



## **GYŐR MEGYEI JOGÚ VÁROS**

**9021 Győr, Városház tér 1.**

..... napirendi pont

### **Szaksz Vince városi főépítész előterjesztése**

#### **Javaslat**

**Győr Megyei Jogú Város Településszerkezeti Tervének, valamint a Győri Építési Szabályzatról (GYÉSZ-ről) és Győr Szabályozási Tervéről szóló 1/2006. (I. 25.) Ök. rendelet módosítására**

**(TSZTM 2024-003, SZTM 2024-003, az SZTM 2024-006, és az SZTM 2023-012 számú tervmódosítások)**

Győr, 2024. szeptember 11.

Előterjesztő:

  
Szaksz Vince  
városi főépítész

Az előterjesztést véleményezte:

Városstratégiai Bizottság  
Közigazgatási és Közrendvédelmi Bizottság

Meghívásra javasolt:

-

Az előterjesztést látta:

  
Dr. Dézsi Csaba András  
polgármester

Törvényességi véleményezésre bemutatva:

  
Nagyné dr. László Edit  
jegyző

Az előterjesztést készítette:

  
Településfejlesztési és Városstratégiai Főosztály  
- Főépítészeti Osztály

## Szaksz Vince városi főépítész előterjesztése

### Javaslat

#### **Győr Megyei Jogú Város Településszerkezeti Tervének, valamint a Győri Építési Szabályzatról (GYÉSZ-ről) és Győr Szabályozási Tervéről szóló 1/2006. (I. 25.) Ök. rendelet módosítására**

(TSZTM 2024-003, SZTM 2024-003, az SZTM 2024-006, és az SZTM 2023-012 számú tervmódosítások)

### **Tisztelt Közgyűlés!**

A polgármester nevében a Településfejlesztési és Városstratégiai Főosztály Főépítési Osztálya az alábbi eljárásokat folytatta le:

#### **I. általános eljárásrend**

|    |                                 |                                                                                                                      |
|----|---------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. | TSZTM 2024-003<br>SZTM 2024-003 | Győr Megyei Jogú Város több tervezési területére kiterjedő településrendezési eszköz módosítása általános eljárásban |
| 2. | SZTM 2024-006                   | Győr Megyei Jogú Város több tervezési területére kiterjedő településrendezési eszköz módosítása általános eljárásban |

#### **II. egyszerűsített eljárásrend**

|    |               |                                                            |
|----|---------------|------------------------------------------------------------|
| 3. | SZTM 2023-012 | Győr Építési Szabályzatának több ponton történő módosítása |
|----|---------------|------------------------------------------------------------|

#### **I..**

A módosítási eljárások a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 66. § szerint **általános eljárás szerint kerültek lefolytatásra.**

#### **1.**

**TSZTM, SZTM 2024-003 Győr MJV több tervezési területre kiterjedő településrendezési eszköz módosítása általános eljárásban**

Az SZTM 2024-003 számú településrendezési eszköz módosítás leírása tervezési területenként:

**SZTM 2024-003-1 Győr - Ménfőcsanak városrész, Hegyalja utca 02594\* számú övezetet érintő tervezési terület, ahol a meglévő Lf övezetből új Vt övezet kerül kiemelésre**

#### **A módosítás célja:**

A Győr-Ménfőcsanak, Hegyalja utca 25799 hrsz.-ú ingatlan a hatályos rendezési tervben falusias lakó övezetben van, mely nem teszi lehetővé a tulajdonosok által jelenleg is funkcionáló vendéglátó tevékenység fejlesztését. A szomszédos – ugyancsak falusias lakóövezetben lévő – 25798, és részben a 25797 hrsz.-ú ingatlanok jelenlegi közösségi ellátást kiszolgáló funkciói (gyógyszertár, orvosi rendelő, panzió) is indokolják ezen ingatlanok övezeti átsorolását településközponti vegyes övezetté (Vt), lehetővé téve ezzel – és egyedi előírásokkal (rendeltetési egység számának korlátozása) – a további fejlesztéseket.

#### **A módosítás eredménye:**

A módosítással az övezeti paraméterek alapvetően nem változnak. A Győr 25799 hrsz.-ú földrészletre vonatkozóan építési helyek kerülnek feltüntetésre. Az építési jogot adó vonal törlésre kerül. A településközpont vegyes övezet (Vt) bevezetésére 02594\* számú Lf övezet megosztásával kerül sor. Az alsó, templom felőli rész és a felső - Győri út felőli - rész változatlanul falusias lakóövezet (Lf). Az alsó rész övezeti sorszáma marad 02594\*, míg a felső rész új övezeti sorszámot kap: 04947\*. Az új területfelhasználású településközpont vegyes övezet (Vt) a két falusias rész közé ékelődik be és 04948 sorszámmal kerül kialakításra. A tömb beépítése olyan sokféle, hogy az övezeti jellel meghatározott szabály kiegészítésre szorul, így a GYÉSZ 103. §-ban lévő egyedi övezeti előírások módosulnak.

**Szabályozási javaslat:**

A tervanyag az SZT rajzos és a GYÉSZ szöveges módosítását tartalmazza.

**A 02594\* sz. övezet övezeti jele:**

Lf05/O/30/40-/070/02-16//006

**A 02594\* övezeti jelből kialakuló új 04947\* sz. övezet övezeti jele:**

Lf05/O/30/40-/070/02-16//006

**Területfelhasználás:**

A módosítás eredményeként nem változik.

**Beépítési mód:**

A módosítás eredményeként a beépítési mód nem módosul.

**Beépítési százalék:**

A módosítás eredményeként a beépítési százalék nem változik.

**Zöldfelület megengedett legkisebb aránya:**

A módosítás eredményeként a zöldfelület aránya nem változik.

**Megengedett építménymagasság, megengedett szintszám:**

A módosítás eredményeként nem változik.

**Telekalakítás, megengedett telekméret:**

A módosítás eredményeként a telekalakításnál kialakítható minimális telekméretre vonatkozó paraméter nem változik.

**A 02594\* övezeti jelből kialakuló új 04948\* sz. övezet övezeti jele:**

Vt05/O/30/40-/070/02-16//006

**Területfelhasználás:**

A módosítás eredményeként Lf (falusias lakó) övezetről Vt (településközponti vegyes) övezetté módosul.

**Beépítési mód:**

A módosítás eredményeként a beépítési mód nem módosul.

**Beépítési százalék:**

A módosítás eredményeként a beépítési százalék nem változik.

**Zöldfelület megengedett legkisebb aránya:**

A módosítás eredményeként a zöldfelület aránya nem változik.

**Megengedett építménymagasság, megengedett szintszám:**

A módosítás eredményeként nem változik.

**Telekalakítás, megengedett telekméret:**

A módosítás eredményeként a telekalakításnál kialakítható minimális telekméretre vonatkozó paraméter nem változik.

A megtartásra kerülő **02594\* sz.** övezet övezeti jele:  
Lf05/O/30/40-/070/02-16//006

**Területfelhasználás:**

A módosítás eredményeként nem módosul.

**Beépítési mód:**

A módosítás eredményeként a beépítési mód nem módosul.

**Beépítési százalék:**

A módosítás eredményeként a beépítési százalék nem változik.

**Zöldfelület megengedett legkisebb aránya:**

A módosítás eredményeként a zöldfelület aránya nem változik.

**Megengedett építménymagasság, megengedett szintszám:**

A módosítás eredményeként nem változik.

**Telekalakítás, megengedett telekméret:**

A módosítás eredményeként a telekalakításnál kialakítható minimális telekméretre vonatkozó paraméter nem változik.

A fennmaradó 02594 sz. övezethez tartozó - **GYÉSZ 103. §-ban** lévő - egyedi előírások helyébe a következő rendelkezés lép:

|              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|--------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>02594</b> | <p>A tömb beépítése olyan sokféle, hogy az övezeti jellel meghatározott szabály kiegészítésre szorul:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Az oldalhatáros beépítés mellett szabadon álló is lehetséges, sőt kívánatos olyan esetben, ha az épület a telek úttól távolabbi felében helyezkedik el, mint arra műemléki értékű példa is van a tömbben.</li><li>- A legalább 5 méteres előkert betartása akkor is kötelező, ha a tervezett épület, egy ettől eltérő beépítésű ingatlan mellett van. Az előkertben semmi olyan műtárgyat nem szabad elhelyezni, ami az előkert esetleges későbbi csökkentését akadályozza.</li><li>- Oldalhatáros beépítésnél a hátsókert felőli építési vonal az utcai telekhatártól mért 30 méter, 20 méteren túl csak földszintes épületszárny állhat az oldalhatáron.</li><li>- A telekkihasználtsági és beépítési mutató a kis telkekre értendő, a nagy telkeknél a GYÉSZ előírásainak megfelelően csak az első 50 méter származtat építési jogosultságot, azonban a kialakult állapotnak megfelelően szabadon álló épület e mögött a sáv mögött is elhelyezhető, ha azt a domborzati adottságok indokolják.</li></ul> |
|--------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

A **GYÉSZ 103. §-a** a 04947 sz. és 04948 számú övezetek egyedi előírásaival **egészül ki:**

|              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|--------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>04947</b> | <p>A tömb beépítése olyan sokféle, hogy az övezeti jellel meghatározott szabály kiegészítésre szorul:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Az oldalhatáros beépítés mellett szabadon álló is lehetséges, sőt kívánatos olyan esetben, ha az épület a telek úttól távolabbi felében helyezkedik el, mint arra műemléki értékű példa is van a tömbben.</li><li>- A legalább 5 méteres előkert betartása akkor is kötelező, ha a tervezett épület, egy ettől eltérő beépítésű ingatlan mellett van. Az előkertben semmi olyan műtárgyat nem szabad elhelyezni, ami az előkert esetleges későbbi csökkentését akadályozza.</li><li>- Oldalhatáros beépítésnél a hátsókert felőli építési vonal az utcai telekhatártól mért 30 méter, 20 méteren túl csak földszintes épületszárny állhat az oldalhatáron.</li><li>- A telekkihasználtsági és beépítési mutató a kis telkekre értendő, a nagy telkeknél a GYÉSZ előírásainak megfelelően csak az első 50 méter származtat építési jogosultságot, azonban a kialakult állapotnak megfelelően szabadon álló épület e mögött a sáv mögött is elhelyezhető, ha azt a domborzati adottságok indokolják.</li></ul> |
|--------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|              |                                                                                                                                                                                                                                  |
|--------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|              | - Az övezetben beültetési kötelezettséggel terhelt részt – mivel a város sziluett fontos pontja – kertészeti terv alapján lehet csak kialakítani, módosítani, ott semmilyen épületet, technológiai tornyot sem lehet elhelyezni. |
| <b>04948</b> | Az övezetben telkenként legfeljebb kettő lakás rendeltetési egység helyezhető el az egyéb rendeltetési egységek mellett.                                                                                                         |

### **SZTM 2024-003-2 Győr - Szabadhegy - Gyárváros városrészeket összekötő tervezett út nyomvonalának törlése**

#### **A módosítás célja:**

A Győr 4870 hrsz.-ú ingatlan beépítési, fejlesztési lehetőségeit nagy mértékben korlátozta a Fehérvári út (81. sz. főút) és Puskás Tivadar utca közötti tervezett gyűjtőút szabályozási vonala, ezért tulajdonosa annak korrekcióját kezdeményezte.

#### **A módosítás eredménye:**

A tervezett gyűjtőút szabályozási vonallal jelölt településrendezési szükségességének vizsgálata után – mivel a gyűjtőút más nyomvonalon kerül vezetésre - a törlés került támogatásra, kivéve a Puskás Tivadar utca és a Kiskúti út közötti szakaszt, ahol egyenlőre csak a gyűjtő utat jelző tengelyvonal került törlésre.

#### **Szabályozási javaslat:**

A tervanyag az SZT rajzos módosítását tartalmazza.

A nyomvonal törlésével érintett tömbök (00675, 00677, 00679, 00680, 01794, 01804, 01805\*, és 01806 számú) övezeti paraméterei nem változnak.

### **SZTM 2024-003-3 Győr - Szabadhegy városrész, Serfőződombi dűlő – Olaj utca által határolt 00910 számú övezet érintő beültetési kötelezettségű terület módosítása**

#### **A módosítás célja:**

A Győr, 22202/1 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosa az ingatlanon álló épület korszerűsítését akadályozza az épületen átmenő beültetési kötelezettséget jelző rajzi szabályozási elem.

#### **A módosítás eredménye:**

Az érintett földrészleten belül – a jelenlegi zöldfelületet is figyelembe véve - átstrukturálásra került a beültetési kötelezettség területe, ezzel lehetővé téve a tervezett korszerűsítést.

#### **Szabályozási javaslat:**

A tervanyag az SZT rajzos módosítását tartalmazza.

A tervezési területen a „beültetési kötelezettségű terület” módosításra kerül.

#### **A változatlan 00910 sz. övezet övezeti jele:**

Gipe08/S/45/20-/105/03-//010

#### **Területfelhasználás:**

A módosítás eredményeként nem változik.

#### **Beépítési mód:**

A módosítás eredményeként a beépítési mód nem módosul.

#### **Beépítési százalék:**

A módosítás eredményeként a beépítési százalék nem változik.

**Zöldfelület megengedett legkisebb aránya:**

A módosítás eredményeként a zöldfelület aránya nem változik.

**Megengedett építménymagasság, megengedett szintszám:**

A módosítás eredményeként nem változik.

**Telekalakítás, megengedett telekméret:**

A módosítás eredményeként a telekalakításnál kialakítható minimális telekméretre vonatkozó paraméter nem változik.

**SZTM 2024-003-4 Győr – Révfalu városrész, Horgony u. 10687/3 hrsz.-ú ingatlanon építési hely módosítása**

**A módosítás célja:**

A Győr 10687/3 hrsz-ú telek tulajdonosa a meglévő családi lakóház bővítése érdekében az ingatlanon jelölt építési hely módosítását kérte.

**A módosítás eredménye:**

A telken lévő meglévő épületek, és a szomszédos ingatlanokon kialakult állapotok figyelembevételével új építési hely kerül jelölésre.

**Szabályozási javaslat:**

A tervanyag az SZT rajzos és a GYÉSZ szöveges módosítását tartalmazza.

**A változatlan 04478\* sz. övezet övezeti jele:**

Lf05/O/30/40-/070/02-/29/004

**Területfelhasználás:**

A módosítás eredményeként nem változik.

**Beépítési mód:**

A módosítás eredményeként a beépítési mód nem módosul.

**Beépítési százalék:**

A módosítás eredményeként a beépítési százalék nem változik.

**Zöldfelület megengedett legkisebb aránya:**

A módosítás eredményeként a zöldfelület aránya nem változik.

**Megengedett építménymagasság, megengedett szintszám:**

A módosítás eredményeként nem változik.

**Telekalakítás, megengedett telekméret:**

A módosítás eredményeként a telekalakításnál kialakítható minimális telekméretre vonatkozó paraméter nem változik.

**A változatlan 01251\* sz. övezet övezeti jele:**

Lf05/O/30/40-/070/02-/35/004

**Területfelhasználás:**

A módosítás eredményeként nem változik.

**Beépítési mód:**

A módosítás eredményeként a beépítési mód nem módosul.

**Beépítési százalék:**

A módosítás eredményeként a beépítési százalék nem változik.

**Zöldfelület megengedett legkisebb aránya:**

A módosítás eredményeként a zöldfelület aránya nem változik.

**Megengedett építménymagasság, megengedett szintszám:**

A módosítás eredményeként nem változik.

**Telekalakítás, megengedett telekméret:**

A módosítás eredményeként a telekalakításnál kialakítható minimális telekméretre vonatkozó paraméter nem változik.

A 01251 sz. és a 04478 sz. övezetekhez tartozó - **GYÉSZ 103. §-ban** lévő - egyedi előírások az alábbiakkal kerülnek **kiegészítésre**:

|              |                                                                                                                                                                                |
|--------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>01251</b> | Az övezet Győr-Révfülu vízbázis „A” hidroeológiai védőövezetével érintett, ezért a vonatkozó kormányrendelet előírásait be kell tartani (123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet). |
|--------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|              |                                                                                                                                                                                |
|--------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>04478</b> | Az övezet Győr-Révfülu vízbázis „A” hidroeológiai védőövezetével érintett, ezért a vonatkozó kormányrendelet előírásait be kell tartani (123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet). |
|--------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

**Az eljárás rend ismertetése:**

A módosítások a Korm. rendelet 66. §-ban meghatározottak alapján általános egyeztetési eljárásban kerültek lefolytatásra.

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (továbbiakban: Skvr.) 4. § (2) bekezdése értelmében a Főépítési Osztály kikérte a környezetvédelemért felelős szervek véleményét a várható környezeti hatás jelentőségének eldöntéséhez. Győr Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlésének Városstratégiai Bizottsága (a továbbiakban: Városstratégiai Bizottság) az Skvr. 5. § (3) bekezdése alapján a környezet védelméért felelős szervek véleményének megismerése után úgy döntött, hogy környezeti vizsgálat elkészítése szükséges.

A Korm. rendelet szerint a településtervet a polgármester az elfogadás előtt egyeztetési eljárásban véleményezteteti a Korm. rendelet 11. melléklete szerinti érintett államigazgatási, önkormányzati és egyéb szervekkel (a továbbiakban: véleményezésre jogosult szervek), a lakossággal, érdekképviselői, civil és gazdálkodó szervezetekkel, vallási közösségekkel (a továbbiakban együtt: partnerek), valamint az SKVr. 8. § (3) bekezdése értelmében annak 3. sz. mellékletében felsorolt környezet védelemért felelős szervekkel.

A partnerségi egyeztetés anyagáról szóló hirdetmény a Polgármesteri Hivatala 9021 Győr, Honvéd liget 1. szám alatti hirdetőfelületén kifüggesztésre került.

A tervanyag - a környezeti értékelés anyagával együtt – 2024. február 28-tól megtekinthető volt a város honlapján, illetve a Győr Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala Településfejlesztési és Városstratégiai Főosztályának Győr, Városház tér 1. II. em. 231. szám alatti irodájában is. Az SKVr. 8. § (3a) bekezdése szerinti 30 napos határidő biztosítása a környezeti értékelés véleményezésére megtörtént.

Győr Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala Dísztermében 2024. március 7-én 16:00 órakor tartott lakossági fórum keretében került sor a tervanyag bemutatására a Korm. rendelet 65. § (3) bekezdése szerint. A partnerségi véleményezési szakaszban partnerektől vélemény nem érkezett.

A határidők lejártá után a Városstratégiai Bizottság a véleményezési szakaszban a partnerektől és a véleményezésre jogosult szervektől beérkezett véleményeket megismerte, a véleményekre adott

válaszokat, indokolásokat, és a környezeti értékelést elfogadta, egyben a partnerségi egyeztetési eljárás és a véleményezési szakasz lezárásához hozzájárult.

Ezt követően a Korm. rendelet 67. § (1) bekezdése értelmében a Főépítési Osztály hivatali kapun megkereste a Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Irodáját (a továbbiakban: állami főépítész) a záró szakmai véleménye kiadása céljából.

Az Állami Főépítési Iroda által kiadott 1. számú melléklet szerinti GY/15/00462-11/2024 iktatószámú záró szakmai véleményében a településrendezési eszközök módosításának képviselő-testület elé terjesztését támogatta.

## **2.**

### **SZTM 2024-006 Győr MJV több tervezési területre kiterjedő településrendezési eszköz módosítása általános eljárásban**

Az SZTM 2024-006 számú településrendezési eszköz módosítás leírása tervezési területenként:

#### **SZTM 2024-006-1 Győr - Győrszentiván, Pósa Lajos utcai - Szkíta utcai 03874 sz. övezet övezeti paraméterének módosítása**

##### **A módosítás célja:**

Győrszentivánon, a Pósa Lajos út és Szkíta utca sarkán található mezgazdasági kertes övezetrészen a 03874 sz. övezet többi részéhez viszonyítva alapvetően kisebb – 900 m<sup>2</sup> alatti - telkek vannak.

Az övezeti jelben meghatározott „beépíthető telek legkisebb területe” ebben az övezetben 1300 m<sup>2</sup>, amelyet ezek közül a telkek közül egyik sem teljesít. A tulajdonosok kezdeményezésére az érintett paraméterszám csökkentésével tároló típusú épületek kerülhetnek elhelyezésre.

##### **A módosítás eredménye:**

A meglévő 03874 sorszámú övezetről leválasztásra került három új övezet, melyek a kis telkes kialakítással érintettek. Az érintett övezetek övezeti paramétersorában a „beépíthető telek legkisebb területe” paraméter 800 m<sup>2</sup>-re csökkent. A módosítás eredményeként az érintett telkeken a vonatkozó jogszabályok alapján építmény kerülhet elhelyezésre.

##### **Szabályozási javaslat:**

A tervanyag az SZT rajzos módosítását tartalmazza.

##### **A 03874 sz. övezet övezeti jele:**

Mk/O/30/95-036-0013

A változatlan **03874 sz. övezet övezeti jele:**

Mk/O/30/95-036-0013

##### **Területfelhasználás:**

A módosítás eredményeként nem változik.

##### **Beépítési mód:**

A módosítás eredményeként a beépítési mód nem módosul.

##### **Beépítési százalék:**

A módosítás eredményeként a beépítési százalék nem változik.

##### **Zöldfelület megengedett legkisebb aránya:**

A módosítás eredményeként a zöldfelület aránya nem változik.

##### **Megengedett építménymagasság, megengedett szintszám:**

A módosítás eredményeként nem változik.

##### **Beépíthető telek legkisebb területe:**



A módosítás eredményeként a beépíthető telek minimális telekméretére vonatkozó paraméter nem változik.

A 03874 sz. övezet övezetből kialakuló új **04955, 04956, és 04957 sz. övezetek övezeti jele:**  
Mk/O/30/95-036-0008

**Területfelhasználás:**

A módosítás eredményeként nem változik.

**Beépítési mód:**

A módosítás eredményeként a beépítési mód nem módosul.

**Beépítési százalék:**

A módosítás eredményeként a beépítési százalék nem változik.

**Zöldfelület megengedett legkisebb aránya:**

A módosítás eredményeként a zöldfelület aránya nem változik.

**Megengedett építménymagasság, megengedett szintszám:**

A módosítás eredményeként nem változik.

**Beépíthető telek legkisebb területe:**

A módosítás eredményeként a beépíthető telek minimális telekméretére vonatkozó paraméter 1300 m<sup>2</sup>-ről 800 m<sup>2</sup>-re változik.

**SZTM 2024-006-2 Győr – Ménfőcsanak, Szekeres Bónis utca 02621 sz. övezetben építési hely korrekció**

**A módosítás célja:**

A 26158/5, és a 26158/8 hrsz.-ú ingatlanok tulajdonosának építési szándéka egy nagyobb méretű családi ház elhelyezése. A telekösszevonás után a két különálló építési hely akadályozza a tervezett épület jogszerű elhelyezését.

**A módosítás eredménye:**

A két ingatlanon lévő építési hely összevonásra került, mellyel egy időben rajzi szabályozási elemként „megszüntető jel” került a közös telekhatárra.

**Szabályozási javaslat:**

A tervanyag az SZT és az 1.3.7. „Újonnan beépítésre szánt és jelentős mértékben átépítésre kerülő rehabilitációs területek” című külön szabályozási tervlap rajzos módosítását tartalmazza.

A tervezési területen „építési hely” és „megszüntető jel” mint rajzi szabályozási elemek is feljelölésre kerültek.

**A változatlan 02621 sz. övezet övezeti jele:**

Lf05/S/30/40-/059/02-20/25/063

**Területfelhasználás:**

A módosítás eredményeként nem változik.

**Beépítési mód:**

A módosítás eredményeként a beépítési mód nem módosul.

**Beépítési százalék:**

A módosítás eredményeként a beépítési százalék nem változik.

**Zöldfelület megengedett legkisebb aránya:**

A módosítás eredményeként a zöldfelület aránya nem változik.

**Megengedett építménymagasság, megengedett szintszám:**

A módosítás eredményeként nem változik.

**Telekalakítás, megengedett telekméret:**

A módosítás eredményeként a telekalakításnál kialakítható minimális telekméretre vonatkozó paraméter nem változik.

**SZTM 2024-006-3 Győr – Révfalu, Báthory út - Bácsai út - Zólyom utca által határolt  
kisvárosias lakóövezet tömb (01077 sz. Lk övezet) településrendezési  
eszköz módosítása**

**A módosítás célja:**

Az érintett tömbben tervezett beépítéssel történő összhang megteremtése érdekében szükséges módosítani a rendezési tervet.

**A módosítás eredménye:**

A módosítás eredményeként a 01077 sz. övezet változatlan övezeti paraméterekkel a Zólyom utca-Bácsai út sarkán lévő két telek esetében (10982 és 10983 hrsz.) kerül megtartásra.

A tervezés során meghatározó adottság, hogy az érintett tervezési területen olyan leromlott állapotú épületek találhatóak, melyeken már az állagmegőrzés érdekében sem végezhetőek munkálatok. A tervezett beépítés megvalósíthatósága érdekében kialakításra kerül egy olyan új övezet (04930\* övezeti sorszámmal), mely az SZT rajzos módosítás eszközeivel három meghatározó szabályozási szempontot kezel. Az első, hogy bármely építési tevékenység folytatása érdekében a leromlott állagú épületek bontása szükséges, mely tény a szabályozási terv „bontásra javasolt” jelöléssel rögzít. A második, hogy a tervezett beépítés épületeinek elhelyezhetősége érdekében építési hely rajzos jelölése szükséges. A harmadik, hogy a meglévő és elaprózott telekstruktúra kezelése érdekében a megszüntetendő és - a beépítési koncepcióhoz igazodó - javasolt telekhatárok jelölésre kerülnek.

A rajzi elemek alkalmazás mellett a tervezett beépítés megvalósíthatósága érdekében a kialakításra kerülő új tömb (04930\* övezet) esetében a GYÉSZ kis mértékű szöveges módosítása szükséges. A 01077 sz. övezet és a bevezetésre kerülő 04930\* sz. övezet esetében a beépítési mód tekintetében van eltérés, az első zárt sorú, míg a másik szabadonálló. A 04930 sorszámú övezet tekintetében egyéb övezeti paramétereinek módosítására nem kerül sor.

A jelenlegi kialakult állapot kezelése érdekében kialakításra kerül a 04945 sz. övezet (10984 hrsz.), melynek szabályozása kizárólag az ingatlan meglévő funkciójának megőrzését teszi lehetővé.

Az összes övezet egyedi előírással egészül ki a Győr-Révfalu vízbázis „B” hidrogeológiai védőövezetével való érintettség okán.

**Szabályozási javaslat:**

A tervanyag az SZT, valamint az 1.3.7. „Újonnan beépítésre szánt és jelentős mértékben átépítésre kerülő rehabilitációs területek” című külön szabályozási tervlap rajzos és a GYÉSZ szöveges módosítását tartalmazza.

**A 01077 sz. övezet övezeti jele:**

Lk13/Z/40/40-/125/04-/36/008

**Területfelhasználás:**

A módosítás eredményeként nem változik.

**Beépítési mód:**

A módosítás eredményeként a beépítési mód nem módosul.

**Beépítési százalék:**

A módosítás eredményeként a beépítési százalék nem változik.

**Zöldfelület megengedett legkisebb aránya:**

A módosítás eredményeként a zöldfelület aránya nem változik.

**Megengedett építménymagasság, megengedett szintszám:**

A módosítás eredményeként nem változik.

**Telekalakítás, megengedett telekméret:**

A módosítás eredményeként a telekalakításnál kialakítható minimális telekméretre vonatkozó paraméter nem változik.

A 01077 sz. övezetből kialakuló **04930 sz. övezet övezeti jele:**

Lk13/S/40/40-/125/04-/36/008

**Területfelhasználás:**

A módosítás eredményeként nem változik.

**Beépítési mód:**

A módosítás eredményeként a beépítési mód zártosú beépítésről szabadon állóra módosul.

**Beépítési százalék:**

A módosítás eredményeként a beépítési százalék nem változik.

**Zöldfelület megengedett legkisebb aránya:**

A módosítás eredményeként a zöldfelület aránya nem változik.

**Megengedett építménymagasság, megengedett szintszám:**

A módosítás eredményeként nem változik.

**Telekalakítás, megengedett telekméret:**

A módosítás eredményeként a telekalakításnál kialakítható minimális telekméretre vonatkozó paraméter nem változik.

A 01077 sz. övezetből kialakuló **04945 sz. övezet övezeti jele:**

Lk01/K/30/40-/050/02-//002

**Területfelhasználás:**

A módosítás eredményeként 1,3-ról 0,1-re változik.

**Beépítési mód:**

A módosítás eredményeként a beépítési mód zártosú beépítésről kialakult beépítésre módosul.

**Beépítési százalék:**

A módosítás eredményeként a beépítési százalék 40 %-ról 30 %-ra csökken.

**Zöldfelület megengedett legkisebb aránya:**

A módosítás eredményeként a zöldfelület aránya nem változik.

**Megengedett építménymagasság, megengedett szintszám:**

A módosítás eredményeként az épületmagasság 12,5 m-ről 5,0 m-re változik, a szintszám 4 db-ról 2 db-ra csökken.

**Telekalakítás, megengedett telekméret:**

A módosítás eredményeként a telekalakításnál kialakítható minimális telekméretre vonatkozó paramétereknél a „kialakítható telek legkisebb szélessége” törlésre kerül, a „kialakítható telek legkisebb területe” 800 m<sup>2</sup>-ről 200 m<sup>2</sup>-re csökken.

**A GYÉSZ 103. §-a a 01077, 04930, és 04945 számú övezetekhez tartozó egyedi előírással egészül ki:**

|       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 01077 | Az övezet - a Győr-Moson-Sopron Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Igazgatóhelyettesi Szervezet Vízügyi Hatóságának 35800/5039-11/2023. ált., és azt kiegészítő 35800/5039-14/2023. ált. számú kijelöl határozata alapján - Győr-Révfalu vízbázis „B” hidrogeológiai védőövezetével érintett, ezért az ingatlanok hasznosítása |
|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|       | <p>kizárólag a kijelölő határozatban, és a vonatkozó – a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási létesítmények védelméről szóló 123/1997. (VII. 18.) – kormányrendeletben foglaltak betartásával lehetséges.</p> <p>Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendeletben előírt csapadékvíz-elvezetésre vonatkozó előírásokat is be kell tartani</p> <p>Az új beépítések során minden esetben meg kell oldani a csapadékvizek megfelelő szintű, károkozástól mentes elvezetését. A felszíni vizek elvezetését úgy kell megoldani, hogy pangó vizes területek még a részvízgyűjtőkön se alakuljanak ki.</p> <p>Az ingatlanok hasznosításánál figyelembe kell venni a települések katasztrófavédelmi besorolásáról szóló 44/2021. (XII. 16.) BM rendelet alapján megállapított kockázati besorolás szerinti veszélyeztetettséget.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 04940 | <p>Az övezet - a Győr-Moson-Sopron Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Igazgatóhelyettesi Szervezet Vízügyi Hatóságának 35800/5039-11/2023. ált., és azt kiegészítő 35800/5039-14/2023. ált. számú kijelölő határozata alapján - Győr-Révfa vízgyűjtő „B” hidrogeológiai védőövezetével érintett, ezért az ingatlanok hasznosítása kizárólag a kijelölő határozatban, és a vonatkozó – a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási létesítmények védelméről szóló 123/1997. (VII. 18.) – kormányrendeletben foglaltak betartásával lehetséges.</p> <p>Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendeletben előírt csapadékvíz-elvezetésre vonatkozó előírásokat is be kell tartani</p> <p>Az új beépítések során minden esetben meg kell oldani a csapadékvizek megfelelő szintű, károkozástól mentes elvezetését. A felszíni vizek elvezetését úgy kell megoldani, hogy pangó vizes területek még a részvízgyűjtőkön se alakuljanak ki.</p> <p>Az ingatlanok hasznosításánál figyelembe kell venni a települések katasztrófavédelmi besorolásáról szóló 44/2021. (XII. 16.) BM rendelet alapján megállapított kockázati besorolás szerinti veszélyeztetettséget.</p> |
| 04945 | <p>Az övezet - a Győr-Moson-Sopron Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Igazgatóhelyettesi Szervezet Vízügyi Hatóságának 35800/5039-11/2023. ált., és azt kiegészítő 35800/5039-14/2023. ált. számú kijelölő határozata alapján - Győr-Révfa vízgyűjtő „B” hidrogeológiai védőövezetével érintett, ezért az ingatlanok hasznosítása kizárólag a kijelölő határozatban, és a vonatkozó – a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási létesítmények védelméről szóló 123/1997. (VII. 18.) – kormányrendeletben foglaltak betartásával lehetséges.</p> <p>Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendeletben előírt csapadékvíz-elvezetésre vonatkozó előírásokat is be kell tartani</p> <p>Az új beépítések során minden esetben meg kell oldani a csapadékvizek megfelelő szintű, károkozástól mentes elvezetését. A felszíni vizek elvezetését úgy kell megoldani, hogy pangó vizes területek még a részvízgyűjtőkön se alakuljanak ki.</p> <p>Az ingatlanok hasznosításánál figyelembe kell venni a települések katasztrófavédelmi besorolásáról szóló 44/2021. (XII. 16.) BM rendelet alapján megállapított kockázati besorolás szerinti veszélyeztetettséget.</p> |

#### Az eljárás rend ismertetése:

A módosítások a Korm. rendelet 66. §-ban meghatározottak alapján általános egyeztetési eljárásban kerültek lefolytatásra.

Az Skvr. 4. § (2) bekezdése értelmében a Főépítési Osztály kikérte a környezetvédelemért felelős szervek véleményét a várható környezeti hatás jelentőségének eldöntéséhez. A Városstratégiai

Bizottság az Skvr. 5. § (3) bekezdése alapján a környezet védelméért felelős szervek véleményének megismerése után úgy döntött, hogy környezeti vizsgálat elkészítése szükséges.

A Korm. rendelet szerint a településtervet a polgármester az elfogadás előtt egyeztetési eljárásban véleményezteteti a Korm. rendelet 11. melléklete szerinti érintett államigazgatási, önkormányzati és egyéb szervekkel (a továbbiakban: véleményezésre jogosult szervek), a lakossággal, érdekképviselői, civil és gazdálkodó szervezetekkel, vallási közösségekkel (a továbbiakban együtt: partnerek), valamint az SKVr. 8. § (3) bekezdése értelmében annak 3. sz. mellékletében felsorolt környezet védelméért felelős szervekkel.

A partnerségi egyeztetés anyagáról szóló hirdetmény a Polgármesteri Hivatala 9021 Győr, Honvéd liget 1. szám alatti hirdetőfelületén kifüggesztésre került.

A tervanyag - a környezeti értékelés anyagával együtt – 2024. május 16-tól megtekinthető volt a város honlapján, illetve a Győr Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala Településfejlesztési és Városstratégiai Főosztályának Győr, Városház tér 1. II. em. 231. szám alatti irodájában is. Az SKVr. 8. § (3a) bekezdése szerinti 30 napos határidő biztosítása a környezeti értékelés véleményezésére megtörtént.

Győr Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala Dísztermében 2024. március 23-án 16:00 órakor tartott lakossági fórum keretében került sor a tervanyag bemutatására a Korm. rendelet 65. § (3) bekezdése szerint. A véleményezési szakaszban partnerektől nem érkezett érdemi vélemény az E-TÉR felületén.

A határidők lejárta után a Városstratégiai Bizottság a véleményezési szakaszban a partnerektől és a véleményezésre jogosult szervektől beérkezett véleményeket megismerte, a véleményekre adott válaszokat, indokolásokat, és a környezeti értékelést elfogadta, egyben a partnerségi egyeztetési eljárás és a véleményezési szakasz lezárásához hozzájárult.

Ezt követően a Korm. rendelet 67. § (1) bekezdése értelmében a Főépítési Osztály hivatali kapun megkereste a Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Irodáját a záró szakmai véleménye kiadása céljából.

Az Állami Főépítési Iroda által kiadott 1. számú melléklet szerinti GY/15/00821-12/2024 iktatószámú záró szakmai véleményében a településrendezési eszközök módosításának képviselő-testület elé terjesztését támogatta.

## **II.**

A módosítás a Korm. rendelet 68. §-a szerinti **egyszerűsített eljárás keretében** került lefolytatásra.

## **3.**

### **SZTM 2023-012 Győr Építési Szabályzatának több ponton történő módosítása**

**A módosítás célja:**

#### **1. A GYÉSZ 6/A. §-ban jóváhagyott parkolási szabályok jogharmonizációs módosítása, a parkolóállásokkal kapcsolatos helyi, egyedi szabályokkal való kiegészítése, OTÉK alóli felmentéssel :**

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 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.

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 településképi 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.

## **2. A kerítésmagasság szabályozásának beillesztése a GYÉSZ előírásaiba:**

Jogharmonizációs céllal szükséges a kerítés magasságának GYÉSZ-ben történő előírása, amelyet magasabb jogszabály ír elő, ezzel párhuzamosan egy másik eljárásban a Településképi rendeletből való törlése megtörtént.

A módosítás célja: A város szempontjából egyrészt közlekedésbiztonsági és településképi szempontból a közterület határán megjelenő kerítések magasságának szabályozása fontos szabályozási elem, másrészt minden egyéb helyen a kerítés magasság a településképi szempontjából meghatározó épített környezeti elem.

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

A módosítás célja az egy lakó rendeltetési egységet tartalmazó, családi házas, de intenzíven beépített telkű, zárt sorú beépítésű kisvárosias lakóterületeken a kiegészítő épületek korlátozásának megszüntetése az övezeti paraméterek módosításával.

A szabályozási cél, hogy meghatározott peremfeltételek mentén az alacsony intenzitású, maximum kettő rendeltetésű egységű, alacsony környezetterhelésű kisvárosias besorolású, de kertárosias jellegű ingatlanok esetében legyen alkalmazható a tervezett szabályozás.

## **4. A GYÉSZ szövegcsere jogharmonizációs célú módosítása:**

A tervezett a GYÉSZ 80. § teljes cseréjét tartalmazza a magasabb jogszabály jogszabályi harmonizációja okán.

A GYÉSZ szövegcsereje szükséges a parkolással kapcsolatos fogalomhasználat egységesítése érdekében, mely több övezet előírását javítja.

## **5. Az egyes lakóövezetekben az elhelyezhető rendeltetési egységek számának módosítása:**

A kertvárosias és falusias lakóterületen belül 2021. július 15. napjáig használatba vett épületekben a nem lakás, de a lakás OTÉK által meghatározott feltételeinek megfelelő rendeltetési egységek lakás rendeltetéssé módosíthatóságának biztosítása.

A 2021-ig tartó időszakban az építésjogi szabályok folyamatos változásának eredménye, hogy az ebben az időszakban az engedélyezés, építés és megvalósulás időintervallumában is változtak az

építményekre vonatkozó előírások. Ennek az anomáliának a feloldása érdekében kerül bevezetésre a GYÉSZ 119/C. §.

#### **6. Az 1.3.7. külön szabályozási tervlap korrekciója**

A GYÉSZ mellékletét képező, az 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 felülvizsgálásra kerülnek. A tervlapon kizárólag területek levételére került sor.

#### **A módosítás eredménye:**

##### **1. A GYÉSZ 6/A. §-ban jóváhagyott parkolási szabályok jogharmonizációs módosítása, a parkolóállásokkal kapcsolatos helyi, egyedi szabályokkal való kiegészítése, OTÉK alóli felmentéssel:**

A város azon vegyes és lakó építési övezeteiben (Ln, Lk, Vt és Vk), ahol a lakó rendeltetés a domináns és az elhelyezhető lakó rendeltetési egységek száma nem korlátozott, a nem gépjárműtárolóban megvalósuló felszíni várakozóhelyeket 25 m<sup>2</sup>-es felülettel kell kialakítani, amely kompenzálható az épületen belül létesített gépjármű tároló méretével.

A kertvárosias és falusias lakóterületeken belül a rendeltetési egységekhez tartozó összes parkolót 25 m<sup>2</sup> minimális területtel kell kialakítani.

A tervezett speciális előírások az örökségvédelemmel érintett területekre nem vonatkoznak.

Az OTÉK alóli felmentéssel Győr a 02328, 02329, 02331, 02332 és 02333 számú építési övezetek területén, a Belváros városrészben, Újváros műemlék jelentőségű területen, az egyedi műemléki védelem alatt álló ingatlanon és a helyi egyedi védelem alatt álló a helyi sajátosságok miatt a szükséges számú felszíni várakozóhely a telekhatártól mért, legfeljebb 1500 m-ben kerül meghatározásra.

##### **2. A kerítésmagasság szabályozásának beillesztése a GYÉSZ előírásaiba:**

A jogszabályi harmonizáció megteremtésével a településkép szempontjából egységes arculat kialakulása.

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

Az alacsony intenzitású, családi házas jellegű beépítéssel rendelkező kisvárosias övezetekben belül a kisebb terhelésű (max. 2 rendeltetési egységet tartalmazó) telkeken a kiegészítő épületek korlátozásának megszüntetése. Az építési paraméterek a valós beépítettségi állapotokhoz való hozzáigazítása, ezen felül építési hely kijelölése szabályozza a főépületek és melléképítmények elhelyezhetőségét.

##### **4. A GYÉSZ szövegcsere jogharmonizációs célú módosítása:**

A szövegcserevel a jogszabályi környezetnek megfelelő szabályozási tartalom kerül elfogadásra a GYÉSZ-ben.

##### **5. Az egyes lakóövezetekben az elhelyezhető rendeltetési egységek számának módosítása:**

A feltételekben meghatározottak szerint a korábban nem lakó rendeltetési egységek lakórendeltetésre módosítása megtörténhet.

#### **6. Az 1.3.7. külön szabályozási tervlap korrekciója**

A módosítás során az újonnan beépítésre szánt és jelentős mértékben átépítésre kerülő (rehabilitációs) területeket tartalmazó övezetek a mellékelt 1.3.7 külön szabályozási tervlap tervezett állapotának megfelelően módosul.

#### **Szabályozási javaslat:**

A tervanyag az SZT és az 1.3.7 külön szabályozási tervlap rajzos és a GYÉSZ szöveges módosítását tartalmazza.

### **1. A GYÉSZ 6/A. §-ban jóváhagyott parkolási szabályok jogharmonizációs módosítása, a parkolóállásokkal kapcsolatos helyi, egyedi szabályokkal való kiegészítése, OTÉK alóli felmentéssel:**

A GYÉSZ 6/A. §-a helyébe a következő rendelkezés lép, továbbá a következő 6/B- 6/C. § - okkal egészül ki:

#### **„6/A. §**

(1) A lakó és vegyes szerepkörű Ln, Lk, Lke, Lke-I, Lke-II, Lf, Vt és Vk övezetben minden lakó rendeltetési egység után saját telken belül 1 db személygépjármű elhelyezése biztosítandó.

(2) Az üdülő szerepkörű Üü és Üh övezetben minden üdülő rendeltetési egység után saját telken belül 1 db személygépjármű elhelyezése biztosítandó.

(3) Többszintes lakóépület földszintjén a 150 m<sup>2</sup> összes hasznos alapterületet meg nem haladó kereskedelmi, szolgáltató vagy vendéglátó funkciójú rendeltetési egységekhez az OTÉK 4. sz. mellékletének előírása szerint elhelyezendő személygépkocsi szám 50%-ával egyező, rendeltetési egységenként egész számra felfele kerekített számú felszíni várakozóhely alakítandó ki.

(4) A (3) bekezdéstől eltérően a Belváros területén többszintes építmények földszintjén az OTÉK 4. sz. mellékletének előírása szerint elhelyezendő személygépkocsi szám 50%-ával egyező, rendeltetési egységenként egész számra felfele kerekített számú felszíni várakozóhely alakítandó ki:

a) a kereskedelemről szóló törvény szerinti napi fogyasztási cikket árusító 300 m<sup>2</sup>-nél nagyobb bruttó alapterületű üzlet kivételével a kereskedelmi,

b) vendéglátó,

c) szolgáltató,

d) kulturális és közösségi szórakoztató,

e) igazgatási, vagy

f) iroda rendeltetés esetén.

5) A szükséges számú felszíni várakozóhelyet a telekhatártól mért, legfeljebb 1500 m-en belül a parkolóhely-létesítés szabályairól szóló 5/2018. (I.26.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: parkolási rendelet) szerint alakítandó ki:

- a 02328, 02329, 02331, 02332 és 02333 számú építési övezetek területén,

- Belváros városrészben,

- Újváros műemlék jelentőségű területen és

- egyedi műemléki védelem alatt álló ingatlanon.

- helyi egyedi védelem alatt álló

#### **6/B. §**

(1) Gépjárműtároló az épület földszintjén a nettó alapterület legfeljebb 30 %-ig létesíthető.

(2) A gépjárműtároló megközelítésére szolgáló felület nagyságát az OTÉK 6. számú mellékletének 3. ábrája első oszlopa alapján kell meghatározni, ezen terület – a burkolat kialakításától függetlenül – nem számítható bele a telken belül kialakítandó zöldfelület területébe.

#### **6/C. §**

(1) A lakó és vegyes szerepkörű övezetekben a lakó rendeltetési egységekhez a telken belül nem gépjárműtárolóban kialakításra kerülő felszíni várakozóhelyek mérete legalább 25 m<sup>2</sup>.



(2) Az Ln, Lk, Vt és Vk övezetben – amennyiben a gépjármű épületen belül kerül elhelyezésre – a felszíni várakozóhely 25 m<sup>2</sup>-es területe csökkenthető a lakáshoz tartozó gépjárműtároló alapterületével.

(3) Az Ln, Lk, Vt és Vk övezetben – amennyiben egyéb járművek elhelyezésre épületen belül kerül sor – a felszíni várakozóhely 25 m<sup>2</sup>-es területe csökkenthető a lakáshoz tartozó járműtároló helyiség méretével.

(4) A kialakításra kerülő felszíni várakozóhely megközelítését biztosító közlekedési út kialakításánál az OTÉK 6. melléklet 3. ábra első oszlopa szerinti előírások alkalmazandók.

(5) A felszíni várakozóhely és a megközelítésére szolgáló felület – a burkolat kialakításától függetlenül – nem számítható bele a telken belül kialakítandó zöldfelület területébe.

(6) Műemlék telkén, műemléki környezetben és műemléki jelentőségű területen a szükséges számú parkolóhely biztosítása során a (1) és (2) bekezdés előírásaitól eltérően a felszíni várakozóhely alapterülete legalább 13 négyzetméter. „

## **2. A kerítésmagasság szabályozásának beillesztése a GYÉSZ előírásaiba:**

A GYÉSZ az alábbi 17. §-sal egészül ki:

„17. § (1) A telek területét a közterülettől, vagy a telek közhasználat céljára átadott területétől elválasztó kerítés magassága legfeljebb 2 méter lehet.

(2) A telken belül az egyes külön használatú telekrészek elválasztására legfeljebb 1,6 méter magas kerítés létesíthető.

(3) A telektömbön belüli telkek területét a szomszédos telek területétől elválasztó kerítés magassága legfeljebb 2,0 méter lehet.”

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

**A 00384, a 00385, és a 00892 sz. övezetek övezeti jele:**

Lk05/Z/35/45-/048/02-9/42/

**A 00384, a 00385, és a 00892 sz. övezetek új övezeti jele:**

Lk05/Z/60/20-/048/02-9/42/

### **Területfelhasználás:**

A módosítás eredményeként nem változik.

### **Beépítési mód:**

A módosítás eredményeként a beépítési mód nem módosul.

### **Beépítési százalék:**

A módosítás eredményeként a beépítési százalék 35 %-ról 60%-ra nő.

### **Zöldfelület megengedett legkisebb aránya:**

A módosítás eredményeként a zöldfelület aránya 45 %-ról 20 %-ra csökken.

### **Megengedett építménymagasság, megengedett szintszám:**

A módosítás eredményeként nem változik.

### **Telekalakítás, megengedett telekméret:**

A módosítás eredményeként a telekalakításnál kialakítható minimális telekméretre vonatkozó paraméter nem változik.

A GYÉSZ 103. § -a módosul az alábbiak szerint:

|       |                                                                                     |
|-------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| 00384 | Az övezetben a rendeltetési egységek száma legfeljebb 2 db, ezen kívül elhelyezhető |
|-------|-------------------------------------------------------------------------------------|

|       |                                                                                                                                                                                                                                            |
|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|       | gépkocsi tároló, továbbá melléképítmények, valamint a GYÉSZ fogalom meghatározásokról szóló mellékletében meghatározott funkciójú kiegészítő épületek.                                                                                     |
| 00385 | Az övezetben a rendeltetési egységek száma legfeljebb 2 db, ezen kívül elhelyezhető gépkocsi tároló, továbbá melléképítmények, valamint a GYÉSZ fogalom meghatározásokról szóló mellékletében meghatározott funkciójú kiegészítő épületek. |
| 00892 | Az övezetben a rendeltetési egységek száma legfeljebb 2 db, ezen kívül elhelyezhető gépkocsi tároló, továbbá melléképítmények, valamint a GYÉSZ fogalom meghatározásokról szóló mellékletében meghatározott funkciójú kiegészítő épületek. |

#### 4. A GYÉSZ szövegcsere és jogharmonizációs célú módosítása:

##### A GYÉSZ 80. § az alábbiak szerint módosul:

„Vízgazdálkodási övezetek

80. § (1) A vízgazdálkodási szerepkörű övezetek:

- a) a folyó vizek medre és parti sávja (Vf),
- b) az állóvizek és holtágak medre és parti sávja (Vá),
- c) a hullámtéri védelmi célú erdők (Ve),
- d) a hullámtéri mezőgazdasági területek (Vm),
- e) a vízbázisok védőterülete (Vvb),
- f) a töltések és védősávjainak területe (Vtö),

(2) A folyóvizek, állóvizek, holtágak medrében és partján, továbbá hullámtereken kizárólag a nagyvízi meder, a parti sáv, a vízjárta és a fakadó vizek által veszélyeztetett területekre vonatkozó jogszabálynak megfelelő létesítmények helyezhetők el.

(3) A hullámtereken, nagyvízi mederben és azon belül az árvízvédelmi védvonalakon, nyílt ártereken a tájhasználatot az árvízvédelem és a vízgazdálkodás, továbbá a környezet és a természetvédelem érdekeinek kell alárendelni, a hullámtéri területek természeti területnek minősülnek.

(4) A hullámtéri védelmi célú erdők területén a védett erdő övezetre vonatkozó erdőtervény előírásokat kell betartani.

(5) A hullámtéri mezőgazdasági területeken elsősorban a nagyvízi mederre vonatkozó jogszabályokat, a természeti értékek védelme érdekében a korlátozott használatú mezőgazdasági övezetre vonatkozó előírásokat kell betartani.

(6) Az árvízvédelmi töltések mentén, a mindkét oldalon kialakított 10–10 méterestöltés menti védősávban épületet és a töltés állagát veszélyeztető, a töltés karbantartását gátló, vagy az árvízi védekezést gátló építményt és növényzetet nemszabad elhelyezni.

(7) Az árvízvédelmi töltés mentett és víz oldali rézsúlábától mért 10 - 10 méteres védősávot szabadon kell hagyni. Ebben a sávban építmény nem helyezhető el, valamint növényzet telepítése, a gyepek és talaj megbontása tilos. A töltéskoronán érszűn, illetve a mentett és vízoldali védősávokban csak a töltéstartozékok és – szükség esetén - az árvízvédelmi mű infrastrukturális létesítményei helyezhetők el.

(8) Az árvízvédelmi földmű és fal mentén, a hullámtéren, a vízoldali töltésláb vonalától mért 60 méteren, a mentett oldalon pedig 110 méteren belül illetve a fakadóvízzel veszélyeztetett területen anyaggödröt, munkagödröt nyitni, kutat létesíteni, tavat kialakítani, illetve a fedőréteg tartós eltávolításával járó tevékenységet csak a vízügyi igazgatási szerv, települési önkormányzat fenntartásában lévő másodrendű árvízvédelmi mű esetén a védelemvezető polgármester

hozzájárulásával, szükség esetén részletes talajfeltárás, állékonysági és szivárgási vizsgálat alapján lehet.

(9) Az árvízvédelmi töltések mentesített oldalán lévő, az árvízi víznyomás miatt felszínre törő fakadó és szivárgó vizek által veszélyeztetett területen mezőgazdasági használat, hasznosítás csak a tulajdonos vagy a használó saját felelősségére történhet. A terület adottságaiból eredő esetleges károkért kártalanítás nem jár.

(10) Nagyvízi mederben – hullámtéren, nyílt ártéren – épület, építmény építése a vízügyi igazgatási szervvel egyeztetve, nagyvízi mederkezelői hozzájárulással lehetséges a nagyvízi meder zónáira vonatkozó előírások, korlátozások betartása mellett.

(11) A (10) bekezdés szerinti területen meglévő létesítmények bővítése, átépítése, használati mód váltása a nagyvízi meder, a parti sáv, a vízjárta és a fakadó vizek által veszélyeztetett területekre vonatkozó jogszabályok betartása mellett a vízügyi igazgatási szerv nagyvízi mederkezelői hozzájárulásával lehetséges.

(12) A nagyvízi meder övezetében a településrendezési eszközökben, a jogszerűen kijelölt beépítésre szánt területen, a vízügyi igazgatási szerv hozzájárulásával lehet építési tevékenységet folytatni.

(13) Nagyvízi mederben és vízjárta és fakadó vizek által veszélyeztetett területeken építmények elhelyezése, használata kizárólag a nagyvízi meder, a parti sáv, a vízjárta és a fakadó vizek által veszélyeztetett területekre vonatkozó jogszabályban foglaltak szerint és a tulajdonos vagy a használó saját felelősségére történhet.

(14) A vízfolyások parti sávjában csak a meder használatával és fenntartásával közvetlenül összefüggő megfigyelő, jelző állomás, a meder használatával összefüggő vízilétesítmény, kikötői, rév-, kompátkelőhelyi vagy vízirendészeti építmény helyezhető el.

(15) A vízbázisok védőterületén építményeket, létesítményeket elhelyezni, a területet használni a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízi létesítmények védelmére vonatkozó jogszabályban előírt feltételekkel, korlátozásokkal lehet.

(16) A kijelölt strandok területén, a Holt-Rába, az M1 autópálya melletti kavicstó, és a Duna-ág Likócsi szakaszán az SZT-n jelölt területen elhelyezhetők a vízgazdálkodási létesítményeken kívül a vízi sportoláshoz, horgászáshoz, szabadidő eltöltéséhez kapcsolódó közösségi létesítmények is.

A **GYÉSZ 38. §** (1) bekezdés d) pontjában, a **40. §** (2) bekezdés c) pontjában, a **47. §** (2) bekezdés g) pontjában, a **48. §** (2) bekezdés g) pontjában, a **49. §** (2) bekezdés h) pontjában, az **50. §** (2) bekezdés g) pontjában, az **51. §** (2) bekezdés b) pontjában, az **52. §** (2) bekezdés h) pontjában, az **54. §** (3) bekezdés e) pontjában, a **60. §** (2) bekezdés d) pontjában, a **61. §** (2) bekezdés c) pontjában, a **62. §** (2) bekezdés d) pontjában és a **63. §** (2) bekezdés c) pontjában a „parkolóház,” szöveghelyébe a „parkolóház, önálló önkormányzati tulajdonon létesített, önkormányzati kezelésbe kerülő felszíni várakozóhely” szöveg lép.

A **GYÉSZ 39. §** (2) bekezdés j) pontjában a „többszintes parkolóház” szöveg helyébe a „parkolóház, önálló önkormányzati tulajdonon létesített, önkormányzati kezelésbe kerülő felszíni várakozóhely” szöveg lép.

A **GYÉSZ 31. §** (2) bekezdés 3) pontjában és a 36. § -t megelőző alcím az „(Lke- I)” szöveg helyébe az „(Lke, Lke-I)” szöveg lép.

## **5. Az egyes lakóövezetekben az elhelyezhető rendeltetési egységek számának módosítása:**

A **GYÉSZ Átmeneti rendelkezések** az alábbi **119/C. §** -sal egészül ki:

**„119/C. §**

Valamennyi kertvárosias lakóövezet I.-ben (Lke, Lke-I) a 36. § (1) bekezdésében, kertvárosias lakóövezet II.-ben (Lke-II) a 36/B. § (1) bekezdésében, valamint falusias lakóövezetben (Lf) a 37. § (1) bekezdésében rögzített előírásoktól eltérően jogerőssé vagy véglegessé vált használatbavételi engedéllyel, használatbavétel tudomásulvételével vagy egyszerű bejelentéshez kötött épület felépítésének, bővítésének megtörténtét tanúsító hatósági bizonyítvánnyal rendelkező lakóépületen belül a nem lakás rendeltetésű önálló rendeltetési egység lakássá módosítható a következő feltételek teljesülése esetén:

- a) a több rendeltetési egységet tartalmazó lakóépületre vonatkozóan 2021. július 15. napjáig
- aa) jogerőssé vagy véglegessé vált építési engedély került kiadásra,
- ab) jogerőssé vagy véglegessé vált fennmaradási engedély került kiadásra, vagy
- ac) egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenységre vonatkozóan hiánytalan bejelentést tett, és
- b) a rendeltetési egység kialakítása megfelel
- ba) az OTÉK lakásra vonatkozó előírásainak, és
- bb) a jogerőssé vagy véglegessé vált építési engedélynek, fennmaradási engedélynek és a hozzá tartozó engedélyezési záradékkal ellátott építészeti-műszaki dokumentációnak vagy a megvalósult állapotot tartalmazó dokumentációnak.”

### **Az eljárás rend ismertetése:**

A módosítás a Korm. rendelet 68. §-a szerinti egyszerűsített eljárás keretében került lefolytatásra. Az Skvr. 4. § (2) bekezdése értelmében a Főépítészeti Osztály kikérte a környezetvédelemért felelős szervek véleményét a várható környezeti hatás jelentőségének eldöntéséhez. A Városstratégiai Bizottság az Skvr. 5. § (3) bekezdése alapján a környezet védelméért felelős szervek véleményének megismerése után úgy döntött, hogy környezeti vizsgálat elkészítése szükséges.

A Korm. rendelet szerint a településtervet a polgármester az elfogadás előtt egyeztetési eljárásban véleményezteteti a lakossággal, érdekképviselői, civil és gazdálkodó szervezetekkel, vallási közösségekkel (a továbbiakban együtt: partnerek). A Korm. rendelet 68. § (2) bekezdés a) pontja alapján egyszerűsített eljárásban a véleményezési szakaszban csak a partner ad véleményt, majd a záró szakaszban kötelező egyeztető tárgyalást tartani, melyre az állami főépítész meghívja a Korm. rendelet 11. melléklete szerinti szerveket.

A partnerségi egyeztetés anyagáról szóló hirdetmény a Polgármesteri Hivatal 9021 Győr, Honvéd liget 1. szám alatti hirdetőfelületén kifüggesztésre került.

A partnerségi véleményezés során a tervezők által elkészített dokumentáció az Skvr. 8. § (3) bekezdése szerint a környezeti értékeléssel együtt 2024. április 4-én feltöltésre került a város honlapjára, továbbá megtekinthető volt a Polgármesteri Hivatal Főépítészeti Osztályán. A tervanyag lakossági fórum keretében való bemutatására 2024. április 11-én került sor Győr Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala Dísztermében. A partnerségi véleményezési szakasz során a partnerektől vélemény nem érkezett

A határidők lejárta után a Városstratégiai Bizottság a partnerségi véleményezési eljárást lezárta.

Ezt követően a Korm. rendelet 68. § (2) bekezdés c) pontja értelmében a Főépítészeti Osztály hivatali kapun megkereste a Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítészeti Irodáját (a továbbiakban: állami főépítész) a záró szakasz lefolytatása céljából. A Korm. rendelet 68. § (2) bekezdés a) pontja alapján a záró szakaszban kötelező egyeztető tárgyalást tartani, melyre az állami főépítész meghívja a Korm. rendelet 11. melléklete szerinti szerveket.

Az Állami Főépítészeti Iroda az egyeztető tárgyalását követően kiadott 1. számú melléklet szerinti GY/15/00857-32/2024 iktatószámú záró szakmai véleményében a településrendezési eszközök módosításának, valamint a környezeti értékelés elfogadásának képviselő-testület elé terjesztését támogatta.

A fenti módosításokhoz kapcsolódó Állami Főépítészeti Iroda záró szakmai véleményeit az előterjesztés 1. sz. melléklete, a környezeti értékelést az előterjesztés 2. sz. melléklete, a szerkezeti tervlapokat az előterjesztés 3. sz. melléklete, a GYÉSZ rendelettervezetet az előterjesztés 4. sz. melléklete tartalmazza. A GYÉSZ rendelettervezet mellékletei tartalmazzák a GYÉSZ szabályozási tervlapjait. A rendelettervezet összeállítása során a környezeti értékelés, valamint a környezeti vizsgálat során kapott vélemények és észrevételek figyelembevételre kerültek.

Fentiek alapján kérem a Közgyűlést, fogadja el a határozati javaslatot és a csatolt rendelettervezeteket.

### Határozati javaslat

1. Győr Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése elfogadja az SZTM 2023-012 számú Győr Megyei Jogú Város Településrendezési eszközeinek módosításához elkészült környezeti értékelést a 2. sz. melléklet szerint.

Felelős: polgármester  
Határidő: azonnal

2. Győr Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése jóváhagyja a 2/2006 (I.19.) Kgy. számú határozattal elfogadott Győr Megyei Jogú Város Településszerkezeti Tervének módosítását az előterjesztés 3. sz. mellékletét képező TSZTM 2024-006-2, és TSZTM 2024-006-3 számú szerkezeti tervlapok szerint.

Felelős: polgármester  
Határidő: azonnal

3. A Közgyűlés felkéri a polgármestert a jóváhagyott módosítások átvezetésére Győr Megyei Jogú Város 1/2006 (I. 25.) Ök. rendeletével elfogadott Szabályozási Terve és Győr Építési Szabályzata című dokumentumokban.

Felelős: polgármester  
Határidő: 2024. szeptember 30.

Győr, 2024. szeptember 11..

  
**Szaksz Vince**  
főépítész  


SZTM 2024-003  
**GY/15/00462-11/2024**

SZTM 2024-006  
**GY/15/00821-12/2024**

SZTM 2023-012  
**GY/15/00857-32/2024**

SZTM 2023-012 számú Győr Építési Szabályzatának több ponton történő módosításához elkészült  
környezeti értékelés



**TSZTM 2024-003-1**  
**TSZTM 2024-003-2**

**Győr Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének .../2024. (IX. 16.)  
önkormányzati rendelete**

**a Győri Építési Szabályzatról (GYÉSZ-ről) és Győr Szabályozási Tervéről szóló 1/2006.  
(I. 25.) önkormányzati rendelet módosításáról**

Győr Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

**1. §**

(1) A Győri Építési Szabályzatról (GYÉSZ-ről) és Győr Szabályozási Tervéről szóló 1/2006. (I. 25.) önkormányzati rendelet szabályozási tervlapja az 1. melléklet SZTM 2024-003-1 tervlap szerint módosul.

(2) A Győri Építési Szabályzatról (GYÉSZ-ről) és Győr Szabályozási Tervéről szóló 1/2006. (I. 25.) önkormányzati rendelet szabályozási tervlapja az 2. melléklet SZTM 2024-003-2 tervlap szerint módosul.

(3) A Győri Építési Szabályzatról (GYÉSZ-ről) és Győr Szabályozási Tervéről szóló 1/2006. (I. 25.) önkormányzati rendelet szabályozási tervlapja az 3. melléklet SZTM 2024-003-3 tervlap szerint módosul.

(4) A Győri Építési Szabályzatról (GYÉSZ-ről) és Győr Szabályozási Tervéről szóló 1/2006. (I. 25.) önkormányzati rendelet szabályozási tervlapja az 4. melléklet SZTM 2024-003-4 tervlap szerint módosul.

(5) A Győri Építési Szabályzatról (GYÉSZ-ről) és Győr Szabályozási Tervéről szóló 1/2006. (I. 25.) önkormányzati rendelet szabályozási tervlapja az 5. melléklet SZTM 2024-006-1 tervlap szerint módosul.

(6) A Győri Építési Szabályzatról (GYÉSZ-ről) és Győr Szabályozási Tervéről szóló 1/2006. (I. 25.) önkormányzati rendelet szabályozási tervlapja az 6. melléklet SZTM 2024-006-2 tervlap szerint módosul.

(7) A Győri Építési Szabályzatról (GYÉSZ-ről) és Győr Szabályozási Tervéről szóló 1/2006. (I. 25.) önkormányzati rendelet szabályozási tervlapja az 7. melléklet SZTM 2024-006-3 tervlap szerint módosul.

(8) A Győri Építési Szabályzatról (GYÉSZ-ről) és Győr Szabályozási Tervéről szóló 1/2006. (I. 25.) önkormányzati rendelet szabályozási tervlapja az 8. melléklet SZTM 2023-012 tervlap szerint módosul.

(9) A Győri Építési Szabályzatról (GYÉSZ-ről) és Győr Szabályozási Tervéről szóló 1/2006. (I. 25.) önkormányzati rendelet 1.3.7. önálló szabályozási tervlapja 9. melléklet szerint módosul.

## 2. §

A Győri Építési Szabályzatról (GYÉSZ-ről) és Győr Szabályozási Tervéről szóló 1/2006. (I. 25.) önkormányzati rendelet 6/A. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

### „6/A. §

(1) A lakó és vegyes szerepkörű Ln, Lk, Lke, Lke-I, Lke-II, Lf, Vt és Vk övezetben minden lakó rendeltetési egység után saját telken belül 1 db személygépjármű elhelyezése biztosítandó.

(2) Az üdülő szerepkörű Üü és Üh övezetben minden üdülő rendeltetési egység után saját telken belül 1 db személygépjármű elhelyezése biztosítandó.

(3) Többszintes lakóépület földszintjén a 150 m<sup>2</sup> összes hasznos alapterületet meg nem haladó kereskedelmi, szolgáltató vagy vendéglátó funkciójú rendeltetési egységekhez az OTÉK 4. sz. mellékletének előírása szerint elhelyezendő személygépkocsi szám 50%-ával egyező, rendeltetési egységenként egész számra felfele kerekített számú felszíni várakozóhely alakítandó ki.

(4) A (3) bekezdéstől eltérően a Belváros területén többszintes építmények földszintjén az OTÉK 4. sz. mellékletének előírása szerint elhelyezendő személygépkocsi szám 50%-ával egyező, rendeltetési egységenként egész számra felfele kerekített számú felszíni várakozóhely alakítandó ki:

- a) a kereskedelemről szóló törvény szerinti napi fogyasztási cikket árusító 300 m<sup>2</sup>-nél nagyobb bruttó alapterületű üzlet kivételével a kereskedelmi,
- b) vendéglátó,
- c) szolgáltató,
- d) kulturális és közösségi szórakoztató,
- e) igazgatási, vagy
- f) iroda rendeltetés esetén.

(5) A szükséges számú felszíni várakozóhelyet a telekhatártól mért, legfeljebb 1500 m-en belül kell kialakítani Győr Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a parkolóhely-létesítés szabályairól szóló 5/2018. (I. 26.) önkormányzati rendelete szerint:

- a) a 02328, 02329, 02331, 02332 és 02333 számú építési övezetek területén,
- b) Belváros városrészben,
- c) Újváros műemlék jelentőségű területén és
- d) egyedi műemléki védelem alatt álló ingatlanon
- e) helyi egyedi védelem alatt álló ingatlanon.”

## 3. §

A Győri Építési Szabályzatról (GYÉSZ-ről) és Győr Szabályozási Tervéről szóló 1/2006. (I. 25.) önkormányzati rendelet „Az építési telkek beépítésének út- és parkolóépítési feltételei” alcíme a következő 6/B. és 6/C. §-sal egészül ki:

## **„6/B. §**

- (1) Gépjárműtároló az épület földszintjén a nettó alapterület legfeljebb 30 %-ig létesíthető.
- (2) A gépjárműtároló megközelítésére szolgáló felület nagyságát az OTÉK 6. számú mellékletének 3. ábrája első oszlopa alapján kell meghatározni, ezen terület – a burkolat kialakításától függetlenül – nem számítható bele a telken belül kialakítandó zöldfelület területébe.

## **6/C. §**

- (1) A lakó és vegyes szerepkörű övezetekben a lakó rendeltetési egységekhez a telken belül nem gépjárműtárolóban kialakításra kerülő felszíni várakozóhelyek mérete legalább 25 m<sup>2</sup>.
- (2) Az Ln, Lk, Vt és Vk övezetben – amennyiben a gépjármű épületen belül kerül elhelyezésre – a felszíni várakozóhely 25 m<sup>2</sup>-es területe csökkenthető a lakáshoz tartozó gépjárműtároló alapterületével.
- (3) Az Ln, Lk, Vt és Vk övezetben – amennyiben egyéb járművek elhelyezésre épületen belül kerül sor – a felszíni várakozóhely 25 m<sup>2</sup>-es területe csökkenthető a lakáshoz tartozó járműtároló helyiség méretével.
- (4) A kialakításra kerülő felszíni várakozóhely megközelítését biztosító közlekedési út kialakításánál az OTÉK 6. melléklet 3. ábra első oszlopa szerinti előírások alkalmazandók.
- (5) A felszíni várakozóhely és a megközelítésére szolgáló felület – a burkolat kialakításától függetlenül – nem számítható bele a telken belül kialakítandó zöldfelület területébe.
- (6) Műemlék telkén, műemléki környezetben és műemléki jelentőségű területen a szükséges számú parkolóhely biztosítása során a (1) és (2) bekezdés előírásaitól eltérően a felszíni várakozóhely alapterülete legalább 13 négyzetméter.”

## **4. §**

A Győri Építési Szabályzatról (GYÉSZ-ről) és Győr Szabályozási Tervéről szóló 1/2006. (I. 25.) önkormányzati rendelet „Kerítés létesítése” alcíme a következő 17/A. §-sal egészül ki:

## **„17/A. §**

- (1) A telek területét a közterülettől, vagy a telek közhasználat céljára átadott területétől elválasztó kerítés magassága legfeljebb 2 méter lehet.
- (2) A telken belül az egyes külön használatú telekrészek elválasztására legfeljebb 1,6 méter magas kerítés létesíthető.
- (3) A telektömbön belüli telkek területét a szomszédos telek területétől elválasztó kerítés magassága legfeljebb 2,0 méter lehet.”

## **5. §**

A Győri Építési Szabályzatról (GYÉSZ-ről) és Győr Szabályozási Tervéről szóló 1/2006. (I. 25.) önkormányzati rendelet 80. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

## „80. §

(1) A vízgazdálkodási szerepkörű övezetek:

- a) a folyó vizek medre és parti sávja (Vf),
- b) az állóvizek és holtágak medre és parti sávja (Vá),
- c) a hullámtéri védelmi célú erdők (Ve),
- d) a hullámtéri mezőgazdasági területek (Vm),
- e) a vízbázisok védőterülete (Vvb),
- f) a töltések és védősávjainak területe (Vtö),

(2) A folyóvizek, állóvizek, holtágak medrében és partján, továbbá hullámtereken kizárólag a nagyvízi meder, a parti sáv, a vízjárta és a fakadó vizek által veszélyeztetett területekre vonatkozó jogszabálynak megfelelő létesítmények helyezhetők el.

(3) A hullámtereken, nagyvízi mederben és azon belül az árvízvédelmi védvonalakon, nyílt ártereken a tájhasználatot az árvízvédelem és a vízgazdálkodás, továbbá a környezet és a természetvédelem érdekeinek kell alárendelni, a hullámtéri területek természeti területnek minősülnek.

(4) A hullámtéri védelmi célú erdők területén a védett erdő övezetre vonatkozó erdőtörvény előírásokat kell betartani.

(5) A hullámtéri mezőgazdasági területeken elsősorban a nagyvízi mederre vonatkozó jogszabályokat, a természeti értékek védelme érdekében a korlátozott használatú mezőgazdasági övezetre vonatkozó előírásokat kell betartani.

(6) Az árvízvédelmi töltések mentén, a mindkét oldalon kialakított 10–10 méteres töltés menti védősávban épületet és a töltés állagát veszélyeztető, a töltés karbantartását gátló, vagy az árvízi védekezést gátló építményt és növényzetet nem szabad elhelyezni.

(7) Az árvízvédelmi töltés mentett és víz oldali rézsúlabától mért 10 - 10 méteres védősávot szabadon kell hagyni. Ebben a sávban építmény nem helyezhető el, valamint növényzet telepítése, a gyepek és talaj megbontása tilos. A töltéskoronán és rézsűn, illetve a mentett és vízföldi védősávokban csak a töltéstartozékok és – szükség esetén - az árvízvédelmi mű infrastrukturális létesítményei helyezhetők el.

(8) Az árvízvédelmi földmű és fal mentén, a hullámtéren, a vízföldi töltésláb vonalától mért 60 méteren, a mentett oldalon pedig 110 méteren belül illetve a fakadóvízzel veszélyeztetett területen anyaggödröt, munkagödröt nyitni, kutat létesíteni, tavat kialakítani, illetve a fedőréteg tartós eltávolításával járó tevékenységet csak a vízügyi igazgatási szerv, települési önkormányzat fenntartásában lévő másodrendű árvízvédelmi mű esetén a védelemvezető polgármester hozzájárulásával, szükség esetén részletes talajfeltárás, állékonysági és szivárgási vizsgálat alapján lehet.

(9) Az árvízvédelmi töltések mentesített oldalán lévő, az árvízi víznyomás miatt felszínre törő fakadó és szivárgó vizek által veszélyeztetett területen mezőgazdasági használat, hasznosítás csak a tulajdonos vagy a használó saját felelősségére történhet. A terület adottságaiból eredő esetleges károkért kártalanítás nem jár.

(10) Nagyvízi mederben – hullámtéren, nyílt árterén – épület, építmény építése a vízügyi igazgatási szervvel egyeztetve, nagyvízi mederkezelői hozzájárulással lehetséges a nagyvízi meder zónáira vonatkozó előírások, korlátozások betartása mellett.

(11) A (10) bekezdés szerinti területen meglévő létesítmények bővítése, átépítése, használati mód váltása a nagyvízi meder, a parti sáv, a vízjárta és a fakadó vizek által veszélyeztetett területekre vonatkozó jogszabályok betartása mellett a vízügyi igazgatási szerv nagyvízi mederkezelői hozzájárulásával lehetséges.

(12) A nagyvízi meder övezetében a településrendezési eszközökben, a jogszerűen kijelölt beépítésre szánt területen, a vízügyi igazgatási szerv hozzájárulásával lehet építési tevékenységet folytatni.

(13) Nagyvízi mederben és vízjárta és fakadó vizek által veszélyeztetett területeken építmények elhelyezése, használata kizárólag a nagyvízi meder, a parti sáv, a vízjárta és a fakadó vizek által veszélyeztetett területekre vonatkozó jogszabályban foglaltak szerint és a tulajdonos vagy a használó saját felelősségére történhet.

(14) A vízfolyások partí sávjában csak a meder használatával és fenntartásával közvetlenül összefüggő megfigyelő, jelző állomás, a meder használatával összefüggő vízilétesítmény, kikötői, rév-, kompátkelőhelyi vagy vízirendészeti építmény helyezhető el.

(15) A vízbázisok védőterületén építményeket, létesítményeket elhelyezni, a területet használni a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízi létesítmények védelmére vonatkozó jogszabályban előírt feltételekkel, korlátozásokkal lehet.

(16) A kijelölt strandok területén, a Holt-Rába, az M1 autópálya melletti kavicstó, és a Duna-ág Likócsi szakaszán az SZT-n jelölt területen elhelyezhetők a vízgazdálkodási létesítményeken kívül a vízi sportoláshoz, horgászáshoz, szabadidő eltöltéséhez kapcsolódó közösségi létesítmények is.”

## 6. §

(1) A Győri Építési Szabályzatról (GYÉSZ-ről) és Győr Szabályozási Tervéről szóló 1/2006. (I. 25.) önkormányzati rendelet 103. §-ban foglalt táblázat 00384. és 00385. sor helyébe a következő rendelkezések lépnek:

”

|       |                                                                                                                                                                                                                                            |
|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 00384 | Az övezetben a rendeltetési egységek száma legfeljebb 2 db, ezen kívül elhelyezhető gépkocsi tároló, továbbá melléképítmények, valamint a GYÉSZ fogalom meghatározásokról szóló mellékletében meghatározott funkciójú kiegészítő épületek. |
| 00385 | Az övezetben a rendeltetési egységek száma legfeljebb 2 db, ezen kívül elhelyezhető gépkocsi tároló, továbbá melléképítmények, valamint a GYÉSZ fogalom meghatározásokról szóló mellékletében meghatározott funkciójú kiegészítő épületek. |

”

(2) A Győri Építési Szabályzatról (GYÉSZ-ről) és Győr Szabályozási Tervéről szóló 1/2006. (I. 25.) önkormányzati rendelet 103. §-ban foglalt táblázat 00892. sora helyébe a következő rendelkezés lép:

”

|       |                                                                                                                                                                                                                                            |
|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 00892 | Az övezetben a rendeltetési egységek száma legfeljebb 2 db, ezen kívül elhelyezhető gépkocsi tároló, továbbá melléképítmények, valamint a GYÉSZ fogalom meghatározásokról szóló mellékletében meghatározott funkciójú kiegészítő épületek. |
|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

”

(3) A Győri Építési Szabályzatról (GYÉSZ-ről) és Győr Szabályozási Tervéről szóló 1/2006. (I. 25.) önkormányzati rendelet 103. §-ban foglalt táblázat a következő 01077. sorral egészül ki:

”

|       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 01077 | <p>Az övezet - a Győr-Moson-Sopron Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Igazgatóhelyettesi Szervezet Vízügyi Hatóságának 35800/5039-11/2023. ált., és azt kiegészítő 35800/5039-14/2023. ált. számú kijelöl határozata alapján - Győr-Révfülv vízbazis „B” hidrogeológiai védőövezetével érintett, ezért az ingatlanok hasznosítása kizárólag a kijelölő határozatban, és a vonatkozó – a vízbazisok, a távlati vízbazisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási létesítmények védelméről szóló 123/1997. (VII. 18.) – kormányrendeletben foglaltak betartásával lehetséges.</p> <p>Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendeletben előírt csapadékvíz-elvezetésre vonatkozó előírásokat is be kell tartani Az új beépítések során minden esetben meg kell oldani a csapadékvizek megfelelő szintű, károkozástól mentes elvezetését. A felszíni vizek elvezetését úgy kell megoldani, hogy pangó vizes területek még a részvízgyűjtőkön se alakuljanak ki.</p> <p>Az ingatlanok hasznosításánál figyelembe kell venni a települések katasztrófavédelmi besorolásáról szóló 44/2021. (XII. 16.) BM rendelet alapján megállapított kockázati besorolás szerinti veszélyeztetettséget.</p> |
|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

”

(4) A Győri Építési Szabályzatról (GYÉSZ-ről) és Győr Szabályozási Tervéről szóló 1/2006. (I. 25.) önkormányzati rendelet 103. §-ban foglalt táblázat 01251. sora helyébe a következő rendelkezés lép:

”

|       |                                                                                                                                                                                        |
|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 01251 | <p>Az övezet Győr-Révfülv vízbazis „A” hidrogeológiai védőövezetével érintett, ezért a vonatkozó kormányrendelet előírásait be kell tartani (123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet).</p> |
|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

”

(5) A Győri Építési Szabályzatról (GYÉSZ-ről) és Győr Szabályozási Tervéről szóló 1/2006. (I. 25.) önkormányzati rendelet 103. §-ban foglalt táblázat 02594. sora helyébe a következő rendelkezés lép:

”

|       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 02594 | <p>A tömb beépítése olyan sokféle, hogy az övezeti jellel meghatározott szabály kiegészítésre szorul:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Az oldalhatáros beépítés mellett szabadon álló is lehetséges, sőt kívánatos olyan esetben, ha az épület a telek úttól távolabbi felében helyezkedik el, mint arra műemléki értékű példa is van a tömbben.</li> <li>- A legalább 5 méteres előkert betartása akkor is kötelező, ha a tervezett épület, egy ettől eltérő beépítésű ingatlan mellett van. Az előkertben semmi olyan műtárgyat nem szabad elhelyezni, ami az előkert esetleges későbbi csökkentését akadályozza.</li> <li>- Oldalhatáros beépítésnél a hátsóker felőli építési vonal az utcai telekhatártól mért 30 méter, 20 méteren túl csak földszintes épületszárny állhat az oldalhatáron.</li> <li>- A telekkihhasználtsági és beépítési mutató a kistelkekre értendő, a nagy telkeknél a GYÉSZ előírásainak megfelelően csak az első 50 méter származtat építési</li> </ul> |
|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|  |                                                                                                                                                                  |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | jogosultságot, azonban a kialakult állapotnak megfelelően szabadon álló épület e mögött a sáv mögött is elhelyezhető, ha azt a domborzati adottságok indokolják. |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

”

(6) A Győri Építési Szabályzatról (GYÉSZ-ről) és Győr Szabályozási Tervéről szóló 1/2006. (I. 25.) önkormányzati rendelet 103. §-ban foglalt táblázat 04478. sora helyébe a következő rendelkezés lép:

”

|       |                                                                                                                                                                                 |
|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 04478 | Az övezet Győr-Révfalu vízbázis „A” hidrogeológiai védőövezetével érintett, ezért a vonatkozó kormányrendelet előírásait be kell tartani (123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet). |
|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

”

(7) A Győri Építési Szabályzatról (GYÉSZ-ről) és Győr Szabályozási Tervéről szóló 1/2006. (I. 25.) önkormányzati rendelet 103. §-ban foglalt táblázat 04940. sora helyébe a következő rendelkezés lép:

”

|       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 04940 | <p>Az övezet területének utépítés által érintett szegélye mentén, annak teljes hosszán, ahol nyitottá vált az erdő erdőszegély hiányában, az erdőszegélyt újra kell ültetni. Az erdőszegély telepítése 1x1 méteres raszterben, váltó soros ültetési rendszerben, minimum 3 sorban kell történnjen. Az ültetett cserjefajokat honos növényekből kell választani. Ajánlott fajok: egybibés galagonya, húsos som, veresgyűrű som, fagyal, kőköny, csipke, bodza, bangita. A cserjesáv minimum 5féle fajból vegyesen kerüljön kiültetésre.</p> <p>Az övezet - a Győr-Moson-Sopron Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Igazgatóhelyettesi Szervezet Vízügyi Hatóságának 35800/5039-11/2023. ált., és azt kiegészítő 35800/5039-14/2023. ált. számú kijelölő határozata alapján - Győr-Révfalu vízbázis „B” hidrogeológiai védőövezetével érintett, ezért az ingatlanok hasznosítása kizárólag a kijelölő határozatban, és a vonatkozó – a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási társulások védelméről szóló 123/1997. (VII. 18.) – kormányrendeletben foglaltak betartásával lehetséges.</p> <p>Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendeletben előírt csapadékvíz-elvezetésre vonatkozó előírásokat is be kell tartani. Az új beépítések során minden esetben meg kell oldani a csapadékvizek megfelelő szintű, károkozástól mentes elvezetését. A felszíni vizek elvezetését úgy kell megoldani, hogy pangó vizes területek még a részvízgyűjtőkön se alakuljanak ki. Az ingatlanok hasznosításánál figyelembe kell venni a települések katasztrófavédelmi besorolásáról szóló 44/2021. (XII. 16.) BM rendelet alapján megállapított kockázati besorolás szerinti veszélyeztetettséget.</p> |
|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

”

(8) A Győri Építési Szabályzatról (GYÉSZ-ről) és Győr Szabályozási Tervéről szóló 1/2006. (I. 25.) önkormányzati rendelet 103. §-ban foglalt táblázat a következő 04945–04948. sorral egészül ki:

”

|       |                                                                                                                                                            |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 04945 | Az övezet - a Győr-Moson-Sopron Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Igazgatóhelyettesi Szervezet Vízügyi Hatóságának 35800/5039-11/2023. ált., és azt |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|



|       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|       | <p>kiegészítő 35800/5039-14/2023. ált. számú kijelöl határozata alapján - Győr-Révfalu vízbázis „B” hidrogeológiai védőövezetével érintett, ezért az ingatlanok hasznosítása kizárólag a kijelölő határozatban, és a vonatkozó – a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási-művek védelméről szóló 123/1997. (VII. 18.) – kormányrendeletben foglaltak betartásával lehetséges.</p> <p>Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendeletben előírt csapadékvíz-elvezetésre vonatkozó előírásokat is be kell tartani Az új beépítések során minden esetben meg kell oldani a csapadékvizek megfelelő szintű, károkozástól mentes elvezetését. A felszíni vizek elvezetését úgy kell megoldani, hogy pangó vizes területek még a részvízgyűjtőkön se alakuljanak ki.</p> <p>Az ingatlanok hasznosításánál figyelembe kell venni a települések katasztrófavédelmi besorolásáról szóló 44/2021. (XII. 16.) BM rendelet alapján megállapított kockázati besorolás szerinti veszélyeztetettséget.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 04947 | <p>A tömb beépítése olyan sokféle, hogy az övezeti jellel meghatározott szabály kiegészítésre szorul:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Az oldalhatáros beépítés mellett szabadon álló is lehetséges, sőt kívánatos olyan esetben, ha az épület a telek úttól távolabbi felében helyezkedik el, mint arra műemléki értékű példa is van a tömbben.</li> <li>- A legalább 5 méteres előkert betartása akkor is kötelező, ha a tervezett épület, egy ettől eltérő beépítésű ingatlan mellett van. Az előkertben semmi olyan műtárgyat nem szabad elhelyezni, ami az előkert esetleges későbbi csökkentését akadályozza.</li> <li>- Oldalhatáros beépítésnél a hátsókerter felőli építési vonal az utcai telekhatártól mért 30 méter, 20 méteren túl csak földszintes épületszárny állhat az oldalhatáron.</li> <li>- A telekhasználati és beépítési mutató a kistelkekre értendő, a nagy telkeknél a GYÉSZ előírásainak megfelelően csak az első 50 méter származtat építési jogosultságot, azonban a kialakult állapotnak megfelelően szabadon álló épület e mögött a sáv mögött is elhelyezhető, ha azt a domborzati adottságok indokolják.</li> <li>- Az övezetben beültetési kötelezettséggel terhelt részt – mivel a város sziluett fontos pontja – kertészeti terv alapján lehet csak kialakítani, módosítani, ott semmilyen épületet, technológiai tornyot sem lehet elhelyezni.</li> </ul> |
| 04948 | <p>Az övezetben telkenként legfeljebb kettő lakás rendeltetési egység helyezhető el az egyéb rendeltetési egységek mellett.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

”

## 7. §

A Győri Építési Szabályzatról (GYÉSZ-ről) és Győr Szabályozási Tervéről szóló 1/2006. (I. 25.) önkormányzati rendelet „Átmeneti rendelkezések” alcíme a következő 119/C. §-sal egészül ki:

### „119/C. §

Valamennyi kertvárosias lakóövezet I.-ben (Lke, Lke-I) a 36. § (1) bekezdésében, kertvárosias lakóövezet II.-ben (Lke-II) a 36/B. § (1) bekezdésében, valamint falusias lakóövezetben (Lf) a 37. § (1) bekezdésében rögzített előírásoktól eltérően jogerőssé vagy véglegessé vált használatbavételi engedéllyel, használatbavétel tudomásulvételével vagy egyszerű bejelentéshez kötött épület felépítésének, bővítésének megtörténtét tanúsító hatósági

bizonyítvánnyal rendelkező lakóépületen belül a nem lakás rendeltetésű önálló rendeltetési egység lakássá módosítható a következő feltételek teljesülése esetén:

- a) a több rendeltetési egységet tartalmazó lakóépületre vonatkozóan 2021. július 15. napjáig
  - aa) jogerőssé vagy véglegessé vált építési engedély került kiadásra,
  - ab) jogerőssé vagy véglegessé vált fennmaradási engedély került kiadásra, vagy
  - ac) egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenységre vonatkozóan hiánytalan bejelentést tett, és
- b) a rendeltetési egység kialakítása megfelel
  - ba) az OTÉK lakásra vonatkozó előírásainak, és
  - bb) a jogerőssé vagy véglegessé vált építési engedélynek, fennmaradási engedélynek és a hozzá tartozó engedélyezési záradékkal ellátott építészeti-műszaki dokumentációnak vagy a megvalósult állapotot tartalmazó dokumentációnak.”

## 8. §

A Győri Építési Szabályzatról (GYÉSZ-ről) és Győr Szabályozási Tervéről szóló 1/2006. (I. 25.) önkormányzati rendelet

- a) 31. § (2) bekezdés 3. pontjában a „(Lke-I)” szövegrész helyébe a „(Lke, Lke-I)” szöveg,
- b) „Kertvárosias lakóövezet I. (Lke.I)” alcím címében a „(Lke.I)” szövegrész helyébe a „(Lke, Lke-I)” szöveg,
- c) 38. § (1) bekezdés d) pontjában a „parkolóház vagy” szövegrész helyébe a „parkolóház, önálló önkormányzati tulajdonon létesített, önkormányzati kezelésbe kerülő felszíni várakozóhely vagy” szöveg,
- d) 39. § (2) bekezdés j) pontjában a „többszintes parkolóház,” szövegrész helyébe a „parkolóház, önálló önkormányzati tulajdonon létesített, önkormányzati kezelésbe kerülő felszíni várakozóhely,” szöveg,
- e) 40. § (2) bekezdés c) pontjában a „parkolóház,” szövegrész helyébe a „parkolóház, önálló önkormányzati tulajdonon létesített, önkormányzati kezelésbe kerülő felszíni várakozóhely,” szöveg,
- f) 47. § (2) bekezdés g) pontjában a „parkolóház,” szövegrész helyébe a „parkolóház, önálló önkormányzati tulajdonon létesített, önkormányzati kezelésbe kerülő felszíni várakozóhely,” szöveg,
- g) 48. § (2) bekezdés g) pontjában a „parkolóház,” szövegrész helyébe a „parkolóház, önálló önkormányzati tulajdonon létesített, önkormányzati kezelésbe kerülő felszíni várakozóhely,” szöveg,
- h) 49. § (2) bekezdés h) pontjában a „parkolóház” szövegrész helyébe a „parkolóház, önálló önkormányzati tulajdonon létesített, önkormányzati kezelésbe kerülő felszíni várakozóhely” szöveg,

- i)* 50. § (2) bekezdés g) pontjában a „parkolóház.” szövegrész helyébe a „parkolóház, önálló önkormányzati tulajdonon létesített, önkormányzati kezelésbe kerülő felszíni várakozóhely.” szöveg,
- j)* 51. § (2) bekezdés b) pontjában a „parkolóház.” szövegrész helyébe a „parkolóház, önálló önkormányzati tulajdonon létesített, önkormányzati kezelésbe kerülő felszíni várakozóhely.” szöveg,
- k)* 52. § (2) bekezdés h) pontjában a „parkolóház” szövegrész helyébe a „parkolóház, önálló önkormányzati tulajdonon létesített, önkormányzati kezelésbe kerülő felszíni várakozóhely” szöveg,
- l)* 54. § (3) bekezdés e) pontjában a „parkolóház,” szövegrész helyébe a „parkolóház, önálló önkormányzati tulajdonon létesített, önkormányzati kezelésbe kerülő felszíni várakozóhely,” szöveg,
- m)* 60. § (2) bekezdés d) pontjában a „parkolóház.” szövegrész helyébe a „parkolóház, önálló önkormányzati tulajdonon létesített, önkormányzati kezelésbe kerülő felszíni várakozóhely.” szöveg,
- n)* 61. § (2) bekezdés e) pontjában a „parkolóház,” szövegrész helyébe a „parkolóház, önálló önkormányzati tulajdonon létesített, önkormányzati kezelésbe kerülő felszíni várakozóhely,” szöveg,
- o)* 62. § (2) bekezdés d) pontjában a „parkolóház,” szövegrész helyébe a „parkolóház, önálló önkormányzati tulajdonon létesített, önkormányzati kezelésbe kerülő felszíni várakozóhely,” szöveg,
- p)* 63. § (2) bekezdés c) pontjában a „parkolóház,” szövegrész helyébe a „parkolóház, önálló önkormányzati tulajdonon létesített, önkormányzati kezelésbe kerülő felszíni várakozóhely,” szöveg

lép.

## **9. §**

(1) Ez a rendelet – a (2) bekezdésben foglalt kivétellel – a kihirdetését követő napon lép hatályba.

(2) A 3. § 2025. január 1-jén lép hatályba.

**Dr. Dézsi Csaba András**  
**polgármester**

**Nagyné dr. László Edit**  
**jegyző**

1. melléklet a .../2024. (IX. 16.) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) 1.melléklet SZTM 2024-003-1 szabtervlap.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

2. melléklet a .../2024. (IX. 16.) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) 2. melléklet SZTM-2024-003-2 szabtervlap.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

3. melléklet a .../2024. (IX. 16.) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) 3. melléklet SZTM-2024-003-3 szabtervlap.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

4. melléklet a .../2024. (IX. 16.) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) 4. melléklet SZTM 2024-003-4 szabtervlap.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)



5. melléklet a .../2024. (IX. 16.) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) 5. melléklet SZTM 2024-006-1 szabtervlap.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

6. melléklet a .../2024. (IX. 16.) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) 6. melléklet SZTM 2024-006-2 tervlap.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

7. melléklet a .../2024. (IX. 16.) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) 7. melléklet SZTM 2024-006-3 tervlap.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

8. melléklet a .../2024. (IX. 16.) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) 8. melléklet SZTM 2023-012 terülap.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

9. melléklet a .../2024. (IX. 16.) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) 9. melléklet SZTM 2023-012-1.3.7., SZTM 2024-006-1, SZTM 2024-006-3 tervlap.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

## **Általános indokolás**

A rendelettervezet Győri Építési Szabályzatról (GYÉSZ-ről) és Győr Szabályozási Tervéről szóló 1/2006. (I. 25.) Ök. rendelet (a továbbiakban: GYÉSZ) SZTM 2024-003, az SZTM 2024-006, és az SZTM 2023-012 számon nyilvántartott termódosításhoz kapcsolódó módosítási javaslatokat tartalmazza. A termódosítás során a GYÉSZ szabályozási tervlapja, valamint az 1.3.7 önálló szabályozási tervlap is módosul.

### **Részletes indokolás**

#### **Az 1. §-hoz**

A GYÉSZ szabályozási tervlapjának módosítását tartalmazó rendelkezés.

#### **A 2. §-hoz**

A GYÉSZ 6/A. §-ának módosítását tartalmazó rendelkezés.

#### **A 3. §-hoz**

A GYÉSZ 6/B és 6/C. §-al való kiegészítését tartalmazó rendelkezés.

#### **A 4. §-hoz**

A GYÉSZ 17/A. §-al való kiegészítését tartalmazó rendelkezés.

#### **Az 5. §-hoz**

A GYÉSZ 80. §-ának módosítását tartalmazó rendelkezés.

#### **A 6. §-hoz**

A GYÉSZ 103. §-ának módosítását tartalmazó rendelkezés.

#### **A 7. §-hoz**

A GYÉSZ átmeneti rendelkezések 119/C. §-al történő kiegészítését tartalmazó rendelkezés

**A 8. §-hoz**

A GYÉSZ szövegcsere módosítását tartalmazó rendelkezés.

**A 9. §-hoz**

Hatályba léptető rendelkezéseket tartalmaz.