ” |
| 27. ³³ | Győr-Kravtex telephely | A gazdasági telephely beépítési százalékának 60%-ban történő meghatározása az OTÉK 25. §-ban előírtól magasabb érték. | 00306 | Végh Csaba Állami Főépítész GYD-01/742-2/2016 számú levele szerint. |
| 28. ³⁴ | Győr-Újváros | Az övezetben a kisvárosias lakóterületben az OTÉK 2. melléklete szerint meghatározott 60%-nál nagyobb beépíthetőség is engedélyezhető. | 01018* | Végh Csaba Állami Főépítész GYD-01/992-4/2016. számú levele szerint. |
| 29. ³⁵ | Győr - Nádorváros | Az övezetben a településközpont vegyes övezetekre vonatkozóan az OTÉK 2. melléklete szerint meghatározott 80%-nál nagyobb beépíthetőség is engedélyezhető. A megengedett legnagyobb beépítettség 90%, a zöldfelületi arány pedig 0%. | 02797 | Végh Csaba Állami Főépítész GYD-01/5-4/2017. számú levele szerint. |
| | | Az övezetben az OTÉK 2. melléklete szerint meghatározott egyéb ipari | | Végh Csaba |

³³ Kiegészült a 21/2016. (IX.23.) rendelet alapján, hatályos 2016. október 8-tól.

³⁴ Kiegészült a 29/2016. (XII.21.) rendelet alapján, hatályos 2017. január 5-től.

³⁵ Kiegészült a 1/2017. (II.24.) rendelet alapján, hatályos 2017. március 11-től.

| | | | | |
|-------------------|--|---|-------|---|
| 30. ³⁶ | Kravtex telephely | övezetekre vonatkozó legkisebb zöldfelület 20%-ra csökkenthető. | 00306 | Állami Főépítész GYD-02/270- 2/2017 számú levele szerint. |
| 31. ³⁷ | Győr - Révfalu Rendészeti Igazgatóság | Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet OTÉK 42. §-a alapján, az OTÉK 4. melléklete által előírt parkoló számtól való eltérés engedélyezhető, az előírt (194 db) parkoló helynél kevesebb (118 db) parkolóhely biztosításával is engedélyezhető lehet az új, tervezett épület. | 01076 | Végh Csaba Állami Főépítész GYD-02/323- 2/2017. számú levele szerint. |
| 32. ³⁸ | Győr – Szabadhegy, József A. úti rendelő | Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet OTÉK előírásaitól eltérően a 686/1 hrsz.-ú József Attila úti (szabadhegyi) rendelőintézetek esetében a telekkihasználtsági mutató növelhető, a beépítési százalék legfeljebb 65% és a zöldfelület legalább 20%. | 03039 | Végh Csaba Állami Főépítész GYD-02/349- 2/2017. számú levele szerint. |
| 33. ³⁹ | Győr – Szabadhegy József A. úti rendelő | Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet OTÉK előírásaitól eltérően a 686/1 hrsz.-ú József Attila úti (szabadhegyi) rendelőintézetek esetében a telekkihasználtsági mutató növelhető, a beépítési százalék legfeljebb 65% és a zöldfelület legalább 15%. | 03039 | Végh Csaba Állami Főépítész GYD-02/445- 2/2017. számú levele szerint. |
| 34. ⁴⁰ | Győr-Nádorváros | Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet OTÉK előírásaitól eltérően a 4422 és 4424 hrsz.-ú, Bartók és Attila utcai óvodák felújítása és átépítése tekintetében a zöldfelület legalább 30%. | 00348 | Végh Csaba Állami Főépítész GYD-02/484- 2/2017. számú levele szerint. |
| 35. ⁴¹ | Győr.-.Adyváros (Petz Aladár Megyei Oktató Kórház parkoló lemez) | Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet OTÉK 2. mellékletében foglalt előírásaitól eltérően a különleges | 04801 | Végh Csaba Állami Főépítész GYD-02/552- 2/2017. számú |

³⁶ Kiegészült a 14/2017. (V.26.) rendelet alapján, hatályos 2017. június 10-től.

³⁷ Kiegészült a 18/2017. (VI.30.) rendelet alapján, hatályos 2017. július 15-től.

³⁸ Kiegészült a 18/2017. (VI.30.) rendelet alapján, hatályos 2017. július 15-től.

³⁹ Kiegészült a 23/2017. (IX.19.) rendelet alapján, hatályos 2017. szeptember 20-tól.

⁴⁰ Kiegészült a 23/2017. (IX.19.) rendelet alapján, hatályos 2017. október 4-től.

⁴¹ Kiegészült a 26/2017. (X.27.) rendelet alapján, hatályos 2017. november 11-től.

| | | | | |
|-------------------|---|--|---|---|
| | | övezetekben meghatározott minimális 40%-os zöldfelületi arány helyett 20% is megengedhető. | | levele szerint. |
| 36. ⁴² | Győr teljes közigazgatási területe | Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet OTÉK 2. mellékletében foglalt előírásaitól eltérően a Küz különleges övezetekben meghatározott minimális zöldfelületi arány 10% | Az összes Küz jelű övezetre vonatkozóan | Végh Csaba Állami Főépítész GYD-02/611-02/2017. számú levele szerint. |
| 37. ⁴³ | Győr - Gyárvaros (ÁTI Depó Zrt. telephelye) | Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet OTÉK 2. mellékletében foglalt előírásaitól eltérően a (Gipe) Egyéb Ipari övezetekben meghatározott legkisebb zöldfelület aránya 5% | 01813 | Végh Csaba Állami Főépítész számú levele szerint. |
| 38. ⁴⁴ | Győr - Belváros, Győri Nemzeti Színház | Az OTÉK 35. § (9) bekezdés b) pontjában, valamint az OTÉK 40. §-ban foglaltaktól eltérően a létesítmény közterület fölé, valamint a közterület szintjére túlnyúló épületrészek, szerkezetinek kialakíthatósága méretkorlátozás nélkül megengedhető | 01408 | Végh Csaba Állami Főépítész GYD-02/921-2/2018 számú levele szerint. |
| 39. ⁴⁵ | Győr - Belváros, Győri Nemzeti Színház | Az OTÉK 7. mellékletében foglaltaktól eltérően a biztosítandó kerékpártárolók száma maximálisan 40 db | 01408 | Végh Csaba Állami Főépítész GYD-02/921-2/2018 számú levele szerint. |
| 40. ⁴⁶ | Győr - Belváros, Győri Nemzeti Színház | Az OTÉK 30/B. § (5) bekezdés a) pontjában foglaltaktól eltérően az OTÉK 6. § (1) bekezdés b) pontjában rögzített feltételekkel ellentétben az övezetben a maximális megengedhető beépíthetőség 10% | 04849 | Végh Csaba Állami Főépítész GYD-02/921-2/2018 számú levele szerint. |
| 41. ⁴⁷ | Győr - Belváros, Győri Nemzeti Színház | Az OTÉK 37. § (4) bekezdésben foglaltaktól eltérően a színház, valamint a hozzá kapcsolódó parkolási létesítmények pinceszinten, illetve alagsori szinten lévő helyiségeinek, valamint tereinek összekapcsolása érdekében a telek határán álló határfalakon a nyílás-nyitás engedélyezhető | 01408 04849 | Végh Csaba Állami Főépítész GYD-02/921-2/2018 számú levele szerint. |

⁴² Kiegészült a 29/2017. (XI.22.) rendelet alapján, hatályos 2017. december 7-től.

⁴³ Kiegészült a 27/2018. (XI.16.) rendelet alapján, hatályos 2018. december 1-től.

⁴⁴ Kiegészült a 33/2018. (XII.20.) rendelet alapján, hatályos 2018. december 21-től.

⁴⁵ Kiegészült a 33/2018. (XII.20.) rendelet alapján, hatályos 2018. december 21-től.

⁴⁶ Kiegészült a 33/2018. (XII.20.) rendelet alapján, hatályos 2018. december 21-től.

⁴⁷ Kiegészült a 33/2018. (XII.20.) rendelet alapján, hatályos 2018. december 21-től.

| | | | | |
|-------------------|---|--|----------------------------------|---|
| 42. ⁴⁸ | Győr - Sziget, Strand és fürdő-komplexum területe | Az OTÉK 2. mellékletében meghatározottaktól eltérően a különleges közlekedési övezetre vonatkozóan a minimális zöldfelületi arány 0%-ban kerül rögzítésre | 03150 | Végh Csaba Állami Főépítész GYD-02/926-2/2018 számú levele szerint |
| 43. ⁴⁹ | Győr - Sziget, Strand és fürdő-komplexum területe | Az OTÉK 37. § (4) bekezdésben foglaltaktól eltérően a strand és fürdőkomplexum, valamint a hozzá kapcsolódó parkolási létesítmények pinceszinten, illetve alagsori szinten lévő helyiségeinek, valamint tereinek összekapcsolása érdekében a telek határán álló határfalakon a nyílásnyitás engedélyezhető | 01053 03150 04843 04844 | Végh Csaba Állami Főépítész GYD-02/926-2/2018 számú levele szerint |
| 44. ⁵⁰ | Győr - Sziget, Strand és fürdő-komplexum területe | Az OTÉK 35. § (9) bekezdés b) pontjában, valamint az OTÉK 40.§-ban foglaltaktól eltérően a létesítmény közterület fölé, valamint a közterület szintjére túlnyúló épületrészeknek, szerkezetinek kialakíthatósága méretkorlátozás nélkül megengedhető | 01053 03150 04843 04844 | Végh Csaba Állami Főépítész GYD-02/926-2/2018 számú levele szerint |
| 45. ⁵¹ | Győr - Révfalu, AUDI Iskola területe | Az OTÉK 2. mellékletében meghatározottaktól eltérően a különleges oktatási övezetre vonatkozóan a minimális zöldfelületi arány 35%-ban kerül rögzítésre | 02326 | Németh Edina Állami Főépítész Asszony GY/15/211-12/2021 számú levele szerint |
| 46. ⁵² | Győr - Radó sziget 04321* számú zöldterület | Az OTÉK 2. mellékletében meghatározottaktól eltérően a zöldövezet paramétereire vonatkozóan a minimális zöldfelületi arány 60%-ban a beépíthetőség legnagyobb mértéke 4%-ban kerül rögzítésre, továbbá az OTÉK 27.§ (4) bekezdésétől eltérően az övezetben elhelyezhető: kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület, egyéb közösségi szórakoztató épület, illetve szociális épület. | 04321* | Németh Edina Állami Főépítész Asszony GY/15/98-26/2021.számú levele szerint |
| 47. ⁵³ | Győr - 04915* /A számú Különleges ipari, hulladékgazdálko | A beépítési százalék számítása során az ingatlanok, valamint az azokból telekalakítás során kialakuló ingatlanok teljes területét figyelembe kell venni, függetlenül attól, hogy az | 04915*/A | Németh Edina Állami Főépítész Asszony GY/-számú levele szerint |

⁴⁸ Kiegészült a 33/2018. (XII.20.) rendelet alapján, hatályos 2018. december 21-től.

⁴⁹ Kiegészült a 33/2018. (XII.20.) rendelet alapján, hatályos 2018. december 21-től.

⁵⁰ Kiegészült a 33/2018. (XII.20.) rendelet alapján, hatályos 2018. december 21-től.

⁵¹ Kiegészült a 29/2021. (IX.28.) rendelet alapján, hatályos 2021. szeptember 29-től.

⁵² Kiegészült a 34/2021. (X.26.) rendelet alapján, hatályos 2021. november 10-től.

⁵³ Kiegészült a 28/2022. (X.25.) rendelet alapján, hatályos 2022. október 26-tól.

| | | | | |
|--|-------------|---|--|--|
| | dási övezet | ingatlan több övezeti besorolás alá tartozik. Az övezetben a beépítési százalék 30%-áig 14,0 m épületmagasságig helyezhető el technológiai építmény. Az övezet hiányos közművesítettséggel beépíthető. | | |
|--|-------------|---|--|--|

8. SZ. MELLÉKLET A GYÉSZ-HEZ ⁵⁴

Dunakapu rendezvénytérhez tartozó övezeten kívüli területekre vonatkozó egyedi előírások:

| Helyrajzi szám | |
|-----------------------------------|---|
| 6844 | Kereskedelmi és intézményi közfunkció esetén a belső udvar lefedhető, átjáró biztosításával a Dunakaputér és Apáca utca között. |
| 917, 918 | A rakparton jelölt közterületi zöldterületen belül hajóállomás maximum 2 %-os beépíthetőséggel és a vonatkozó előírások betartásával létesíthető. |
| 7467, 6417, 6418, 6419/2 | Az övezetben a GYÉSZ 105.§ (2) bekezdés előírásai figyelmen kívül hagyandóak. Az övezetben elhelyezhető építmények mérettől függetlenül, kijelölt építési hely nélkül tervezhetőek. |

⁵⁴ Kiegészült a 18/2011. (VI.27.) GYMJVÖ rendelet alapján, hatályos 2011. július 24-től