



## **GYÉSZ - Mellékletek**

15/2024. (IV. 30.) 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.<sup>1</sup>
- *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 vonni<sup>2</sup> 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.<sup>3</sup>
- *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

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

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

<sup>3</sup> 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 m<sup>2</sup>-nél nem nagyobb barkácsműhely.<sup>4</sup>

– *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.<sup>5</sup>

– *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.

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

<sup>5</sup> 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*<sup>6</sup>: az útterületen belüli és kívüli térszíni parkolás kivételével minden terepszint feletti és alatti építmény, mely elsődleges rendeltetesként 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*<sup>7</sup>: 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*<sup>8</sup>: 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.
  - *Telekkihhasználtsági mutató*<sup>9</sup>: 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 telekkihhasználtsági mutató számításánál figyelmen kívül hagyandó a legalább egy oldalról nyitott közlekedő (tornác, folyosó, függőfolyosó, nyitott lépcsőház) és kültéri tartózkodó tér (terasz, erkély, loggia) területe.

---

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

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

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

<sup>9</sup> 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 korábbitól, 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 m<sup>2</sup>-ként legalább 1 lombos fa kerül elhelyezésre.

– *Tömbtelek korlátozott használatú része*<sup>10</sup>: 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.

<sup>10</sup> 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 <sup>11</sup>	Panton 2587 CV
- mezőgazdasági majorterület	Gmg <sup>12</sup>	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
- nagyterjedésű 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

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

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




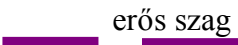









területei, - honvédelmi különleges területek,	Kho	Panton 105 CV (keki) kockázással
- hulladékkezelők, hulladéklerakók különleges területei	Khu	Panton 464 CV (barna) 45 fokos kockázással
- közlekedési épületek különleges területei	Kkö	Panton 458 CV (sárga) kockázással
fürdő- és rekreációs célú különleges 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 <sup>13</sup>	Panton Cool Gray 4 CV
- különleges beépítésre nem szánt nagykiterjedésű, sportolási célú övezet	Kb-Sp <sup>14</sup>	RGB szín: 194,191,183 (szürke alapon) RGB szín: 128,246,126 (zöld csíkozással)
- 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.

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

<sup>14</sup> Kiegészült: 15/2024. (IV.30.) önk. rendelettel, hatályos 2024. május 1-től.

## II. SZABÁLYOZÁSI TERV VONALAS SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK

javasolt új telekhatár kötelező új telekhatár a területfelhasználási egységre előírt közlekedésből származó <b>zajhatárérték izogörbéje</b> a forgalmi prognózis alapján, zajárnyékolás nélkül bűzös üzem környezetében az új, lakáscélú hasznosítást kizáró szag izogörbe tervezetten a közhasználat számára megnyitott terület			   55dB  erős szag Panton 2567 (lilásszürke) 
átjárás biztosítása <sup>15</sup>			
tömbtelek korlátozott használatú része			
zagytározó <sup>16</sup>			
építési helyen belül külön jelölt épületmagasság határvonala <sup>17</sup>			
terepszint alatti beépítési határa <sup>18</sup>			
eltérő paraméterekkel szabályozott terület <sup>19</sup>			
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 







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

<sup>16</sup> Kiegészült a 18/2015. (IV.30.) rendelet alapján, hatályos 2015. május 30-tól.

<sup>17</sup> Kiegészült a 15/2016. (V.23.) rendelet alapján, hatályos 2016. június 22-től.

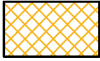



<sup>18</sup> Kiegészült a 33/2018. (XII.20.) rendelet alapján, hatályos 2018. december 21-től.

<sup>19</sup> 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.) övezet sorszáma		Vízszintes csíkozású terület, 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.)		Felület, színe: 40
gépjárműbejáró helye		- 08010 -
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 <sup>20</sup>		
eltérő területfelhasználás <sup>21</sup>		

<sup>20</sup> Kiegészült a 35/2021. (X.26.) rendelet alapján, hatályos 2021. november 10-től.

<sup>21</sup> Kiegészült a 28/2022. (X.25.) rendelet alapján, hatályos 2022. október 26-tól.

### 3. SZÁMÚ MELLÉKLET A GYÉSZ-HEZ

#### A szabályozási tervek jóváhagyott tervlapjainak felsorolása<sup>22</sup>

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

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

<sup>22</sup> 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 <sup>23</sup>	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.

<sup>23</sup> 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* <sup>24</sup>		
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.

<sup>24</sup> 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 <sup>2</sup> )		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 <sup>2</sup> )		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 <sup>25</sup>**

---

<sup>25</sup> 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 eltérések<sup>26</sup>

## 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. § <sup>27</sup> (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. § <sup>28</sup> (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.

<sup>26</sup> 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.

<sup>27</sup> A paragrafus száma 68-ról 71-ra módosult.

<sup>28</sup> 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 beépíthetőségénél 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 területhez 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 <sup>29</sup>	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”

<sup>29</sup> 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 telekkihasználtság 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 telekkihasználtsági 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.		Körmendy Imre 1527-1/2005. számú levele
22. <sup>30</sup>	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. <sup>31</sup>	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 <sup>32</sup>	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 <sup>33</sup>	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-

<sup>30</sup> Kiegészült a 11/2014. (V.27.) rendelet alapján, hatályos 2014. május 28-tól.

<sup>31</sup> Kiegészült a 18/2015. (IV.30.) rendelet alapján, hatályos 2015. május 30-tól.

<sup>32</sup> Kiegészült a 33/2015. (XI.13.) rendelet alapján, hatályos 2015. november 14-től.

<sup>33</sup> 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. <sup>34</sup>	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. <sup>35</sup>	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. <sup>36</sup>	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

<sup>34</sup> Kiegészült a 21/2016. (IX.23.) rendelet alapján, hatályos 2016. október 8-tól.

<sup>35</sup> Kiegészült a 29/2016. (XII.21.) rendelet alapján, hatályos 2017. január 5-től.

<sup>36</sup> Kiegészült a 1/2017. (II.24.) rendelet alapján, hatályos 2017. március 11-től.

30. <sup>37</sup>	Kravtex telephely	övezetekre vonatkozó legkisebb zöldfelület 20%-ra csökkenthető.	00306	Állami Főépítész GYD-02/270- 2/2017 számú levele szerint.
31. <sup>38</sup>	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. <sup>39</sup>	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. <sup>40</sup>	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. <sup>41</sup>	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. <sup>42</sup>	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

<sup>37</sup> Kiegészült a 14/2017. (V.26.) rendelet alapján, hatályos 2017. június 10-től.

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

<sup>39</sup> Kiegészült a 18/2017. (VI.30.) rendelet alapján, hatályos 2017. július 15-től.

<sup>40</sup> Kiegészült a 23/2017. (IX.19.) rendelet alapján, hatályos 2017. szeptember 20-tól.

<sup>41</sup> Kiegészült a 23/2017. (IX.19.) rendelet alapján, hatályos 2017. október 4-től.

<sup>42</sup> 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. <sup>43</sup>	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. <sup>44</sup>	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. <sup>45</sup>	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. <sup>46</sup>	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. <sup>47</sup>	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. <sup>48</sup>	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.

<sup>43</sup> Kiegészült a 29/2017. (XI.22.) rendelet alapján, hatályos 2017. december 7-től.

<sup>44</sup> Kiegészült a 27/2018. (XI.16.) rendelet alapján, hatályos 2018. december 1-től.

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

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

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

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

42. <sup>49</sup>	Győr - Sziget, Strand és fürdőkomplexum 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. <sup>50</sup>	Győr - Sziget, Strand és fürdőkomplexum 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. <sup>51</sup>	Győr - Sziget, Strand és fürdőkomplexum 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. <sup>52</sup>	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. <sup>53</sup>	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. <sup>54</sup>	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

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

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

<sup>51</sup> Kiegészült a 33/2018. (XII.20.) rendelet alapján, hatályos 2018. december 21-től.

<sup>52</sup> Kiegészült a 29/2021. (IX.28.) rendelet alapján, hatályos 2021. szeptember 29-től.

<sup>53</sup> Kiegészült a 34/2021. (X.26.) rendelet alapján, hatályos 2021. november 10-től.

<sup>54</sup> 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 <sup>55</sup>**

**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.

---

<sup>55</sup> Kiegészült a 18/2011. (VI.27.) GYMJVÖ rendelet alapján, hatályos 2011. július 24-től