

**GYŐR MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÖZGYŰLÉSÉNEK
4/2018. (I. 26.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE**

***A GYŐRI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATRÓL (GYÉSZ-RŐL) ÉS GYŐR SZABÁLYOZÁSI
TERVÉRŐL SZÓLÓ 1/2006. (I. 25.) ÖK. RENDELET MÓDOSÍTÁSÁRÓL***

Győr Megyei Jogú Város Önkormányzatának közgyűlése az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény a 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. §

A Győri Építési Szabályzatról (GYÉSZ-ről) és Győr Szabályozási Tervéről szóló 1/2006. (I. 25.) Ök. Rendelet (a továbbiakban: GYÉSZ) 6. §-a az alábbi 6/A. §-sal egészül ki:

[Az építési telkek beépítésnek út- és parkoló építési feltételei]

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

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

a) a nettó 75 m²-t nem éri el, akkor 1 gépjármű,

b) a nettó 75 m² elérő és 90 m²-t el nem érő, akkor 1,5 gépjármű vagy

c) a nettó 90 m²-t elérő, akkor 2 gépjármű

elhelyezése biztosítandó.

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

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

(5) Ha építés, létesítés, bővítés (a továbbiakban együtt: építés) vagy rendeltetés-módosítás miatt parkolóhely elhelyezése szükséges és az (1) bekezdés kivételével a telek megközelíthetőségére, geometriai méretére vagy a már meglévő építmény építészeti adottságaira tekintettel a parkolóhely létesítése telken belül nem megoldható, akkor a parkolóhely a telekhatártól mért legfeljebb 500 m-es távolságon belül a külön rendeletben foglalt módon és eljárási szabályok szerint létesítendő.

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

a) a kereskedelemről szóló törvény szerinti napi fogyasztási cikket árusító 300 m²-nél nagyobb bruttó alapterületű üzlet kivételével a kereskedelmi,

b) vendéglátó,

- c) szolgáltató,
- d) kulturális és közösségi szórakoztató,
- e) igazgatási, vagy
- f) iroda

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

2. §

A GYÉSZ 35. § (4) bekezdése módosul az alábbiak szerint

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

3. §

A GYÉSZ 36. § (4) bekezdése módosul az alábbiak szerint:

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

4. §

A GYÉSZ 56. § (2) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

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

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

5. §

A GYÉSZ 82. § (1) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

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

6. §

A GYÉSZ 95. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

[Csoportházas (C) beépítés]

„(1) A csoportházas beépítés építési telkenként több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, az építési helyen belül zártan csatlakozó, konkrét telepítési tanulmányterv és beépítési terv szerint, ütemezetten is megvalósítható beépítés.

(2) Minden önálló rendeltetési egység egymástól független épületszerkezettel és közműbekötésekkel létesítendő. Emeletszinten önálló rendeltetési egység nem létesíthető.

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

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

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

(6) A csoportházas beépítésű övezetben a szükséges parkolószám a saját használatú kert kivételével, az övezet be nem épített területén biztosítandó.

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

7. §

A GYÉSZ 100. § (1)-(2) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezések lépnek és kiegészül a (2a) és (2b) bekezdésekkel:

„(1) A megengedett szintszámot a szabályozási terv övezeti jele tartalmazza.

(2) Az övezeti paramétersorban meghatározott maximális építményszint felett kizárólag egy gépészeti helyiség vagy a lépcsőház felső szintje, valamint ezek együttesen helyezhetők el egy szinten.

(2a) A megengedett építményszint felett elhelyezett

a) gépészeti helyiség alapterülete 20 m²-nél,

b) lépcsőház felső szintje 40 m²-nél, és

c) gépészeti helyiség és lépcsőház felső szintjének együttes alapterülete 45 m²-nél nagyobb nem lehet.

(2b) A megengedett szintszám szempontjából figyelmen kívül hagyható a pinceszint, amennyiben a mennyezeti földem teljes területe a rendezett terepszint felett legfeljebb 1 méterrel helyezkedik el. Amennyiben a pinceszint mennyezeti földemének egy része, vagy teljes területe 1 méternél magasabban helyezkedik el a rendezett terepszint felett úgy azt az övezeti paramétersorban definiált szintszámba be kell számítani.”

8. §

(1) A GYÉSZ 101. § (5) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(5) Telekalakítás során - a (4) bekezdésben foglaltakon túl - kivételesen, ha azt a szabályozási terv rajzosan tartalmazza, kialakítható olyan építési telek, amelynek szélessége vagy mélysége nem éri el az övezeti előírásban szereplő méretet, feltéve, hogy a teleknek az övezeti határokon belüli területe és beépítettsége megfelel az övezeti jelben előírtaknak, és

a) a már beépített telek eredeti szélességét vagy mélységét tartja meg, vagy

b) a tömb formája miatt a kialakuló telek formája nem téglalaphoz vagy paralelogrammához közeli formájú.”

(2) A GYÉSZ 101. § (16) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(16) Az övezeten belül a lakóövezetek kivételével önálló telekként kialakíthatók közlekedési célú és közmű területek az övezeti előírásban szereplőtől eltérő méretű telken is, ha a

kialakítás az övezet tervezett felhasználását nem teszi lehetetlenné. Iparvágány esetében gazdasági területen elegendő, ha a vágánytelek két oldalán fekvő telkek együttesen elégitik ki az övezeti jel szerinti értékeket. Ezek az övezeti jelnek egyenként nem megfelelő telkek csak akkor tekinthetők építési telkeknek, ha a két telk közötti átjárás szolgálommal biztosított.”

9. §

(1) A GYÉSZ 103. § 01250 és 01251 sz. övezeti sorszám előírása helyébe a következő lép:

01250	Az övezetben telekalakításra és az ingatlan beépítésére Településrendezési Szerződés (TRSZ) megkötését követően kerülhet sor. A 10691/1 hrsz.-ú ingatlanon jelölt építési helyen belül 1 db legfeljebb 1000 m ² -es bruttó alapterületű lakóingatlan helyezhető el. Az SZT-n rajzosan jelölt építési helyen belül az épületmagasság: 7,0 m. Az övezetben a 18 m-nél szélesebb telkek szabadonálló módon is beépíthetők.
01251	Az övezetben telekalakításra és az ingatlan beépítésére Településrendezési Szerződés (TRSZ) megkötését követően kerülhet sor. A 14 méternél keskenyebb telkek zárt sorúan is beépíthetők, ha a szomszéd épület oldalhatáron álló homlokzata alkalmas a csatlakozásra. Az övezetben a 18 m-nél szélesebb telkek szabadonálló módon is beépíthetők.

(2) A GYÉSZ 103. §-a kiegészül a 00162, 00962, 03057, 04803, 04805, 04806 és 04808 sz. övezetekre vonatkozó egyedi előírásokkal az alábbiak szerint:

00162	Az egységes megjelenés és utcakép érdekében a Tervtanács által elfogadott beépítési tervhez való illeszkedést igazolni szükséges az egyes épületek megépítésének megkezdését megelőző építési engedélyezési, településképi bejelentési eljárás vagy szakmai konzultáció során attól függően, hogy az adott építési tevékenységre milyen eljárás folytatandó le. Az övezetben telekalakításra és az ingatlan beépítésére Településrendezési Szerződés (TRSZ) megkötését követően kerülhet sor.
00962	Az egységes megjelenés és utcakép érdekében a Tervtanács által elfogadott beépítési tervhez való illeszkedést igazolni szükséges az egyes épületek megépítésének megkezdését megelőző építési engedélyezési, településképi bejelentési eljárás vagy szakmai konzultáció során attól függően, hogy az adott építési tevékenységre milyen eljárás folytatandó le. Az övezetben telekalakításra és az ingatlan beépítésére Településrendezési Szerződés (TRSZ) megkötését követően kerülhet sor.
03057	Az egységes megjelenés és utcakép érdekében a Tervtanács által elfogadott beépítési tervhez való illeszkedést igazolni szükséges az egyes épületek megépítésének megkezdését megelőző építési engedélyezési, településképi bejelentési eljárás vagy szakmai konzultáció során attól függően, hogy az adott építési tevékenységre milyen eljárás folytatandó le. Az övezetben telekalakításra és az ingatlan beépítésére Településrendezési Szerződés (TRSZ) megkötését követően kerülhet sor.
04803	Az egységes megjelenés és utcakép érdekében a Tervtanács által elfogadott beépítési tervhez való illeszkedést igazolni szükséges az egyes épületek megépítésének megkezdését megelőző építési engedélyezési, településképi bejelentési eljárás vagy szakmai konzultáció során attól függően, hogy az adott építési tevékenységre milyen eljárás folytatandó le. Az övezetben telekalakításra és az ingatlan beépítésére Településrendezési Szerződés (TRSZ) megkötését követően kerülhet sor.

04805	Az egységes megjelenés és utcakép érdekében a Tervtanács által elfogadott beépítési tervhez való illeszkedést igazolni szükséges az egyes épületek megépítésének megkezdését megelőző építési engedélyezési, településképi bejelentési eljárás vagy szakmai konzultáció során attól függően, hogy az adott építési tevékenységre milyen eljárás folytatandó le. Az övezetben telekalakításra és az ingatlan beépítésére Településrendezési Szerződés (TRSZ) megkötését követően kerülhet sor.
04806	Az egységes megjelenés és utcakép érdekében a Tervtanács által elfogadott beépítési tervhez való illeszkedést igazolni szükséges az egyes épületek megépítésének megkezdését megelőző építési engedélyezési, településképi bejelentési eljárás vagy szakmai konzultáció során attól függően, hogy az adott építési tevékenységre milyen eljárás folytatandó le. Az övezetben telekalakításra és az ingatlan beépítésére Településrendezési Szerződés (TRSZ) megkötését követően kerülhet sor.

10. §

(1) A GYÉSZ 1. sz. mellékletében a telekkihasználtsági mutató fogalma helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„*Telekkihasználtsági mutató*: a telken építhető épület csatlakozó terepszint feletti, összes hasznos nettó szintterületének és a telek építési övezeten belüli vagy az építési jogot adó övezetrészen belüli területének hányadosa. Az összes hasznos nettó szintterület kiszámítása során nem lehet figyelmen kívül hagyni a csatlakozó terepszint alatti padlóvonalú szinten lévő, huzamos emberi tartózkodásra alkalmas helyiség és a működésükkel összefüggésben létesített közlekedő és egyéb helyiség területét. A telekkihasználtsági mutató számításánál figyelmen kívül hagyandó a legalább egy oldalról nyitott közlekedő (tornác, folyosó, függőfolyosó, nyitott lépcsőház) és kültéri tartózkodó tér (terasz, erkély, loggia) területe.”

(2) A GYÉSZ 1. sz. melléklete kiegészül a saját használatú kert fogalmával:

„*Saját használatú kert*: a csoportházas beépítésű lakóterületen az osztatlan közös tulajdonban álló ingatlan tulajdonosai között létrejött megállapodás alapján, az önálló lakó rendeltetési egységhez közvetlenül csatlakozó kertterület, melyet a lakó rendeltetési egység tulajdonosa, hasznélvezője és jogszerű használója jogosult használni és köteles annak fenntartásáról gondoskodni.”

11. §

(1) A GYÉSZ szabályozási tervlapja módosul a rendelet 1. mellékletét képező SZTM 2017-082, SZTM 2017-084 és az SZTM 2017-085 tervszámú szabályozási tervlapja szerint.

(2) A GYÉSZ szabályozási tervlapja módosul a rendelet 2. mellékletét képező SZTM 2017-041, SZTM 2017-051, SZTM 2017-057, SZTM 2017-068, SZTM 2017-071 és az SZTM 2017-072 tervszámú szabályozási tervlapjai szerint.

12. §

- (1) Jelen rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba a (2) bekezdés kivételével.
(2) A rendelet 1-10. §-a, a 11. § (2) bekezdése és 13. § a) és e) pontja 2018. február 10. napján lép hatályba.

13. §

Hatályát veszti a GYÉSZ

- a) 6. § (3) bekezdése,
- b) 9. § (6) bekezdése,
- c) 17. §-a,
- d) 23. § (4) bekezdése,
- e) 82. § (8) bekezdés c) pontja,
- f) 98. § (15) bekezdése, valamint
- g) 107. § (2) bekezdése.

