



9021 Győr, Városház tér 1.
Tel.: +36 (96) 500 195 • Fax: +36 (96) 500 155
E-mail: polgarmester@gyor-ph.hu

GYŐR MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL

Határozatszám: 8/27/M/2023. PM. h.

Ügyintéző: Rosta Krisztina
Telefon: 96/500-169
E-mail: rosta.krisztina@gyor-ph.hu
Melléklet: 1 db feljegyzés

Tárgy: Döntés – Győr településrendezési tervének SZTM 2023-012 számú, „Győr Megyei Jogú Város több tervezési területre kiterjedő településrendezési eszközének módosítása egyszerűsített eljárásban V.” tárgyú – településterv módosítási eljárás megindításáról.

HATÁROZAT

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 68. § (3) bekezdése alapján, a Győr Megyei Jogú Város Önkormányzatának Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 30/2012. (XII. 19.) önkormányzati rendelete 4. melléklet 2. pont 2.36. alpontjában biztosított jogkörömben eljárva:

I. Győr településrendezési tervének SZTM 2023-012 számú, „Győr Megyei Jogú Város több tervezési területre kiterjedő településrendezési eszközének módosítása egyszerűsített eljárásban V.” tárgyú – az alábbi tervezési területeket érintő – módosítási eljárás lefolytatásával egyetértek:

- Győri Építési Szabályzat módosítása: Kerítésmagasság szabályozás beillesztése.** A területen a saroktelkek esetében felül kell vizsgálni az előkertek nagyságát az optimális beépíthetőség érdekében
- Győri Építési Szabályzat módosítása: Egyes lakóövezetekben a rendeltetési egységek számának megváltoztatása.** Az építési szabályzat szövegének felülvizsgálata az rendeltetési egységek számának meghatározása tekintetében.
- Győri Építési Szabályzat módosítása: Kisvárosias lakóövezetekben (Lk) a kiegészítő épületek korlátozásának megszüntetése, a beépítési paraméterek módosítása.** A győri építési szabályzat 35 §. Kisvárosias lakóövezetek normatív előírásait tartalmazó részének korrekciója
- 1.3.7. külön szabályozási tervlap korrekciója.** Az 1.3.7 újonnan beépítésre szánt és jelentős mértékben átépítésre kerülő területeket tartalmazó önálló szabályozási tervlap korrekciójára kerül sor a módosítás során.
- Győri Építési Szabályzat módosítása: GYÉSZ 6/A. § parkolási szabályozás felülvizsgálata**


Székely Vince


dr. Herold-Szabó
Viktória


Rosta Krisztina


Bozsok Szilveszter


Nagyné dr. László Edit

II. A településterv módosításához szükséges, a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát meghatározó, a határozat 1. sz. mellékletét képező **feljegyzést jóváhagyom.**

III. Amennyiben az egyeztetési eljárás során az I. pontban felsorolt módosítással érintett területek száma csökken, úgy a kikerült módosítás külön eljárásban kerül lefolytatásra.

IV. A véleményezési eljárás az e-TÉR felületen kívül, az elektronikus ügyintézés részletszabályairól szóló kormányrendelet szerinti biztonságos kézbesítési szolgáltatás igénybevételével kerül lefolytatására.

V. Megállapítom, hogy a módosítás kapcsán új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.

INDOKOLÁS

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 59. § (2) bekezdése alapján a településterv módosítását az önkormányzat közgyűlésének döntése alapozza meg, mely hatáskört a Közgyűlés Győr Megyei Jogú Város Önkormányzatának Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 30/2012. (XII. 19.) önkormányzati rendelete 4. melléklet 2. pont 2.36. alpontjában a polgármesterre ruházta át

A feljegyzés a Korm. rendelet 7. § (7) bekezdés b) pontja szerinti tartalommal elkészült.

Az eljárás lefolytatásáról a Korm. rend. 78/D. §-ában leírtak alapján, *az elektronikus ügyintézés részletszabályairól* szóló 451/2016. (XII. 19.) Korm. rendelet szerinti biztonságos kézbesítési szolgáltatást igénybevételének lehetőségével élve döntöttem azzal, hogy a téradatok szolgáltatása és az elfogatott terv Lechner Tudásközpont részére történő megküldése a jogszabályban előírtak szerint teljesül.

Győr, 2023. november „27.”



Dr. Dézsi Csaba András
polgármester

A határozatról értesítést kapnak:

1. Irattár - Győr Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala Főépítészeti Osztály (szignált példány)
2. Győr Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala, Jogi és Önkormányzati Osztály (szignált példány)
3. Győr-Moson-Sopron Megyei Kormányhivatal 9021 Győr, Árpád u. 28-32.

Szaksz Vince

dr. Herold-Szabó
Viktória 11.27

Rosta Krisztina

Bozsoki Szilveszter

Nagy dr. László Edit

**Győr településrendezési tervének SZTM 2023-012 számú módosításához kapcsolódó
419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 7. § (7) bekezdése szerinti feljegyzés**

FELJEGYZÉS

a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmának

**meghatározáshoz Győr településrendezési tervének SZTM 2023-012 számú „Győr
Megyei Jogú Város több tervezési területre kiterjedő településrendezési eszközének
módosítása egyszerűsített eljárásban V.” tárgyú módosításához**

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 1. melléklete szerinti **MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT TARTALMI KÖVETELMÉNYEI Győr készülő SZTM 2023-012 számú településrendezési tervmódosításához:**

1. Településhálózati összefüggések, térségi és települési kapcsolatok
Nem releváns, elhagyható
2. Területfejlesztési dokumentumokkal való összefüggések
A módosítás léptékében vizsgálandó
3. Területrendezési követelmények
A módosítás léptékében vizsgálandó
4. Tervi előzmények, érvényes településfejlesztési döntések és azok érvényesülése
A módosítás léptékében vizsgálandó
5. A település demográfiai helyzete
Nem releváns, elhagyható
6. A település humán infrastruktúrája, közszolgáltatások
Nem releváns, elhagyható
7. A település gazdasága
Nem releváns, elhagyható
8. Településrendezési, településszerkezeti vizsgálat
A módosítás léptékében vizsgálandó
9. Az épített környezet és az építészeti örökség vizsgálata
A módosítás léptékében vizsgálandó
10. Környezetiállapot-jellemzők
A módosítás léptékében vizsgálandó
11. A táji és természeti adottságok és örökség, jellemző tájkarakter, zöldinfrastruktúra-hálózat
A módosítás léptékében vizsgálandó
12. Közlekedés
A módosítás léptékében vizsgálandó
13. Közművesítés, elektronikus hírközlés, csapadékvíz-gazdálkodás
A módosítás léptékében vizsgálandó
14. Katasztrófavédelem, a területek használatát, építési tevékenységet befolyásoló vagy korlátozó tényezők
A módosítás léptékében vizsgálandó

Egyéb vizsgálati munkarészek elkészítése szükségtelen, mert azok a módosítás léptékében nem meghatározó elemek. A módosítások nem érintik a település fő infrastruktúra hálózatát, alapvető zöldfelületi rendszerét, morfológiáját, védett természeti értékeit, a kulturális örökség védelmét és a változások együttesen nem növelik a területfelhasználás intenzitását.

AZ ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT TARTALMA és az ELHAGYHATÓ ELEMÉK INDOKLÁSA

ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT TARTALMI ELEMÉI	ELKÉSZÍTENDŐ VAGY ELHAGYHATÓ-E A TARTALMI ELEM
1. A KÖRNYEZETALAKÍTÁS TERVE	
1.1. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLATOK	
1.1.1. Javasolt településszerkezet, területfelhasználási rendszer	Elhagyható, a módosítás nem teljes településre készülő módosítás, a rendezési terv léptékében a településszerkezetet meghatározó elemek nem változnak.
1.1.1.1. Beépítésre szánt területek	A módosítás nem teljes településre készülő módosítás, a rendezési terv léptékében irreleváns elem. A módosítással érintett területek beépítésre szánt területek a hatályos településszerkezeti tervben is.
1.1.1.2. Beépítésre nem szánt területek	Elhagyható, a rendezési tervmódosítás tekintetében irreleváns elem.
1.1.1.3. Szerkezet meghatározó nyomvonalas és tagoló elemek	Elhagyható, a módosítás nem teljes településre készülő módosítás, a rendezési terv léptékében irreleváns elem.
1.1.1.4. Védelmi és korlátozó elemek	Elhagyható, a módosítás a védelmi és korlátozó elemeket nem érinti
1.2. A VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK ÖSSZEFOGLALÓJA ÉS ÖSSZEFÜGGÉSEI	
1.2.1. A településszerkezeti változások bemutatása (az egyes területfelhasználási, illetve egyéb szerkezeti változások pontokba szedve, lehatárolva az adott változás bemutatása) - a terület a hatályos településszerkezeti tervben. - a javasolt módosítás és indoklása	Elkészítendő
1.2.2. A településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása	Elkészítendő
1.2.3. A változások hatályos településfejlesztési koncepcióval való	Elkészítendő

összhangjának bemutatása (a településrendezési javaslatok összhangja a koncepcióban megfogalmazott jövőképpel és célokkal)	
2. SZAKÁGI JAVASLATOK	
2.1. TÁJRENDEZÉSI JAVASLAT	
2.1.1. Tájhasználat, tájszerkezet javaslata	Elkészítendő a módosítás léptékében
2.1.2. Természetvédelmi javaslatok	Elkészítendő a módosítás léptékében
2.1.3. Tájvédelmi és tájképvédelmi javaslatok	Elkészítendő a módosítás léptékében
2.1.4. Biológiai aktivitásérték változása	Elhagyható, a módosítás léptékében irreleváns elem, új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.
2.2. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE	
2.2.1. Zöldfelületi rendszer elemeinek fejlesztési javaslatai	Elhagyható, a módosítás léptékében irreleváns elem
2.2.2. Zöldfelületi ellátottság alakulása	Elkészítendő a módosítás léptékében
2.2.3. Zöldfelületek ökológiai szerepének erősítésére vonatkozó javaslatok	Elhagyható, a módosítás léptékében irreleváns elem
3. KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK	
3.1. Közúti hálózati kapcsolatok	Elkészítendő a módosítás léptékében
3.2. Főbb közlekedési csomópontok	Elkészítendő a módosítás léptékében
3.3. Belső úthálózat (keresztmetszeti szelvények, közterületi parkolás)	Elkészítendő a módosítás léptékében
3.4. Közösségi közlekedés (közúti és kötőtpályás tömegközlekedés)	Elhagyható
3.5. Kerékpáros közlekedés	Elkészítendő a módosítás léptékében
3.6. Főbb gyalogos közlekedés	Elkészítendő a módosítás léptékében
3.7. Gépjármű elhelyezés, parkolás	Elkészítendő a módosítás léptékében
4. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLATOK	
4.1. Víziközművek	Elkészítendő a módosítás léptékében
4.2. Energiaellátás	Elkészítendő a módosítás léptékében
4.3. Hírközlés	Elkészítendő a módosítás léptékében
4.4. Megújuló energiaforrások alkalmazása, környezettudatos energiagazdálkodás, egyedi közműpótlók	Elkészítendő a módosítás léptékében
5. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK	
6. HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG BEMUTATÁSA	
7. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ	
Elkészítendő	
8. BEÉPÍTÉSI TERV	
Elhagyható, a módosítások jellegéből adódóan nem indokolt	
9. KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS	
Elhagyható, a módosítás léptékében irreleváns elem	

Az alátámasztó szakági javaslatok kizárólag a tervezési területre vonatkozóan készülnek, abban az esetben, ha a területfelhasználási változtatásból adódóan az adott szakági javaslat is módosul.

Az egyes tervek, illetve programok **környezeti vizsgálatáról** szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 1.§. (3) bekezdése értelmében a település egy részére készülő rendezési tervnél és helyi építési szabályzatnál a rendelet szerinti környezeti vizsgálat szükségességét várható környezeti hatása jelentőségének eseti meghatározása alapján kell eldönteni.

2023. november 23.

Készítette:

.....
Németh Géza

vezető tervező
TÉR-HÁLÓ TERRA Kft.

TÉR-HÁLÓ TERRA KFT.
9024 Győr, Babits M. u. 17/A
Adószám: 13488747-2-08
Bsz.: 10403356-33521051-00000000

A fentiekkel egyetért:

.....
Szaksz Vince
városi főépítész

Győr Megyei Jogú Város
Településrendezési eszközeinek módosítása

SZTM 2023-012

Győr Építési Szabályzatának több ponton történő módosítása egyszerűsített eljárásban

Németh Géza
vezető tervező
TT-1 08-0065



1. TERVEZÉSI FELADAT

1.1. Rendezési tervi előzmények

A település hatályban lévő **településrendezési eszközei**:

Győr Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése 2005-2006 évek folyamán az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. Törvény (a továbbiakban építési törvény) 6. § (3) (4) továbbá a 13. § (4) bekezdésében, és a 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelettel közzétett Országos Településrendezési és Építési Követelményekben (a továbbiakban OTÉK) és a 36/2002. (III. 7.) Korm. rendeletben kapott felhatalmazás alapján, valamint a helyi önkormányzatokról szóló többször módosított 1990. évi LXV. tv. 8. § (1) bekezdésében és a 16. § (1) bekezdésében biztosított feladat- és jogkörében eljárva elkészítette a település közigazgatási területére vonatkozó településrendezési tervet.

A város Önkormányzatának Közgyűlése a településszerkezeti tervet a **2/2006. (I.19.) számú** önkormányzati határozattal, a szabályozási tervet a **1/2006.(I.25.)** számú önkormányzati rendelettel hagyta jóvá.

A város az azóta eltelt időre, valamint a megváltozott társadalmi-gazdasági viszonyokra tekintettel elkezdte a településrendezési eszközök felülvizsgálatát. Ennek első lépcsőjeként elkészült a város településfejlesztési koncepciója, amely a 2030-ig tartó időszakra vonatkozóan határozza meg a város stratégiai fejlesztési céljait. A településfejlesztési koncepció a **162/2014. (IX. 12.) számú** kgy. határozattal került jóváhagyásra.

Jelen GYÉSZ módosítás tárgya a GYÉSZ több ponton történő módosítása, elsősorban jogharmonizációs céllal.

- A kerítésmagasság szabályozásának beillesztése a GYÉSZ előírásaiba
- Egyes lakóövezetekben az elhelyezhető rendeltetési egységek számának módosítása
- Kisvárosias lakóövezetekben (Lk) a kiegészítő épületek korlátozásának megszüntetése, a beépítési paraméterek módosítása
- 1.3.7. külön szabályozási tervlap korrekciója.
- A GYÉSZ 6/A. §-ban jóváhagyott parkolási szabályok jogharmonizációs módosítása, a parkolóállásokkal kapcsolatos helyi, egyedi szabályokkal való kiegészítése.

A településfejlesztési koncepcióban megfogalmazott fő fejlesztési elképzeléseknek, a tervezett módosítás megfelel, így nincs szükség a településfejlesztési koncepció módosítására.

A tervezési feladat tehát a GYÉSZ módosítás elkészítése, a hozzá kapcsolódó, A Főépítési feljegyzésben meghatározott tartalmú munkarészekkel együtt.

Jelen terv készítésénél figyelembe vettük az alábbi előzményeket:

- Országos Területrendezési Terv (2018. Évi CXXXIX. törvény)
- Győr-Moson-Sopron Megye Rendezési Terve (7/2022. (IX.17.) önkorm. rendelet)
- Győr Megyei Jogú Város Rendezési Terve 2006. (és a területeket érintő hatályos módosítások)
-

Jelen SZTM 2023-012 számú rendezési terv módosítás a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerinti egyszerűsített eljárásban kerül lefolytatásra.

1.2. A tervezési feladat és a változtatási szándékok ismertetése

Győr Megyei Jogú Város Polgármestere az 8/27/11/2023. PM. sz. határozatában döntött a településrendezési tervmódosítási eljárás elindításáról.

Módosítások ismertetése:

(A helyi építési szabályzat módosításának tartalma, a véleményezési anyag elkészültéig kis mértékben változhat.)

1. A kerítésmagasság szabályozásának beillesztése a GYÉSZ előírásaiba:

A hatályos TKR kerítésmagasságra vonatkozó részletei:

„10. Kerítéskialakítás

24. § (1) Utcai kerítés - a jelen rendelet eltérő rendelkezése hiányában - legfeljebb 2 m magas lehet.

(2) A 1,20 méternél magasabb tömör utcai kerítés kizárólag gazdasági szerepkörű övezetben, valamint Újváros műemléki jelentőségű területén az előkert nélküli beépítésnél létesíthető.

(3) A (2) bekezdés szerint megengedett felületű tömör mező szakaszosan 1,20 méternél magasabb is lehet, ha a kerítés tömör szakaszai között áttört kerítésmezők létesülnek úgy, hogy a kerítés tömör mezőinek összes felülete ne legyen nagyobb az (2) bekezdés betartásával építhető kerítés tömör mezői összes felületénél.

(...)

26. § (2) Sorházas beépítésnél a közterületi telekhatáron a kerítés megengedett legnagyobb magassága 2,20 m, mely illeszkedik a telken lévő épület építészeti kialakításához és az utcakép hagyományos arculatához.

(...)

20. Kertvárosi karakter

41. § (2) Csoportházas beépítés esetén a saját használatú kertek legfeljebb 1,6 m magasságú, nem tömör kialakítású kerítéssel határolhatóak el egymástól.

(...)

21. Kisvárosi karakter

42. § (3) Csoportházas beépítés esetén a saját használatú kertek legfeljebb 1,6 m magasságú, nem tömör kialakítású kerítéssel határolhatóak el egymástól.”

Tervezett GYÉSZ módosítás:

Javasolt a „Különböző szerepkörű építési övezetek közös szabályai” közé beemelni a kerítésmagasságra vonatkozó előírásokat:

„32. §

(7) Utcai kerítés - a jelen rendelet eltérő rendelkezése hiányában - legfeljebb 2 m magas lehet.

(8) A 1,20 méternél magasabb utcai kerítés kizárólag gazdasági szerepkörű övezetben, valamint Újváros műemléki jelentőségű területén az előkert nélküli beépítésnél létesíthető.

(9) Sorházas beépítésnél a közterületi telekhatáron a kerítés megengedett legnagyobb magassága 2,20 m.

(10) Csoportházas beépítés esetén a saját használatú kertek legfeljebb 1,6 m magasságú kerítéssel határolhatóak el egymástól.

(11) A telektömbön belüli, telkek közötti kerítés magassága legfeljebb 2,5 m.”

2. Az egyes lakóövezetekben az elhelyezhető rendeltetési egységek számának módosítása:

Meglévő átmeneti rendelkezések a rendeltetési egységekre vonatkozóan

119/B. § (1) A Győri Építési Szabályzatról (GYÉSZ-ről) és Győr Szabályozási Tervéről szóló 1/2006. (01. 25.) Ök. rendelet módosításáról szóló 26/2021. (VI. 30.) önkormányzati rendelet hatálybalépésének napjáig használatbavételi engedéllyel, használatbavétel tudomásulvételével vagy hatósági bizonyítvánnyal rendelkező egy lakás rendeltetési egységet tartalmazó lakóépület esetében a rendeletnek a Győri Építési Szabályzatról (GYÉSZ-ről) és Győr Szabályozási Tervéről szóló 1/2006. (01. 25.) Ök. rendelet módosításáról szóló 26/2021. (VI. 30.) önkormányzati rendelettel módosított 36. § (1) bekezdésében rögzített előírásaitól eltérően, a lakás rendeltetési egység száma legfeljebb kétfőre növelhető az épület kubatúrájának megváltoztatása nélkül.

(2) A Győri Építési Szabályzatról (GYÉSZ-ről) és Győr Szabályozási Tervéről szóló 1/2006. (01. 25.) Ök. rendelet módosításáról szóló 26/2021. (VI. 30.) önkormányzati rendelet hatálybalépésének napjáig használatbavételi engedéllyel, használatbavétel tudomásulvételével vagy hatósági bizonyítvánnyal rendelkező egy lakás rendeltetési egységet tartalmazó lakóépület esetében a rendeletnek a Győri Építési Szabályzatról (GYÉSZ-ről) és Győr Szabályozási Tervéről szóló 1/2006. (01. 25.) Ök. rendelet módosításáról szóló 26/2021. (VI. 30.) önkormányzati rendelettel módosított 37. § (1) bekezdésében rögzített előírásaitól eltérően, a lakás rendeltetési egység száma legfeljebb kétfőre növelhető az épület kubatúrájának megváltoztatása nélkül.

Lakó övezetekben a rendeltetési egységek számának változása Tervezett GYÉSZ módosítás:

119/C. §

(1) Kertvárosias lakóövezet I.-ben (Lke-I), kertvárosias lakóövezet II.-ben (Lke-II) és falusias lakóövezetben (Lf) azon 2015. július 22. napját követően 2021. július 15. napjáig jogerőssé vagy véglegessé vált építési engedélyt vagy fennmaradási engedélyt kapott, vagy egyszerű bejelentést tett több rendeltetési egységet tartalmazó lakóépület esetében, amely jogerőssé vagy véglegessé vált használatbavételi engedéllyel vagy használatbavétel tudomásulvételével vagy az egyszerű bejelentéshez kötött épület felépítésének, bővítésének megtörténtét tanúsító hatósági bizonyítvánnyal rendelkezik (a továbbiakban: használatba vett) - a 36. § (1) bekezdésében, 36/B. § (1) bekezdésében, továbbá a 37. § (1) bekezdésében rögzített előírásoktól eltérően - a lakóépületen belül használatba vett nem lakás rendeltetésű önálló rendeltetési egység lakás rendeltetéssé módosítható, amennyiben a lakás rendeltetési egységek megfelelnek az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet lakásra vonatkozó előírásainak.

(2) Az (1) bekezdésben meghatározott rendeltetés módosítás feltétele, hogy a rendeltetésmódosításkor a rendeltetési egység kialakítása megfelel a jogerőssé vagy véglegessé vált építési engedélynek és a hozzá tartozó engedélyezési záradékkal ellátott építészeti-műszaki dokumentációnak vagy a megvalósulási állapotot tartalmazó dokumentációnak.

3. Kisvárosias lakóövezetekben (Lk) a kiegészítő épületek korlátozásának megszüntetése, a beépítési paraméterek módosítása:

Tervezett GYÉSZ módosítás:

A GYÉSZ 35. § kiegészül vagy önálló § kerül meghatározásra az alábbiak szerint:

Olyan kisvárosias lakóövezetben, ahol

- a) a megengedett legnagyobb telekkihasználtság 0,5,
- b) a telek szélessége meghaladja a 22 métert és
- c) telkenként legfeljebb egy rendeltetési egységet magában foglaló lakóépület kerül elhelyezésre

a 32. § (3) bekezdésében, a 35. § (1) bekezdésében foglaltaktól, valamint a szabályozási terv szerinti övezeti előírásoktól eltérően a megengedett legnagyobb beépítettsége 60%, a zöldfelület megengedett legkisebb mértéke 20%, továbbá a telken kiegészítő épületek elhelyezhetőek.

4. Az 1.3.7. külön szabályozási tervlap korrekciója

A GYÉSZ mellékletét képező, Újonnan beépítésre szánt és jelentős mértékben átépítésre kerülő (rehabilitációs) területeket tartalmazó 1.3.7. tervlap jelenleg hatályos állapotát frissíteni szükséges.

Az elmúlt években nem lett lekövetve a már beépült fejlesztési területek levétele a tervlapról, továbbá a TRSZ-szel rendelkező területeket is törölni szükséges. A jelenleg hatályos tervben illeszkedéssel jelölt területek felülvizsgálatra kerülnek.

5. A GYÉSZ 6/A. §-ban jóváhagyott parkolási szabályok jogharmonizációs módosítása, a parkolóállásokkal kapcsolatos helyi, egyedi szabályokkal való kiegészítése:

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) 42. §-ában található, járművek elhelyezésére vonatkozó előírások módosulása miatt szükséges a GYÉSZ jelenleg hatályos parkolási szabályait is módosítani, egyúttal - a más településeken már ismert és elfogadott joggyakorlat szerint - egyedi szabályokat kíván a település előírni a parkolóállások kialakításával kapcsolatosan.

A módosítás célja egyúttal, hogy a mai kor kihívásaira jobban reagáló parkolási szabályok kerüljenek kidolgozásra.

A városba letelepedési szándékkal érkezők száma folyamatosan nő, az ingatlanpiac keresleti oldala egyértelműen a nagyobb lakásszámú társasházak iránti igényt erősíti. A többlakásos társasházak egyértelműen megváltoztatják a lakhatási, közlekedési szokásokat, ezért azokon a területeken, ahol az elhelyezhető rendeltetési egységek száma nem korlátozott, a parkolási előírások finomhangolásával is kedvezően lehet befolyásolni az egyes területek beépítésének intenzitását, ezáltal a környezetre gyakorolt terhelés is jobban keretek között tartható.

A GYÉSZ módosítása során ezért a mai kor kihívásaira jobban reagáló parkolási szabályozás kidolgozása szükséges. A falusias és kertvárosias övezetben többlakásos társasház nem építhető, így a parkolás finomhangolása legfőképpen a Ln, Lk, Vt, Vk övezetek fejlesztendő és beépítetlen telkeinek fenntartható és a környezet igényeit figyelembe vevő beépítésében jelenthet segítséget.

Az új parkolóállásokra meghatározásra kerülő egyedi szabályok kihatnak a telkek hasznosítására, a telekkihasználtsági mutatón belül az egyes rendeltetések, a telek nem zöldfelületként kialakításra kerülő részének felhasználási arányára. Várhatóan nő az épületen belüli járműelhelyezésre szolgáló területek aránya, mely összhangban áll az OTÉK 42. § (6) bekezdés rendelkezésével, mely szerint a telken a gépjárműtárolókat elsődlegesen épületben vagy terepszint alatti építményben kell megvalósítani. Ez közvetve befolyásolhatja a kialakítható rendeltetési egységek számát. Az új szabályozás javíthatja a lakók életminőségét az adott területeken, valamint eredményezheti a településkép javulását.

A parkolásra vonatkozó tervezett új szabályozás a fentiek alapján alapvetően a város Ln, Lk, Vt, Vk övezeteire vonatkozóan kerül meghatározásra. Ezen kívül az Lke, Lf övezetekben is szükséges a valós használatnak megfelelő mértékű parkolási célú felület biztosítása, ezért jelen módosítás a város ezen övezeteire is vonatkozik. A GYÉSZ módosítás tárgya a GYÉSZ 6/A. §-ban jóváhagyott parkolási szabályok jogharmonizációs módosítása, a parkolóállásokkal kapcsolatos helyi, egyedi szabályokkal való kiegészítése.

A tervezett GYÉSZ módosítás a település valamennyi olyan építési övezetét érinti, amelyben a lakó rendeltetés meghatározó az övezetben elhelyezhető funkciók között. Az önkormányzat ezekre a területekre vonatkozóan kíván speciális egyedi szabályokat megfogalmazni a kialakítandó parkolóállásokra vonatkozóan.

Ennek megfelelően az érintett területek a város összes vegyes és lakóövezete, azaz **a Vt, Vk, Ln, Lk, Lke, Lf övezetek területe.**

Ezen kívül a módosítás vonatkozik a település valamennyi üdülő területfelhasználási kategóriába sorolt **Üü és Üh övezetének területére**, ahol az OTÉK új előírásainak megfelelő jogharmonizáció szintén szükséges. Ezen területeken belül az önkormányzat egy speciális helyi sajátossággal rendelkező területre vonatkozóan kíván egyedi, az általánostól eltérő szabályt előírni: a Szúnyog szigeten lévő, közútkapcsolattal nem rendelkező 5 db (**02328, 02329, 02331, 02332, 02333** számú építési övezetek) üdülőházas övezet területére vonatkozóan.

A jelenleg hatályban lévő Gyész a következőképpen szabályozza a parkolás rendjét:

6/A. §

- (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)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 gépjárműelhelyezése 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 rendeletbe foglalt módon és eljárási szabályok szerint létesítendő.
- (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.

A tervezett szabályozás alapján a parkolóállásokra vonatkozóan a következő előírások kerülnek meghatározásra:

6/A §

- (1) A lakó és vegyes területfelhasználási kategóriába tartozó Ln, Lk, Lke, Lf, Vt és Vk övezetekben minden egyes lakó rendeltetési egység után saját telken belül 1 db személygépjármű elhelyezését kell biztosítani, kivéve az örökségvédelemmel érintett területeket. A személygépjármű elhelyezésére szolgáló parkolóhelyek és a megközelítésükre szolgáló felületek nem számíthatók bele a telken belül kialakítandó zöldfelület területébe.
- (2) Az üdülő területfelhasználási kategóriába tartozó Üü és Üh övezetekben minden egyes üdülő rendeltetési egység után saját telken belül 1 db személygépjármű elhelyezését kell biztosítani, kivéve a 02328, 02329, 02331, 02332, 02333 számú építési övezetek területét. A személygépjármű elhelyezésére szolgáló parkolóhelyek és a megközelítésükre szolgáló felületek nem számíthatók bele a telken belül kialakítandó zöldfelület területébe.
- (3) Az Ln, Lk, Vt és Vk övezetekben új épület építése esetén, a lakó rendeltetési egységekhez kialakítandó parkolóhelyek legalább 50%-ának minimális mérete 5 méterszer 5 méter alapterületű. Az 5 méterszer 5 méter alapterületű parkolóhelyek mindegyike telken belül kerüljön kialakításra.

- (4) Az Lke és Lf övezetekben új épület építése esetén a lakó rendeltetési egységekhez kialakítandó parkolóhelyek minimális alapterülete 25 m² legyen. A parkolóhely szélessége (rövidebb oldala) minimum 2,5 m.
- (5) Az örökségvédelemmel érintett területeken belül a szükséges számú parkolóhely biztosítása során a (2) és (3) bekezdés előírásait nem kell alkalmazni.
- (6) Az örökségvédelemmel érintett területeken, valamint a 02328, 02329, 02331, 02332, 02333 számú építési övezetekben belül 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 alkalmazható.
- (7) A kereskedelmi, szolgáltató vagy vendéglátó funkciójú rendeltetési egységnek többszintes lakóépület földszintjén történő létesítése esetén a kereskedelmi és szolgáltató funkciójú rendeltetési egységekhez az (5) bekezdésben meghatározott módon biztosítandó az OTÉK előírásai szerint számolt gépjármű 50%-ának megfelelő számú parkolóhely, kivéve a 200m²-nél nagyobb bruttó alapterületű üzletet, illetve 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.
- (8) Az ingatlan parkolási mérlegében a ténylegesen kialakítandó parkolóhelyek száma a kereskedelmi, szolgáltató vagy vendéglátó funkciójú rendeltetési egységekhez kialakítandó parkolóhelyek esetében egész számra való felfelé kerekítéssel határozandók meg.
- (9) Meglévő építmények bővítése, átalakítása, rendeltetés módjának változása esetében a (2) és (3) bekezdés előírásait nem kell alkalmazni.
- (10) Ha építés, létesítés, bővítés (a továbbiakban együtt: építés) vagy rendeltetés mód változás miatt parkolóhely elhelyezése szükséges az Ln, Lk, Lke, Lf, Vt és Vk övezetekben történő új épület építésének 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 rendeletbe foglalt módon és eljárási szabályok szerint létesítendő.”