

**9/2004.(VI.11.)**

**A helyi építési szabályzatról**

**Módosítás: 10/2006.(VIII.10.)**



## Győrújfalui Község Önkormányzatának Képviselő-testületének

9/2004.(VI.11.) ÖK. rendelete

## A helyi építési szabályzatról

*Győrújfalui Képviselő-testülete az 1990. évi LXV. tv. 16.§ /1/ bekezdésében, valamint az 1997. évi LXXVIII. tv. 6.§ /3/ bekezdésében biztosított jogkörében az alábbi rendeletet alkotja:*

## A rendelet hatálya

## 1.§

- /1/ A rendelet hatálya Győrújfalui község közigazgatási területére terjed ki.
- /2/ A rendelet hatálya alá tartozó területen területet felhasználni, építési telket alakítani, továbbá – a bányaműveléshez szükséges földalatti építmények kivételével – építményeket tervezni, építeni, felújítani, helyreállítani, átalakítani, korszerűsíteni, bővíteni és lebontani, valamint mindezekre hatósági engedélyt adni az általános érvényű hatósági előírásoknak és e rendeletbe előírtaknak megfelelően szabad.

## Általános előírások

## 2.§

A rendeletet

- az SZ-J1 jelű, Szabályozási és övezeti helyszínrajz I. (a továbbiakban: SZ-J1 terv);
  - az SZ-J2 jelű, Szabályozási és övezeti helyszínrajz II. (a továbbiakban: SZ-J2 terv);
- című, Rp.I.-142-2 munkaszámú tervlapokkal, mint mellékletekkel együtt kell alkalmazni.

## 3.§

- /1/ A község területén a meglévő és a tervezett belterületi határvonalat az SZ-J1 és SZ-J2 tervek tartalmazzák.
- /2/ Ahol az SZ-J1 és SZ-J2 terv tervezett belterületi határvonal jellel belterületbe vonást jelöl, ott a megváltozott terület-felhasználásnak megfelelő telekalakítás és beépítés feltétele a belterületbe vonás.

**Szabályozási elemek**

## 4.§

- /1/ Kötelező szabályozási elem
- a beépített, illetve beépítésre szánt és a beépítésre nem szánt területek határvonala
  - a belterület határvonala
  - a módosított belterület határvonala
  - a szabályozási vonal
  - az eltérő területfelhasználási egységek határvonala
  - az építési hely határvonala
  - az építési övezet határa
- /2/ A kötelező szabályozási elemek helyének megváltoztatásához – kivéve a /3/ bekezdésben foglaltakat – a szabályozási terv és/vagy a helyi építési szabályzat módosítása szükséges, figyelembe véve a külön jogszabály<sup>1</sup> szerinti előírásokat.
- /3/ Az eltérő területfelhasználási egységek határvonala és az övezeti határvonal az SZ-II terven jelöltől az övezeti előírások paramétereinek betartása mellett 10-10 m mértékig elmozdíthatók.
- /4/ Irányadó szabályozási elem
- az azonos terület-felhasználású és övezeti besorolású telkek egymás közötti meglévő, vagy az irányadó telekhatár jellel jelölt, javasolt határvonala.
- /5/ Az irányadó szabályozási elemek helye az övezeti előírások keretei között megváltoztatható.

**A telekalakítás általános szabályai**

## 5.§

- /1/ Ahol az SZ-J1 terv irányadó telekhatár vonallal telekmegosztást jelöl, ott a telekmegosztások irányának meg kell egyeznie az irányadó telekhatár vonal irányával.
- /2/ A kedvező utcakép kialakulása, megtartása érdekében
- a., Új terület-felhasználású vagy telekcsoport újraosztásával létrejövő lakóterületi telektömbökben egy telektömbön belül a telkek közül a legnagyobb és a legkisebb telekszélessége aránya nem lehet több 1,5-nél.
  - b., A már kialakult telekosztású lakóterületi telektömbben, amennyiben a telekalakítás (telekegyesítés, telekfelosztás, telekhatárrendezés) a kialakult telek szélességének megváltoztatását eredményezi, a telekátalakítással létrejövő telek szélessége és a vele szomszédos telkek szélessége közötti arány (a nagyobb mérethez a kisebb méretet hasonlítva) legfeljebb 1,5 lehet.

<sup>1</sup> 1997. évi LXXVIII. tv. 12.§ /3/ bekezdés

Amennyiben az új telekszélességgel számított arányszám meghaladja az előírtat, az a telekalakítás előtti állapotéhoz képest annál kedvezőbb, a telekalakítás engedélyezhető.

- /3/ Az SZ-J1 terven az övezeti jelben „SZT” jellel jelölt telekméret az SZ-J1 terv szerint kialakítandó telekállapotot jelent.
- /4/ A külön<sup>2</sup> rendeletben foglaltak szerinti telekalakítási terv készítési kötelezettségével érintett területeken, helyeken a telekalakítási tervben az SZ-J1 terven rögzített keretek között a közlekedési területek helye, a telkek mérete pontosítható.

/5/ Telekméreték

- a., A beépült, vagy kialakult telekosztású lakótömbben a kialakítható telek legkisebb átlagos szélességére vonatkozó, az SZ-J1 terv övezeti előírásában szereplő előírást csak abban az esetben kell alkalmazni, ha a telekalakítás érinti a kialakult telekszélesség megváltozását.

Amennyiben a kialakult telekszélesség eléri a beépítendő telek legkisebb átlagos szélességére előírt mértéket, valamint a telket magában foglaló övezetre előírt kialakítható legkisebb telekmélység mind a megmaradó, mind a telekmegosztás eredményeként létrejövő telek esetében teljesül, a telekmegosztás engedélyezhető.

- b., Beépíthető telek legkisebb átlagos szélessége a beépült, vagy kialakult telekosztású tömbben 14,0 m lehet. A beépíthető legkisebb telek területe 550 m<sup>2</sup>.

- c., A lakóterületen lévő közterületekkel határolt telektömbök saroktelkei az SZ-J1 terven jelölttől eltérő mérettel és módon is alakíthatók az alábbiak szerint:  
A telekalakítás eredményeként létrejövő és visszamaradó telek területe érje el az 550 m<sup>2</sup> területnagyságot akár csak a saroktelek, vagy a vele szomszédos telek telekalakításba való bevonásával is.

### A telek beépítésének általános szabályai

#### 6.§

- /1/ A közterület bővítéssel érintett, már beépített építési telkekre a közterület lejegyzése, a telekalakítás végrehajtása nélkül is adható építési engedély. Ez esetben az építési hely határait a tervezett közterület határtól kell számítani.
- /2/ Közterület-bővítéssel érintett beépítetlen telek csak az SZ-J1 terven jelölt telekalakítás végrehajtása után építhető be.

<sup>2</sup> 85/2000.(XI.8.) FVM rendelet

## A létesítmények elhelyezésének általános szabályai

## 1.§

- /1/ Az építési hely határvonalait az SZ-J1 terv vagy a helyi építési szabályzat tartalmazza.
- /2/ Azokban az övezetekben, ahol az SZ-J1 terv nem jelöl építési hely határvonalat, az épületek elhelyezésére szolgáló területet (építési hely) az övezetre vonatkozó elő-, oldal-, és hátsókerti méretek előírásai szerint kell meghatározni.
- /3/ A kedvező utcakép megtartása és kialakítása érdekében a lakóterületi telektömbökben az utcai telekhatárhoz legközelebb álló épületek utcai homlokzatmagassága\* és utcai homlokzatszélessége\*\* a szomszédos telken álló, hasonló helyzetű épülethez képest legfeljebb 25%-kal térhet el.
- /4/ Az építési telken lévő, az elsődleges használatot jelentő, a fő funkciót magukban hordozó épületek egymástól való távolsága nem lehet kevesebb a megengedett legnagyobb építménymagasság mértékénél.
- /5/ Az építési telken lévő egyéb funkciójú épületek és a /4/ bekezdésbeli épületek közvetlenül egymáshoz csatlakoztathatók, vagy közöttük legalább 3,0 m távolságot kell tartani – kivéve a védőtávolsággal telepíthető épületeket.
- /6/ Ahol az SZ-J1 terv tervezett szabályozási vonalat jelöl az utcai kerítés a tervezett szabályozási vonalra, ahol az SZ-J1 terv meglévő, megmaradó szabályozási vonalat jelöl az utcai kerítés erre a vonalra építhető. Az utcai kerítés legfeljebb 1,80 m magas, legalább 50%-ban áttört lehet.

---

\* Utcai homlokzatmagasság: az utcai telekhatárral 60°-nál kisebb szöget bezáró függőleges, vagy a függőlegestől legfeljebb 30°-kal eltérő a terepcsatlakozás és a tető metszésvonala közötti homlokzat függőleges vetülete, amelybe a tűzfalat és az utcához legközelebb álló homlokzatszélesség mértékén túli udvari kereszt szárnyat nem kell beleszámítani.

\*\* Utcai homlokzatszélesség: az utcai telekhatárral 60°-nál kisebb szöget bezáró függőleges, vagy a függőlegestől legfeljebb 30°-kal eltérő a terepcsatlakozás és a tető metszésvonala közötti homlokzat vízszintes vetülete, amelybe az utcához legközelebb álló homlokzatszélesség mértékén túli udvari kereszt szárnyat nem kell beleszámítani.

## Környezetvédelem

### 8.§

- /1/ Vízvédelmi besorolás:  
 a., felszín alatti vizek: „A” fokozottan érzékeny terület<sup>3</sup>  
 b., felszíni vizek: fokozottan védett terület<sup>4</sup>  
 c., Általánosan védett felszíni vízminőségi terület
- /2/ A beépített, illetve beépítésre szánt területen, valamint annak határától mért 2000 m távolságon belül nőivarú nyárfa nem ültethető.
- /3/ A település területe a nitrátszennyezés szempontjából érzékeny terület.<sup>5</sup>
- /4/ A közigazgatási területen lévő zöldfelületek kialakításával és gondozásával biztosítani kell azt, hogy a közterületek levegőjében az emberi szervezet allergiás reakcióit kiváltó növényfajtáktól származó virágpor mennyisége az alábbi értéket ne haladja meg:
- tak, borok 100 pollen/m<sup>2</sup>
  - fűfélék 30 pollen/m<sup>3</sup>
- /5/ A közigazgatási területen hulladéklerakó hely – hulladékudvar kivételével – nem alakítható ki.
- /6/ A közigazgatási területen keletkező kommunális és egyéb szilárd és folyékony hulladékot rendszeres gyűjtés keretében lerakó, illetve ártalmatlanító telepre kell szállítani.

## Táj- és természetvédelem

### 9.§

- /1/ A gyepterületek művelési ága nem változtatható meg.
- /2/ Az alsóbbrendű, kisebb forgalmú utak (országos mellékút, települési mellékút, jelentős mezőgazdasági feltáró út) külterületi szakaszai mentén útkísérő fásítást kell létrehozni.

<sup>3</sup> 33/2000.(II.17.) Korm.r.

<sup>4</sup> 9/2002.(III.22.) KÖM-KÖViM r.

<sup>5</sup> 49/2001.(IV.3.) Korm. r.

## Értékvédelem

## 10.§

## /1/ Helyi védelem

- a., Győrújfalu közigazgatási területén a helyi védelemről szóló külön rendelet megalkotásáig átmeneti védettség alatt áll :
- római katolikus templom, 108 hrsz
  - evangélikus templom, 172/1 hrsz
  - feszület a katolikus temetőben, 146 hrsz
  - feszület a katolikus templom mellett, 111/4 hrsz
  - emlékoszlop a katolikus templom bejáratánál, 108 hrsz
  - millenniumi kereszt, 116/20 hrsz
  - világháborús emlékmű, 777/4 hrsz
  - lakóépület a Rákóczi út mentén, 58 hrsz
- b., A külön<sup>6</sup> jogszabályban meghatározottakon túl építési engedély köteles a helyi védett épületek külső megjelenését megváltoztató mindennemű építési, felújítási munka.
- c., Helyi védett épületre bontási engedély csak indokolt esetben (életveszély elhárítása) a helyi védelem feloldása után adható ki.

## /2/ Településkép védelem

A település közigazgatási területén a 1,5 m x 1,0 m befoglaló méretet meghaladó méretű reklám és hirdetési célú plakát, tábla elhelyezésére szolgáló építmény, szerkezet, vagy reklámszerkezet nem építhető.

## Zöldfelületek

## 11.§

- /1/ A közterületi zöldfelületeket az SZ-J1 terven megjelölt funkciójuknak megfelelően kell kialakítani és fenntartani.  
A zöldfelületeken díszfákat és díszcserjéket kell ültetni, a burkolatlan felületeket füvesíteni kell. A zöldfelületek öntözhetőségét biztosítani kell.
- /2/ A nem közterületi zöldfelületek közül az intézmények kertjeit az intézmény jellegének megfelelően kell kialakítani.
- /3/ A gazdasági területek telkeinek le nem burkolt és be nem épített felszínét gondozott zöldfelületként kell kialakítani és fenntartani.
- /4/ Az új lakóutcákon utcai fasorokat kell létrehozni, a meglévő, hiányos utcafásításokat pótolni kell.

<sup>6</sup> 46/1997.(XII.29.) KTM rendelet

## Védőtávolságok, védőterületek

143

- /1/ A település védendő területének védőterülete az annak határától számított 500,0 m széles területsáv. A védőterületen belül szagos, bűzös, fertőzésveszélyes tevékenység céljára szolgáló építmény csak az építető által beszerzett, az illetékes szakhatóságok jóváhagyó véleményével, az általuk meghatározott távolság betartásával építhető.
- /2/ Villamos távvezetékek biztonsági övezete a szélső vezetékszáltól mérten
- 400 kV-os vezeték 40,0 - 40,0 m
  - 20 kV-os vezeték: 5,0 – 5,0 m.
- A biztonsági övezetre vonatkozó előírásokat a hatályos<sup>7</sup> jogszabályok tartalmazzák.
- /3/ Gázvezeték védőtávolsága a csőtengelytől mérten:
- középnyomású gázvezeték: 1,0 - 1,0 m
- /4/ A temető védőterülete a telekhatártól számított 50,0 m széles területsáv. A védőterületen belül kegyeletsértő, a temető működését zavaró építmény nem építhető.
- /5/ Folyók, vízfolyások parti sávja a partvonaluk mentén húzódó területsáv, amelynek mérete:
- Mosoni – Duna 10,0 – 10,0 m
  - Újfalu-csatorna 6,0 – 6,0 m
- A parti sávra vonatkozó előírásokat a hatályos<sup>8</sup> jogszabályok tartalmazzák.
- /6/ Az egészségügyi intézmény védőterülete a telekhatártól mért 50,0 m széles területsáv. A védőterületen belül állattartó épület nem építhető.
- /7/ A Győr-Pozsony közötti mikrohullámú összeköttetés miatt beépítési korlátozás:
- az összeköttetés tengelyvonalától számított 56,0 - 56,0 m széles sávba eső ingatlanokon az 55,0 m feletti nagyságú építményekre.

<sup>7</sup> 11/1984.(VIII.22.) IpM r.<sup>8</sup> 46/1999.(III.18.) Korm. rendelet

## TERÜLETFELHASZNÁLÁSI, ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

Területfelhasználás az általános és a sajátos használat szerint  
13.§

/1/ A település igazgatási területe a következő területfelhasználási egységekre tagolódik:

**a., Beépített és beépítésre szánt terület**

## Lakóterület

- falusias Lf
- kertvárosias Lke

## Vegyes terület

- településközpont Vt
- központi vegyes Vk

## Gazdasági terület

- kereskedelmi, szolgáltató Gksz

## Különleges terület

- temető Kt
- sportterület Ksp
- bányaterület Kb
- strandterület Kst
- hulladékudvar Kh

**b., Beépítésre nem szánt terület**

## Közlekedési terület

- közút terület KÖu
- közműterület KÖm

Zöldterület Z

Erdőterület E

Mezőgazdasági terület Má

Vízgazdálkodási terület V

## Az övezeti jel értelmezése

14. §

területfelhasználási elem	beépítési mód (oldalhatáron álló, szabadonálló)	megengedett legnagyobb beépítettség %		legkisebb kötelező zöldfelület %
		kialakítható legkisebb építési telekszélesség (m)	kialakítható legkisebb építési telekmélység (m)	kialakítható legkisebb építési telekterület (m <sup>2</sup> )
	megengedett legnagyobb építménymagasság (m)			

## BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET

## Lakóterület

15. §

/1/ A lakóterület besorolása sajátos használat szerint:

- falusias lakóterület (Lf)
- kertvárosias lakóterület (Lke)

/2/ Telekméreték

a., A kialakítható legkisebb telek méreteit az övezeti előírások tartalmazzák.

/3/ Beépítés

- a. Kialakult, oldalhatáron álló építésű telektömbökben minden esetben az újonnan kialakított, oldalhatáron álló beépítésű telektömbökben a 18,0 m-nél keskenyebb telkeken az épületeket az oldalhatárra, vagy attól legfeljebb 1,0 m távolságban kell elhelyezni.
- b., Az építési hely előkert határvonala egyben építési vonal is.
- c., Az oldalhatáron álló építési hely – beépítetlen tömbben – K-Ny-i telekfekvésnél az északi oldalhatáron, É-D-i telekfekvésnél a keleti oldalhatáron, ÉK-DNy-i telekfekvésnél az észak-nyugati oldalhatáron, ÉNy-DK-i telekfekvésnél az észak-keleti oldalhatáron áll. A már többnyire beépült tömbben az építési hely a tömbre jellemző beépítési oldalon áll.
- d., Pincszinten lévő garázsba bejárat az utca felől nem létesíthető.
- e., Tetőtéri loggia, erkély utcai homlokzaton akkor létesíthető, ha az utcai homlokzat síkjáig a telek homlokvonalától legalább 8,0 m távolság biztosítható.

## /4/ Az építési hely határai

	kialakult telekosztású, nagyrészt beépített tömbben		beépítetlen, új telekalakítású tömbben,	
	szabadonálló	oldalhatáron álló	szabadonálló	oldalhatáron álló
előkert	kialakult		5,0 m	
oldalkert	3,0 m	6,0 (4,5 m**)	3,0 m	6,0 m
hátsókert	6,0 m (4,0 m*)		6,0 m (4,0 m*)	

\*amennyiben a telekmélység 20,0 m-nél kisebb

\*\*amennyiben a telekszélesség 14,0 m-nél kisebb

/5/ Saroktelken az épületeket egy épülettömbben, közvetlenül egymáshoz csatlakoztatva kell megépíteni.

/6/ A lakóterület telkeit legkésőbb az épületek használatba vételéig el kell látni:

- közműves villamos energia vezetékkel,
- közműves vízvezetékkel,
- közműves szennyvíz vezetékkel.

/7/ A területre vonatkozó környezetvédelmi előírások:

a., zajvédelem: üzemi zaj megengedett értéke:

nappal 50 dB/A  
éjjel 40 dB/A

### A falusias lakóterület építési előírásai

#### 16.§

/1/ A falusias lakóterületen telkenként elhelyezhetők:

- fő funkciót hordozó épületként
  - a., egy, legfeljebb ~~kétfunkciós~~ lakóépület, vagy két lakóépület legfeljebb 5,0 m távolságban egymástól,
  - b., önállóan, vagy az egyik lakás helyén kialakított, az alapfokú ellátást szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, kézműipari létesítmény,
  - c., a lakókörnyezetet zajjal, rezgéssel, porral és légszennyező anyaggal nem zavaró, a település lakótömbjeiben szokásos mértékű gépjármű és személyforgalmat meg nem haladó vonzású, legfeljebb egy átlagos lakóteleknyi területet igénylő kisipari, kisüzemi (mezőgazdasági vagy ipari) építmény.
- a fő funkciót kiegészítő épületként
  - d., gépjármű és egyéb tároló
  - e., állattartó épület
  - f., kisipari műhely

/2/ A telkeken a d., e., f. pontokban felsorolt épületek csak az a., b., c. pontban felsorolt épületek egyidejű építése esetén építhetők.

## HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

/3/ Az építési helyen belül az előkert építési hely határvonalon, vagy ahhoz legközelebb csak az a., b., c. pontban felsorolt épületek építhetők.

Egyéb épület, építmény – kivéve a gépkocsi tárolót és a közművek műtárgyait – az építési helyen belül az előkert építési hely határvonalától mérten 13,0 m-en túl építhető az OTÉK 31.§ /4/ bekezdéséből foglaltakat is figyelembe véve.

/4/ Övezeti előírások

		(Lf)	(Lf) O 30/50 4,5 18/50/900	(Lf) O 30/50 4,5 -/900
Az építési hely	elhelyezkedése tömbönként	az illeszkedés szabályai szerint	oldalhatáron álló	oldalhatáron álló
Beépíthetőség	legnagyobb beépítettség /%/ legkisebb zöldfelület /%/	30% 50%	30% 50%	30% 50%
Épület	legnagyobb építménymagasság /m/	az illeszkedés szabályai szerint	4,5 m	4,5 m
Telekalakítás	szélesség /m/ mélység /m/ telekméret /m <sup>2</sup> /	az illeszkedés szabályai szerint	18,0 m 50,0 m 900 m <sup>2</sup>	- - 900 m <sup>2</sup>
Egyéb		Az illeszkedési szabályok alkalmazásánál az 5.§ /2/ b., pontját és a 7.§ /3/ bekezdés előírásait figyelembe kell venni. Az illeszkedés szabályait ki kell terjeszteni az épületek tömegformálására és anyaghasználatára is.		

## HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

		(Lf)	O	30/50	(Lf)	O	30/50	(Lf)	O	30/50
			4,5	750		4,5	18/720		4,5	18/900
Az építési hely	elhelyezkedése tömbönként			oldalhatáron álló			oldalhatáron álló			oldalhatáron álló
Beépíthetőség	legnagyobb beépítettség /%/ legkisebb zöldfelület /%/		30% 50%			30% 50%			30% 50%	
Épület	legnagyobb építménymagasság /m/		4,5 m			4,5 m			4,5 m	
Telekalakítás	szélesség /m/ mélység /m/ telekméret /m <sup>2</sup> /		- - 750 m <sup>2</sup>			18,0 m - 720 m <sup>2</sup>			18,0 m - 900 m <sup>2</sup>	
Egyéb										

## Kertvárosias lakóterület

## 17.§

- /1/ A kertvárosias lakóterületen telkenként elhelyezhető
- egy kétlakásos lakóépület
  - önállóan, vagy az egyik lakás helyén a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület
  - a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari épület a fő funkciót kiegészítő épületként
  - gépjármű és egyéb tároló.

## /2/ Övezeti előírások

		Lke	O	30/50	Lke	O	30/50	Lke	O	30/50
		4,5	-/40/650		4,5	20/40/800		4,5	18/40/720	
Az építési hely	elhelyezkedése tömbönként	Oldalhatáron álló		Oldalhatáron álló		Oldalhatáron álló				
Beépíthetőség	legnagyobb beépítettség /%/	30%		30%		30%				
	legkisebb zöldfelület /%/	50%		50%		50%				
Épület	legnagyobb építménymagasság /m/	4,5 m		4,5 m		4,5 m				
Telekalakítás	szélesség /m/	-		20,0 m		18,0 m				
	mélység /m/	40,0 m		40,0 m		40,0 m				
	telekméret /m <sup>2</sup> /	650 m <sup>2</sup>		800 m <sup>2</sup>		720 m <sup>2</sup>				
Egyéb										

		Lke	Lke	O	30/50	Lke	O	30/50
				4,5	20/-/800	4,5	18/-/800	
Az építési hely	elhelyezkedése tömbönként	az illeszkedés szabályai szerint		Oldalhatáron álló		Oldalhatáron álló		
Beépíthetőség	legnagyobb beépítettség /%/	30%		30%		30%		
	legkisebb zöldfelület /%/	50%		50%		50%		
Épület	legnagyobb építménymagasság /m/	4,5 m		4,5 m		4,5 m		
Telekalakítás	szélesség /m/	az illeszkedés szabályai szerint		20,0 m		18,0 m		
	mélység /m/			-		-		
	telekméret /m <sup>2</sup> /			800 m <sup>2</sup>		800 m <sup>2</sup>		
Egyéb								

		(Lke <sub>1</sub> ) 4,5	30/50 -/-/800	(Lke <sub>2</sub> ) 4,5	30/50 20/40/800
Az építési hely	elhelyezkedése tömbönként	Oldalhatáron álló		Oldalhatáron álló	
Beépíthetőség	legnagyobb beépítettség /%/	30%		30%	
	legkisebb zöldfelület /%/	50%		50%	
Épület	legnagyobb építménymagasság /m/	4,5 m		4,5 m	
Telekalakítás	szélesség /m/	-		20,0 m	
	mélység /m/	-		40,0 m	
	telekméret /m <sup>2</sup> /	800 m <sup>2</sup>		800 m <sup>2</sup>	
		A telekalakítás feltétele a terület szennyeződésmen- teességének vizsgálata és bizonyítása		A beépítési oldal a DNy-i oldalhatár	

### Vegyes terület 18.§

/1/ A vegyes terület besorolása sajátos használat szerint:

- településközpont vegyes terület (Vt)
- központi vegyes terület (Vk)

/2/ Telekméretek

a., A kialakítható telek legkisebb átlagos méreteit az övezeti jel tartalmazza.

/3/ Beépítés

- a., Kialakult, oldalhatáron álló építésű telektömbökben az épületeket az oldalhatárra, vagy attól legfeljebb 1,0 m távolságban kell elhelyezni
- b., Az oldalhatáron álló építési hely a tömbre jellemző beépítésű oldalhatáron áll.

/4/ A terület telkeit legkésőbb az épületek használatba vételéig el kell látni:

- közműves villamos energia vezetékkel,
- közműves ivóvíz vezetékkel,
- közműves szennyvíz vezetékkel,

/5/ A területre vonatkozó környezetvédelmi előírások:

- a., zajvédelem: vegyes terület (V)  
üzemi zaj megengedett értéke: nappal 55 dB/A  
éjjel 45 dB/A

## Településközpont vegyes terület

19.§

- /1/ A településközpont vegyes területen
- fő funkciót hordozó épületként
    - a., több önálló rendeltetési egységet magában foglaló, legfeljebb kétlakásos lakó, valamint nem csak a helyi lakosságot szolgáló intézményi, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely-szolgáltató, egyházi, oktatási, igazgatási, egészségügyi, szociális, szórakoztató épületek és sportépítmények építhetők.
  - fő funkciót kiegészítő épületként
    - b., a 19.§ /6/ bekezdésében meghatározott övezetben a saját szükséglet kielégítésére szolgáló állattartó épület és telken folyó tevékenységből adódó tároló épület.
- /2/ Az /1/ bekezdés a., pontjában felsorolt épületek közül az intézményi – oktatási, egészségügyi, szociális – épülettel beépített, vagy beépítésre kerülő telken az intézmény működtetéséhez kapcsolódó, legfeljebb két lakás építhető úgy, hogy a lakások az intézménnyel egy épületben kerülnek kialakításra.
- /3/ Egyéb, az /1/ bekezdés a., pontjában felsorolt épületek a beépítés szabályai között a telkeken egymástól különálló épületként is építhetők.
- /4/ Melléképület csak a saját szükséglet kielégítésére szolgáló állattartó épület és a telken folyó tevékenységből adódó tároló épület építhet.
- /5/ Az építési hely határai, ha az SZ-J1 terv nem jelöli

	kialakult telekosztású, nagyrészt beépített tömbben		beépítetlen, új telekbeépítésű tömbben	
	szabadonálló	oldalhatáron álló	szabadonálló	oldalhatáron álló
előkert	kialakult		5,0 m	
oldalkert	3,0 m	6,0 m (4,5 m**)	3,0 m	6,0 m
hátsókert	6,0 m (4,0 m*)		6,0 m (4,0 m*)	

\*amennyiben a telekmélység 20,0 m-nél kisebb

\*\*amennyiben a telekszélesség 14,0 m-nél kisebb

## /6/ Övezeti előírások

		Vt <sub>1</sub>	Vt <sub>2</sub>	Vt <sub>3</sub> SZ	60/30 7,5 -/-/1000
Az építési hely	elhelyezkedése tömbönként	az illeszkedés szabályai szerint	az illeszkedés szabályai szerint	szabadonálló	
Beépíthetőség	legnagyobb beépítettség /%/	30%	60%	60%	
	legkisebb zöldfelület /%/	50%	30%	30%	
Épület	legnagyobb építménymagasság /m/	4,5 m	4,5 m (kivéve a templom)	7,5 m	
Telekalakítás	szélesség /m/ mélység /m telekméret /m <sup>2</sup> /	800 m <sup>2</sup>	800 m <sup>2</sup>	- - 1000 m <sup>2</sup>	
Egyéb		Az illeszkedési szabályok alkalmazásánál az 5.§ /2/ b, pontját és a 7.§ /3/ bekezdés előírásait figyelembe kell venni. Az illeszkedés szabályait ki kell terjeszteni az épületek tömegformálására és anyaghasználatára is. A 19.§ /1/ bekezdés b., pontja szerinti épületek építhetők	lakás nem építhető		
Kizárólagos használat				községi intézmények	

## Központi vegyes terület

## 20.§

/1/ A központi vegyes területen több önálló rendeltetési egységet magában foglaló, lakó, valamint kistérségi vonzású intézményi, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely-szolgáltató, egyházi, oktatási, igazgatási, egészségügyi, szociális épületek építhetők.

/2/ Övezeti előírások

		Vk SZ 30/50 7,5 SZT	IDŐSEK OTTHONA
Az építési hely	elhelyezkedése		szabadonálló
Beépíthetőség	legnagyobb beépítettség /%/		30%
	legkisebb zöldfelület %		50%
Épület	legnagyobb építménymagasság /m/		7,5 m
legkisebb kialakítható telekméret	szélesség /m/ mélység /m/ telekméret /m <sup>2</sup> /		SZ-J1 terv szerint
Építési hely határai	előkert /m/		10,0 m
	oldalkert /m/		10,0 m
	hátsóker /m/		10,0 m
Kizárólagos használat			idősek otthona

## Gazdasági terület

## 21.§

/1/ A gazdasági terület besorolása a sajátos használat szerint:

- kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz)

## Kereskedelmi, szolgáltató terület

## 22.8

/1/ A kereskedelmi, szolgáltató területen kereskedelmi, szolgáltató, raktározó és nem zavaró hatású termelő létesítmények építhetők.

a., A kereskedelmi, szolgáltató területen az alábbi tevékenységi csoportokba tartozó termelő tevékenységek számára alakítható telek, építhető épület

- élelmiszeripar
- textilipar: textilruházat gyártása
- lábbeli gyártása
- fafeldolgozás
- fémfeldolgozási termék gyártása
- mezőgazdasági gép gyártása
- híradástechnikai termék gyártása
- bútorgyártás
- járműjavítás

/2/ Övezeti előírások

		Gksz	SZ	30/50
			4,5	-/-/2000
Az építési hely	elhelyezkedése határai: előkert /m/ oldalkert /m/ hátsóker /m/	szabadonálló	kialakult, vagy 8,0 m	kialakult, vagy 4,0 m kialakult, vagy 8,0 m
Beépíthetőség	legnagyobb beépítettség /%/ legkisebb zöldfelület %		30%	50%
Épület	legnagyobb építménymagasság /m/		4,5 m	
legkisebb kialakítható telekmérete	szélesség /m/ mélység /m/ telekméret /m <sup>2</sup> /		- - 2000 m <sup>2</sup>	
Egyéb	üzemi zaj megengedett határértéke: nappal: éjjel:		50 dB/A 40 dB/A	

/3/ A kereskedelmi, szolgáltató terület telkeit legkésőbb az épületek használatba vételéig el kell látni:

- közüzemi villamos energia vezetékkel,
- közüzemi ivóvízvezetékkel,
- közműves szennyvíz vezetékkel.

/4/ A területekre vonatkozó környezetvédelmi előírások:

- zajvédelmi besorolás: gazdasági terület
- kötelező hulladékszállítás,
- kötelező közüzemi szennyvízelvezetés.

/5/ A gazdasági terület telkeinek le nem burkolt és be nem épített területét zöldfelületként kell kialakítani és fenntartani. A zöldfelület összes területét számítva legalább 150 m<sup>2</sup>-ként egy lombos fát kell elültetni.

### Különleges terület

#### 23.§

/1/ A különleges terület besorolása a sajátos használat szerint

- temető (Kt)
- sportterület (Ksp)
- kavicsbánya (Kb)
- strand (Kst)
- hulladékudvar (Kh)

/2/ A **temető** területén a sírkert és kiszolgáló épületek helyezhetők el.

Beépítési mód:	szabadonálló
Megengedett legnagyobb beépítettség:	3%
Kialakítandó zöldfelület minimuma:	80%
Megengedett legnagyobb építménymagasság:	6,0 m
Alakítható telek:	szabályozási terv szerint
Építési hely határai:	minden telekhatártól 10,0 m.
A parkolási szükséglet közterületen biztosítható.	

/3/ A **sportterületen** a községi sportpálya és a sporttal kapcsolatos kiszolgáló létesítmények helyezhetők el.

Beépítési mód:	szabadonálló
Megengedett legnagyobb beépítettség:	5%
Kialakítandó zöldfelület minimuma:	80%
Megengedett legnagyobb építménymagasság:	6,0 m
Alakítható telek:	szabályozási terv szerint
Építési hely határai:	a telekhatároktól 10,0 m
A parkolási szükséglet közterületen biztosítható.	

- /4/ A **kavicsbánya** területén szociális és igazgatási épület építhető.  
Megengedett legnagyobb építménymagasság: 4,5 m  
Megengedett építményi alapterület: 200 m<sup>2</sup>  
Építési hely határai: kialakult, vagy 8,0 m
- /5/ A **strandként** megjelölt területen a fürdőzőhely területét 2000 fő befogadóképességre, legalább 10 m<sup>2</sup>/fő szárazföldi és 4 m<sup>2</sup>/fő vízi területigény figyelembe vételével kell meghatározni.  
A területen építmény részletes szabályozási terv alapján építhető. A vízfelület kialakításának előkészítő földmunkái külön jogszabály szerinti engedélyezés után a részletes szabályozási tervtől függetlenül elvégezhetők.
- /6/ A **hulladékudvar** számára kijelölt területen a községi szelektív hulladékgyűjtés építményei és szociális-iroda épületek építhetők.  
Beépítési mód: szabadonálló  
Megengedett legnagyobb beépítettség: 10%  
Kialakítandó legnagyobb terület: 10  
Megengedett legnagyobb építménymagasság: 4,5 m  
Építési hely határai: a telekhatártól mért 10,0 m  
A telek határai mentén 5,0 m széles takaró-védő fásítást kell az épületek használatba vételének időpontjáig kialakítani.
- /7/ A különleges terület telkeit el kell látni:
- közműves villamosenergia vezetékekkel,
  - közműves ivóvízvezetékekkel,
  - közműves szennyvízvezetékekkel: sportterület  
temető
  - zárt szennyvíztározóval: strand  
kavicsbánya

## BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET

## Közlekedési terület

## 24.§

- /1/ A közlekedési területek besorolása sajátos használat szerint
- közúti terület (KÖu)
  - közműterület (Köm)
- /2/ Közlekedési területek az SZ-J1 és az SZ-J2 tervlapokon (KÖu) jellel ellátott közúti területek.
- /3/ A közúti területek szabályozási szélességeit az SZ-J1 és SZ-J2 tervek tartalmazzák.
- a tervezett, illetve módosított szabályozási szélességet számadat jelöli
  - a meglévő, megmaradó szabályozási szélesség jele: „M”
- /4/ A szabályozási tervlapokon (KÖu) jellel ellátott közlekedési területek a közlekedéshálózatban betöltött szerepük szerinti besorolása:
- a., Országos közúthálózatba tartozó utak
- országos mellékút kerékpárúttal (KÖu) M
- b., Helyi utak
- települési mellékút (településközi út) (KÖu) Te
  - területszervező út (KÖu) Tsz
  - mezőgazdasági út (KÖu) Mg
  - gyűjtőút (KÖu) Gy
  - kiszolgálóút (KÖu)
  - gyalogút (KÖu) GYA
- /5/ A közutak területén az 1. sz. függelékben /mintakeresztszelvények/ ábrázoltaknak megfelelő, vagy azzal legalább egyenértékűnek tekinthető útépitési elemeket kell kialakítani.
- /6/ Győrújfalú közigazgatási területén az önkormányzati utakat az alábbi tervezési osztályba soroltuk
- a., Külterületi utak
- aa., Győrújfalú - Sárápuszta települési mellékút: K. VIII. A.60
  - ab., Győrújfalú – Mártonháza pusztá települési mellékút: K. VIII. A.60.
  - ac., Győr – Mosonmagyaróvár kerékpárút: K. IX.

## HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

## b., Belterületi utak

## ba., Gyűjtőutak

- B. V. c. A.50

## bb., Kiszolgáló utak, tervezett kiszolgáló utak

- B. VI. d. A,B. 40

## bc., Gyalogutak

- B. X.

- /7/ Közműterületek (Köm) jellel jelzett területek. A telek területet igénylő közművek számára az SZ-J tervekben jelölt közműterületeket csak a terven megjelölt célra lehet felhasználni.

Zöldterület  
25.§

- /1/ A zöldterületek besorolása sajátos használat szerint

## a., közpark

(Zkp)

- /2/ A zöldterületek legfőbb alkotóeleme a növény, ezért a zöldterületeket funkciójuknak megfelelően magas díszértékű növényzettel kell beültetni.
- /3/ A zöldterületek telkén épület nem építhető, azon kerti melléképítmények, szobrok, köztéri tárgyak helyezhetők el.

Erdőterület  
26.§

- /1/ Az erdőterület besorolása sajátos használat szerint

## a., Védelmi erdő

(Ev)

- /2/ Erdőterület a földhivatali ingatlan-nyilvántartási térképen erdőként nyilvántartott, valamint az SZ-J terveken akként jelölt terület.
- /3/ Védelmi erdő (Ev)  
A védelmi erdőben épület nem építhető.

## Vízgyűjtőterület

## 27.§

- /1/ Vízgyűjtőterület az SZ-J1 és SZ-J2 terven  $\textcircled{V}$  jellel jelölt terület.
- /2/ A  $\textcircled{V_1}$  övezetben a Mosoni-Duna 6,0 m széles parti sávjának szabadon hagyásával vizitúra megállóhely létesíthető.  
A vizitúra megállóhelyen kerti melléképítmények és berendezések helyezhetők el, épület nem építhető.  
A vizitúra megállóhelyet igénybe vevők higiénés igényeinek kielégítésére mobil illemhelyet kell elhelyezni.

## Mezőgazdasági terület

## 28.§

- /1/ Az általános mezőgazdasági terület besorolása a sajátos használat szerint
- gazdálkodási terület  $\textcircled{Má}$  G
  - farmgazdasági terület  $\textcircled{Má}$  F 1 ha
- /2/ Mezőgazdasági gazdálkodási terület  $\textcircled{Má}$  G
- a., Az övezet elsősorban növénytermesztésre szolgál. Az övezetben a 15 ha-t elérő, vagy azt meghaladó nagyságú, legalább 200 m oldalhosszúságú földrészleten, annak max. 0,4%-os beépítésével a termelés folytatásához szükséges gazdasági épületek – géptároló szin, a saját területen megtermelt termény és takarmány tárolására szolgáló épület, állattartó épület – max. 6,0 m-es homlokzatmagassággal építhetők.  
Az övezetben nagy energia- és vízfogyasztású, valamint nagy külső forgalmat indukáló létesítmény nem helyezhető el.
- b., A lakóterületen tartható állatszámot meghaladó mértékű állattartás céljára szolgáló épület az SZ-J2 terven  $\textcircled{Má}$  GÁ jelű övezetben építhető.
- alakítható legkisebb telek: 5000 m<sup>2</sup>
  - beépíthetőség: 3%
  - építménymagasság: 7,5 m
  - építési hely: telekhatároktól 20,0 m
  - a telekhatárok mellett 10,0 m szélességben takarófásítást kell létrehozni.
- c., Az  $\textcircled{Má}$  G övezetben lévő gyepeként nyilvántartott területeken állattartó karám és fedett nyitott szénatároló építménye építhető.
- d., Az  $\textcircled{Má}$  G övezetben lévő nádasként nyilvántartott területeken út és közműútárgyon kívül építmény nem építhető.
- /3/ A farmgazdasági területen az OTÉK szerinti létesítmények építhetők az ott rögzített előírások szerint.

## Közműellátás

## 49.§

- /1/ A közterületeken, közlekedési területeken a közmű vezetékeket úgy kell elhelyezni, hogy a területen a védőtávolságok betartásával legalább az alábbi közművek elhelyezhetők legyenek:
- térszín alatt: ivóvíz vezeték,  
szennyvíz vezeték,  
gázvezeték,  
távbeszélő földkábel.  
villamos energia vezeték,  
telefon vezeték,  
kábel TV vezeték,  
nyílt vagy fedett csapadékvíz elvezető árok.
- /2/ a., A tervezési területen megvalósuló építmények oltóvíz ellátását biztosítani kell. Ennek érdekében a közműves ivóvíz hálózatot a 35/1996 (XII.29.) BM rendelettel hatályba léptetett Országos Tűzvédelmi Szabályzat (OTSZ) 46.§-49.§ szakaszaiban foglaltak figyelembe vételével kell kialakítani.
- b., A vízvezeték-hálózat körvezetékes módon kerüljön kiépítésre.
- /3/ Településesztétikai szempontból a beépített és beépítésre szánt területen új (közép-, kiefeszültségű, valamint közvilágítási) villamosenergia ellátási, távközlési, kábel TV hálózatot építeni, meglévő hálózat rekonstrukcióját engedélyezni csak földkábeles elhelyezéssel szabad.

## Átmeneti szabályozási előírások

## 30.§

Az SZ-J1 terven (Á) jellel jelölt övezetben új építési telek nem alakítható.

- a., Az övezet lakóházzal már beépített telkein lakásszám-növekedést nem eredményezően lakóház, valamint a telken folyó tevékenységhez kapcsolódó tároló épület építhető.
- |  |           |
|--|-----------|
| beépítési mód:                           | kialakult |
| építési hely határa: előkert:            | kialakult |
| oldalkert:                               | 6,0 m     |
| hátsóker:                                | 6,0 m     |
| megengedett legnagyobb beépítettség:     | 30%       |
| kialakítandó legkisebb zöldfelület:      | 50%       |
| megengedett legnagyobb építménymagasság: | 4,5 m     |

- b., A beépítetlen telkeken csak az OTÉK 30.§-a szerinti építmények építhetők.

Sajátos jegyzőmódszerek  
31.§

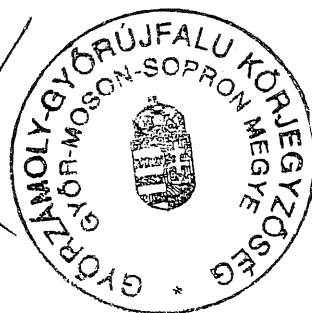
Az SZ-J1 terven az elővásárlási joggal terhelt terület határa jellel körülhatárolt telekre a szomszédos telken álló orvosi rendelő megközelíthetősége érdekében az önkormányzatot elővásárlási jog illeti meg.

Hatályba léptető és záró rendelkezések  
32.§

/1/ Jelen rendelet kihirdetés napján lép hatályba. A hatályba lépéssel egyidejűleg hatályát veszti a 2/1997.(III.25.) önkormányzati rendelet, valamint az azt módosító 16/2000.(VIII.25.), 17/2000.(X.17.), 14/2002.(XII.10.) önkormányzati rendeletek

Győrújfalú, 2004. június 10.

Cserjés László  
polgármester



Knipper Emílné  
köjegyző

A rendelet kihirdelve. 2004. június 11-én.

Knipper Emílné  
köjegyző

