



forrás: Google

GYŐRÚJFALU KÖZSÉG

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉNEK FELÜLVIZSGÁLATA

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

Győrújfalu Község Önkormányzat Képviselő-testületének
/2023.(. .) Kt. rendelete
Győrújfalu község Helyi építési szabályzatáról

Megrendelő:
Győrújfalu Község
Önkormányzata

Tervező:
REGIOPLAN Környezet- és Településtervező Kft.
9022 Győr, Újkapu utca 13.

Győr, 2023. 04.

Msz.:Rp.I.142-8



GYŐRÚJFALU KÖZSÉG

Győrújfalú Község Önkormányzat Képviselő-testületének .../2023. (.....) önkormányzati rendelete Győrújfalú a Község Helyi Építési Szabályzatáról

VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

Felelős tervezők:

Kalmár Ágnes

településtervező
városépítési és városgazdálkodási
szakmérnök

Településrendezés

Tervezői névjegyzék szám.: TT 08-0479

Székely Rita

településtervező

Településrendezés

Tervezői névjegyzék szám.: TT 08-0503

Pekkerné Szabó Piroska

okl. táj- és kertépítész
okl. táj- és környezetrendezési szakmérnök
táj- és kertépítész vezető tervező
vezető településtervező

Tájrendezés, környezetalakítás

Tervezői névjegyzék szám.: TK-08-0073

Tervezői névjegyzék szám.: TT1-08-0073

Ferenczi Huba

okl. gépészmérnök

Közműrendszer

Tervezői névjegyzék szám: TV-T-08-0253,

TE-T-08-0253, TH-T-08-0253

Réder Tibor

okl. közlekedésépítőmérnök
okl. forgalomtechnikai
szakmérnök

Közlekedési szakág

Tervezői névjegyzék szám: Tkö-08-0133

Ügyvezető igazgató

Kalmár Ágnes, Szeredi Gábor

GYŐR, 2023.04.

GYŐRÚJFALU KÖZSÉG

Győrújfalú Község Önkormányzat Képviselő-testületének .../2023. (.....) önkormányzati rendelete Győrújfalú Község Helyi Építési Szabályzatáról

VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

Tartalomjegyzék

Helyi Építési Szabályzat

Mellékletek:		
1. számú melléklet	Szabályozási és övezeti terv, jele: SZT	Msz:Rp.I.142-8
2. számú melléklet	Építési övezetek, övezetek telekalakítási és beépítési szabályainak táblázata	Msz:Rp.I.142-8
3. számú melléklet	Elhelyezhető és tiltott rendeltetések táblázata	Msz:Rp.I.142-8
4. számú melléklet	Új beépítésre szánt terület kijelöléssel érintett területek vonatkozásában az építési övezetek, övezetekhez tartozó biológiai aktivitásérték fenntartása táblázata	Msz:Rp.I.142-8
5. számú melléklet	Alkalmazott sajátos jogintézmények táblázata	Msz:Rp.I.142-8
6. számú melléklet	Országos és helyi védelem által érintett ingatlanok listája (táji-és természeti védelem; épített környezet védelme)	Msz:Rp.I.142-8
7. számú melléklet	Út mintakeresztszelvények	Msz:Rp.I.142-8

Győrújfalú Község Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2023. (.....) önkormányzati rendelete
Győrújfalú Község Helyi Építési Szabályzatáról

Győrújfalú község Önkormányzatának Képviselő-testülete az Alkotmány 44. § (2) bekezdésében meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörében a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. tv. 8. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, valamint az 1990. évi LXV. tv. 16.§ /1/ bekezdésében, valamint az 1997. évi LXXVIII. tv. 6.§ /3/ bekezdésében biztosított jogkörében a következőket rendeli el:

I. FEJEZET

1. §

Általános rendelkezések

(1) A rendelet

- b)* az SZT jelű, Szabályozási és övezeti terv (továbbiakban: SZT terv) című, Rp.I.142-8 munkaszámú tervlappal, mint 1. számú melléklettel,
- c)* az Építési övezetek, övezetek telekalakítási és beépítési szabályainak táblázata, mint 2. sz. melléklettel,
- d)* Elhelyezhető és tiltott rendletetések táblázata, mint 3. sz. melléklettel,
- e)* Új beépítésre szánt terület kijelöléssel érintett területek vonatkozásában az építési övezetek, övezetekhez tartozó biológiai aktivitásérték fenntartása táblázata, mint 4. sz. melléklettel,
- f)* Alkalmazott sajátos jogintézmények táblázata, mint 5. sz. melléklettel,
- g)* a védelemmel érintett területek felsorolását tartalmazó, mint 6. sz. melléklettel, és
- h)* az Út mintakeresztszelvények című, mint 7. sz. melléklet együtt alkalmazandó.

(2) A rendelet hatálya alá tartozó területen területet felhasználni, építési telket és területet 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 rendeletben előírtaknak megfelelően szabad.

(3) A község területén a meglévő és a tervezett belterületi határvonalat az SZT terv tartalmazza.

(4) Ahol az SZT terv tervezett belterületi határvonal jellel belterületbe vonást jelöl, ott a megváltozott terület-felhasználásnak megfelelő telekalakítás és beépítés feltétele a belterületbe vonás.

2. § Értelmező rendelkezések

(1) E rendelet alkalmazásában:

1. *Irányadó szabályozási elem*: az azonos terület-felhasználású és övezeti besorolású telkek közötti meglévő telekhatár, vagy az irányadó telekhatár jellel jelölt, javasolt telekhatár

2. *Kötelező szabályozási elemek*

- a) a belterület határa
- b) a szabályozási vonal
- c) az építési övezet, övezet határ
- d) az építési övezet, övezet jele és arra vonatkozó előírások
- e) az építési vonal
- f) telken belül zöldfelületként kialakítandó terület

3. § Szabályozási elemek

- (1) A kötelező szabályozási elemek helyének megváltoztatásához a településszerkezeti terv, a szabályozási terv és/vagy a helyi építési szabályzat módosítása szükséges, figyelembe véve a külön jogszabály szerinti előírásokat.
- (2) Az irányadó szabályozási elemek helye az övezeti előírások keretei között megváltoztatható.
- (3) A nem telekhatáron vezető övezeti határvonal által érintett építési telkek az övezeti határvonal által jelölt, tervezett telekmegosztás végrehajtása nélkül is beépíthető, amennyiben a helyi építési szabályzat egyéb előírásainak megfelel. A beépíthetőségnél a telkek övezeti határvonallal leválasztott telekrésze nem vehető figyelembe. Az építési hely hátsókerthi határát az övezeti határvonaltól kell számítani.

4. § A telekalakítás szabályai

- (1) Ahol az SZT 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) Az új területfelhasználású vagy telekcsoport újraosztásával létrejövő lakóterületi, és vegyes területfelhasználású telektömbökben egy telektömbön belül a telkek közül a legnagyobb és a legkisebb telekszélességű telkek szélességének 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.

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

- (3) Beépíthető lakó építési övezeti telek legkisebb átlagos szélessége a beépült, vagy kialakult telekosztású tömbben 14,0 m lehet.
- (4) A kialakult telekosztású, nem megváltozó területfelhasználású tömbben a kialakítható telek legkisebb átlagos szélességére vonatkozó előírást (2. sz. melléklet) csak abban az esetben kell alkalmazni, ha a telekalakítás érinti a kialakult telekszélesség megváltozását. Amennyiben a kialakult telekszélesség eléri a beépíthető telek legkisebb szélességére előírt mértékét, valamint a telket magában foglaló övezetre előírt paramétereket, mind a megmaradó, mind a telekmegosztás eredményeként létrejövő új telek esetében teljesül, a telekmegosztás engedélyezhető.
- (5) Telekmegosztást követően nyeles telek kialakítása nem lehetséges.
- (6) Magánút kizárólag a gazdasági terület és a különleges strand terület építési övezet, valamint az erdőterület, mezőgazdasági terület és vízgazdálkodási terület övezetben alakítható ki. Magánút létesítése esetén annak területére vonatkozóan az építési övezetre, övezetre előírt legkisebb telekterület szabályait nem kell alkalmazni. A magánút legkisebb szélessége –amennyiben az övezeti előírás, vagy az SZT terv másként nem rendelkezik – 12 m.

5. §

A telek beépítésének általános szabályai

- (1) A már beépített építési telkeken közterület bővítés helybiztosítása céljából tervezett szabályozási vonallal lehatárolt, a közterület felé eső telekrész a telek beépítettségének számításánál nem vehető figyelembe. Az építési hely határát a tervezett szabályozási vonaltól kell számítani. A helybiztosítás nem minősül építési tilalomnak.
- (2) Közterület bővítéssel érintett beépítetlen telek csak az SZT terven jelölt telekalakítás végrehajtása után építhető be.

6. §

A létesítmények elhelyezésének általános szabályai

- (1) Az építési hely határvonalait az SZT terv, vagy a helyi építési szabályzat tartalmazza.
- (2) Azokban az övezetekben, ahol az SZT terv nem jelöl építési hely határvonalat, az épületek elhelyezésére szolgáló területet (építési hely) az övezetre előírások szerint kell meghatározni.
- (3) Az építési telken lévő önálló rendeltetési egységeket egy épületben kell elhelyezni.

- (4) Az építési telken lévő egyéb funkciójú épületek és az (3) bekezdésbeli épület közvetlenül egymáshoz csatlakoztathatók, vagy közöttük legalább 3,0 m távolságot kell tartani – kivéve a védőtávolsággal telepíthető épületeket.

7. § Környezetvédelem

- (1) Vízvédelmi besorolás közigazgatási területre kiterjedően:
- | | |
|-----------------------------------|--|
| a) felszín alatti vizek esetében: | fokozottan és kiemelten érzékeny vízminőség
védelmi terület
hidrogeológiai védőidom „A” terület
hidrogeológiai védőidom „B” terület |
| b) felszíni vizek esetében: | fokozottan védett kategória
Általánosan védett felszíni vízminőségi terület |
- (2) A település nitrátérzékeny területek közé tartozik.
- (3) A közigazgatási területen lévő zöldfelületek kialakításával és gondozásával biztosítani kell, hogy a közterület levegőjében az emberi szervezet allergiás reakcióit okozó növényfajtáktól származó virágporszecskek mennyisége az alábbi értékeket ne haladja meg:
- | | |
|----------------|-----------------------------|
| a) fák, bokrok | 100 pollen/m ³ , |
| b) fűfélék | 30 pollen/m ³ . |
- (4) A közigazgatási területen keletkező kommunális és egyéb szilárd és folyékony hulladékot rendszeres gyűjtés keretében lerakó, illetve ártalmatlanító telepre kell szállítani.
- (5) A közigazgatási területen hulladéklerakó hely – hulladékudvar kivételével – nem alakítható ki.
- (6) Győrújfalun és a szomszédos települések védendő területének védőterületén belül szagos, bűzös, fertőzésveszélyes tevékenység céljára szolgáló építmény csak a beruházó által beszerzett, az illetékes hatóságok jóváhagyó véleményével, az általuk meghatározott távolság betartásával építhető.

8. § Táj- és természetvédelem

- (1) A külterületi építmények, a védőfásítások, a beépítésre szánt területek telken belüli kötelező fásításának növényzetét legalább 80%-ban a tájra jellemző őshonos fafajokból kell kialakítani.
- (2) A gyepterületek művelési ága nem változtatható meg.
- (3) Az alsóbbrendű, kisebb forgalmú utak (országos mellékút, települési mellékút, jelentős mezőgazdasági feltáró út) külterületi szakaszai mentén útkísérő fásítást kell létrehozni.

9. §
Épített értékek védelme

- (1) A védettség alatt álló épületek és ingatlan listáját a 6. melléklet tartalmazza.
- (2) A helyi jelentőségű védett épített értékek vonatkozásában a Győrújfalú Község Önkormányzata Képviselő-testületének 19/2017. (XII.20.) A településkép védelméről szóló rendeletében rögzítettek szerint kell eljárni.

II. Fejezet

TERÜLETFELHASZNÁLÁSI, ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

10. §
Terület-felhasználás az általános és a sajátos használat szerint

- (1) A település igazgatási területe a következő
- a) Beépített és beépítésre szánt terület
 - b) Beépítésre nem szánt terület
- terület-felhasználási egységekre tagolódik
- (2) Beépített és beépítésre szánt terület
- a) Lakóterület
 - aa) falusias Lf
 - ab) kertvárosias Lke
 - ac) lakóterületi magánút L-mu
 - b) Gazdasági terület
 - ba) kereskedelmi, szolgáltató Gksz
 - bb) kereskedelmi, szolgáltató magán út Gksz-mu
 - c) Különleges terület
 - ca) strandterület K-St
 - cb) sportterület K-Sp
 - d) Vegyes terület
 - da) településközpont vegyes terület Vt
- (3) Beépítésre nem szánt terület
- a) Különleges terület
 - aa) temető Kb-T
 - b) Közlekedési és közműterület
 - ba) országos mellékút KÖu-M
 - bb) főút KÖu-F
 - bc) önkormányzati mellékút KÖu-Te
 - bd) települési gyűjtőút KÖu-GY

be) kiszolgáló út	KÖu
bf) gyalogút	KÖu-GYA
bg) mezőgazdasági út	KÖu-MG
bh) területszervező mezőgazdasági út	KÖu-TSZ
bi) kerékpárút	KÖu-Kp
bj) országos mellékút kerékpárúttal	KÖu-M+Kp
bl) parkoló terület	KÖp
bk) közmű terület	Közm
c) Zöldterület	
ca) közpark	Zkp
d) Erdőterület	
da) védelmi célú erdőterület	Ev
e) Mezőgazdasági terület	
ea) általános mezőgazdasági terület	Má
eb) tájgazdálkodási mezőgazdasági terület	Mt
ec) kertes mezőgazdasági terület	Mk
f) Vízgazdálkodási terület	V
g) Természetközeli terület	Tk

- (4) Az építési övezetek és övezetek építési feltételeit tartalmazó paramétereket a 2. számú melléklet tartalmazza.
- (5) Az övezet és építési övezetben az elhelyezhető és tiltott rendeltetéseket a 3. számú melléklet tartalmazza.

I. Beépített és beépítésre szánt területek

11. §

I.1. Lakóterület

(1) Beépítés

- 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.
- Az építési hely előkert határvonala egyben építési vonal is.
- 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.
- Pinceszinten lévő garázsba bejárat az utca felől nem létesíthető.
- Tetőtéri loggia, erkély utcai homlokzaton akkor létesíthető, ha az utcai homlokzat síkjáig a telek homlokvonalától legalább 8,0 m távolság biztosítható.

- (2) A lakóterület építési övezeteiben előírt megengedett üzemi zaj értéke nappal maximum 50 dB/A, éjjel maximum 40 dB/A.

12. §

I.1.1. A falusias lakóterület

- (1) A falusias lakóterületen telkenként elhelyezhetők:
- a) fő funkciót hordozó épületként önállóan lakófunkciót nem zavaró, a 3. sz. melléklet rendeltetési, önálló rendeltetési egység felsorolásban szereplő létesítmény
 - b) a fő funkciót kiegészítő épületként 3. sz. melléklet melléképítményekben felsorolásban szereplő, lakófunkciót nem zavaró létesítmények.
- (2) A telkeken a b) pontokban felsorolt épületek csak az a) pontban felsorolt épületek megléte vagy egyidejű építése esetén építhetők.
- (3) Az építési helyen belül az előkert építési hely határvonalon, vagy ahhoz legközelebb csak az a) pontban felsorolt épületek építhetők. Egyéb épület, építmény – kivéve a gépkocsi tárolót és a közművek műtárgyait – az építési helyen belül az előkert határvonaltól mérten 13,0 m-en túl építhető.
- (4) Ha a gépkocsi tárolót – nem a főépülettel egy épületben – az építési helyen belül az előkert határvonaltól mérten 13 m-en belül építik, akkor azt a főépülettel megegyező utcai homlokzatvonalra kell építeni, homlokzatukat formailag össze kell kapcsolni.
- (5) Az oktatási, nevelési, egészségügyi intézmények védőterülete a telekhatároktól számított 50 m széles területsáv. Az oktatási, nevelési, egészségügyi intézmények védőterületén belül lévő telekterületeken állattartó épület nem építhető.
- (6) A településkép védelméről szóló rendelet alapján lehatárolt történelmi falu területén a beépült, vagy már kialakult telektömbben beépíthető telek legkisebb mérete 400 m², mely beépíthetőség feltétele a Településképi véleményezési eljárás lefolytatása során megszerzett „javasolt” vélemény.

13. §

I.1.2. Kertvárosias lakóterület

- (1) A kertvárosias lakóterületen telkenként elhelyezhető
- a) fő funkciót hordozó épületként önállóan lakófunkciót nem zavaró, a 3. sz. melléklet rendeltetési, önálló rendeltetési egység felsorolásban szereplő létesítmények
 - b) a fő funkciót kiegészítő épületként:
 - ba) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari épület
 - bc) a fő funkciót kiegészítő épületként 3. sz. melléklet melléképítményekben felsorolásban szereplő, lakófunkciót nem zavaró létesítmények.
- (2) A telkeken a b) pontokban felsorolt épületek csak az a) pontban felsorolt épületek megléte vagy egyidejű építése esetén építhetők.

14. §

I.1.3. Lakóterületi magánút

- (1) A közforgalom számára megnyitott magánutak nem minősülnek közlekedési övezetnek, besorolásuk szerint a kiszolgált építési telek szerinti építési övezetbe tartoznak.
- (2) Az új lakóterületi tömb kialakítása és beépítésekor lakóterületi magánút nem alakítható ki.

15. §

I.2. Vegyes terület

I.2.1. Településközpont vegyes terület

- (1) 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 kell lennie.
 - c) A Vt1, Vt2, Vt3 építési övezetben az építési hely határai, ha az SZT terv nem jelöli:
 - ca) előkert: kialakult; új telekkialakítású telektömbben 5,0 m
 - cb) oldalkert: szabadonálló beépítés esetén 3,0 m, oldalhatáron álló beépítés esetén 6,0 m, amennyiben a kialakult, nagyrészt beépített tömbben a telekméret 14,0 m-nél kisebb 4,5 m
 - cc) hátsókert: 6 m, amennyiben a telekmélység 20,0 m-nél kisebb 4,5 m
 - d) A Vt4 építési övezetben az építési hely határai telekhatártól mért 10,0 m.
- (2) Az intézményi – oktatási, egészségügyi, szociális, hitéleti – épülettel beépített, vagy beépítésre kerülő telken az intézményműködtetéséhez kapcsolódó, legfeljebb két szolgálati lakás építhető úgy, hogy a lakások az intézménnyel egy épületben kerülnek kialakításra.
- (3) Melléképület csak fő funkciót kiegészítő épületként, a saját szükséglet kielégítésére szolgáló állattartó épület és telken folyó tevékenységből adódó tároló épület állattartó épület és a telken folyó tevékenységből adódó tároló épület építhet.
- (4) A területre vonatkozó környezetvédelmi előírások zajvédelem tekintetében: üzemi zaj megengedett értéke nappal 55 dB/A, éjjel 45 dB/A.

16. §

I.3. Gazdasági terület

I.3.1. Kereskedelmi, szolgáltató terület

- (1) 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-ként egy lombos fát kell elültetni.
- (2) A kereskedelmi, szolgáltató terület telkein, ahol az SZT terv jelöli, takaró-védőfásítást kell létrehozni és fenntartani. A védőfásítás háromszintű növényzetből álljon – alacsony cserje, magas cserje, lombos fa és fenyő vegyesen –, tömör zárású legyen. A fásítás 40%-át őshonos fa és cserje fajok alkotják.

- (3) Az építési hely határai, ha az SZT terv nem jelöli:
- a) előkert: 5,0 m
 - b) oldalkert: 5,0 m
 - c) hátsókert: 8,0 m.

17. §

I.4. Különleges beépítésre szánt

I.4.1. Strand terület

- (1) A strandként megjelölt területen a fürdőzőhely területét 2000 fő befogadóképességre, legalább 10 m²/fő szárazföldi és 4 m²/fő vízi területigény figyelembe vételével kell meghatározni.
- (2) A területen építmény szabályozási terv és beépítési terv alapján építhető. A vízfelület kialakításának előkészítő földmunkái külön jogszabály szerinti engedélyezés után a szabályozási tervtől függetlenül elvégezhetők.
- (3) A terület funkciójából adódóan az ellátást biztosító kereskedelmi, szolgáltatói, vendéglátó és szállás funkciók kizárólag a fő funkció megléte esetén létesíthető.

18. §

I.4.2. Sport terület

- (1) A sportterületen sportpályák és az azokhoz kapcsolódó kiszolgáló építmények, parkolók építhetők.
- (2) Építési hely határai: a telekhatároktól 5,0 m. A telekhatárhoz épület a vele párhuzamos, az építési hely határától 10m-en belül lévő homlokzatmagasság mértékénél közelebb nem állhat.
- (3) A parkolási szükséglet közterületen is biztosítható.

II. Beépítésre nem szánt területek

19. §

II.1. Különleges terület

II.1.1. Különleges temető terület

- (1) Lakóterületi övezet felől háromszintes növényállománnyal kell kialakítani.

20. §

II.2. Közlekedési és közmű terület

- (1) A közlekedési területek besorolása sajátos használat szerint
- közúti terület KÖu
 - közműterület Közm
 - közterületi parkoló övezet KÖp

(2) Az SZT terven KÖu jellel ellátott területek a település úthálózatában betöltött szerepük szerint az alábbi útkategóriába tartoznak.

a) országos mellékút	KÖu-M
b) főút	KÖu-F
c) önkormányzati mellékút	KÖu-Te
d) települési gyűjtőút	KÖu-Gy
e) kiszolgáló út	KÖu
f) gyalogút	KÖu-GYA
g) mezőgazdasági út	KÖu-MG
h) területszervező mezőgazdasági út	KÖu-Tsz
i) kerékpárút	KÖu-Kp
j) országos mellékút kerékpárúttal	KÖu-M+Kp
k) parkoló terület	KÖp

(3) A KÖu övezeten SZT terven jelölt telken belül kötelezően zöldterületként jelölt részén épület nem építhető.

(4) KÖp jellel jelölt közterületi övezeteken épület nem építhető.

(5) A közúti területek szabályozási szélességeit az SZT terv tartalmazza, a tervezett, illetve módosított szabályozási szélességet számadat jelöli, a meglévő, magmaradó szabályozási szélesség jele: „M”.

(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 önkormányzati mellékút:	K.VIII. A.60.
ac) Győr – Mosonmagyaróvár kerékpárút:	K. IX.

b) Belterületi utak

ba) Gyűjtőutak	B. V. c. A.50
bb) Kiszolgáló utak, tervezett kiszolgáló utak	B. VI. d. A,B. 40B. X.

(7) A közutak területén a 7. sz. mellékletben /mintakeresztszelvények/ ábrázoltaknak megfelelő, vagy azzal legalább egyenértékűnek tekinthető útépítési elemeket kell kialakítani.

(8) Közműterületek Közm jellel jelzett területek. A telek területet igénylő közművek számára az SZT terven jelölt közműterületeket csak a terven megjelölt célra lehet felhasználni.

21. §

II.3. Zöldterület

(1) Zöldterületek az SZT tervlapon Zkp jellel feltüntetett területek.

(2) A zöldterület az állandóan növényzettel fedett közterület, legfőbb alkotóeleme a növény, ezért a zöldterületeket funkciójuknak megfelelően magas díszértékű növényzettel kell beültetni.

(4) A zöldterületnek közútról, köztérről közvetlenül megközelíthetőnek kell lennie.

- (5) A közparkban elhelyezhető a pihenést és a testedzést szolgáló építmény (sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszóter, illetve a terület fenntartásához szükséges épület). A zöldterületek telkén épület nem építhető, azon kerti melléképítmények, szobrok, köztéri tárgyak helyezhetők el.

22. §

II.4. Erdőterület

- (1) Erdőterület a földhivatali ingatlan-nyilvántartási térképen erdőként nyilvántartott, valamint az SZT terveken akként jelölt terület.
- (2) A védelmi célú erdőterület övezetében építmény nem építhető.

23. §

II.5. Mezőgazdasági terület

II.5.1. Általános mezőgazdasági terület

- (1) Az övezet elsősorban növénytermesztésre szolgál.
- (2) Az Má1 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 szín, a saját területen megtermelt termény és takarmány tárolására szolgáló épület, állattartó épület – max. 6,0 m-es homlokzatmagassággal építhetők.
- (3) Az övezetben nagy energia- és vízfogyasztású, valamint nagy külső forgalmat indukáló létesítmény nem helyezhető el.
- (4) A lakóterületen tartható állatszámot meghaladó mértékű állattartás céljára szolgáló épület az SZT terven Má2 jelű övezetben építhető csak.
- (5) Az Má1 és Má2 épületeket a telekhatároktól legalább 20,0 m-re kell elhelyezni, Má3 övezetben az OTÉK előírások az irányadó.
- (6) Az Má2 övezetben építési hely telekhatártól 20,0 m távolságra kijelölt, telekhatárok mellett 10,0 m szélességben takarófásítást kell létrehozni.

24. §

II.5.2. Tájgazdálkodási mezőgazdasági terület

- (1) Az övezetben lévő gyepeként nyilvántartott területeken állattartó karám és fedett nyitott szénatároló építménye építhető
- (2) Az övezetben lévő nádasként nyilvántartott területeken út és közműútárgyon kívül építmény nem építhető

25. §

II.5.3. Kertes mezőgazdasági terület

- (1) Az övezet jellemzően a szőlő, gyümölcs és kertművelési ágú területek kialakítására, és az ezzel kapcsolatos terményfeldolgozás és tárolás építményeinek elhelyezésére szolgálnak.
- (2) Telkenként legfeljebb 2 db építményt szabad elhelyezni.
- (3) Az övezet telkeit keresztirányban megosztani nem lehet, új utat létesíteni nem szabad.

26. §

II.6. Természetközeli terület

- (1) Természetközeli terület az SZT terven Tk jellel jelölt terület.
- (2) A természetközeli területek övezetében épületet elhelyezni nem lehet.

27. §

II.7. Vízgazdálkodási terület

- (1) A vízfolyások és a vízfelületek fenntartási sávja a part élektől számított 6,0-6,0 m-es területsáv.
- (2) A VI övezetben a Mosoni-Duna 6,0 m széles parti sávjának szabadon hagyásával vízitúra megállóhely létesíthető.
- (3) A vízitúra megállóhelyen kerti melléképítmények és berendezések helyezhetők el, épület nem építhető. A vízitúra megállóhelyet igénybe vevők higiénés igényeinek kielégítésére mobil illemhelyet kell elhelyezni.

28. §

Közműellátás

- (1) A közterületeken, közlekedési területeken a közmű vezetékeket úgy kell elhelyezni, hogy a területen a védőtávolságok betartásával legalább az alábbi közművek elhelyezhetők legyenek:
 - a) térszín alatt: ivóvíz vezeték,
 - b) szennyvíz vezeték,
 - c) gázvezeték,
 - d) távbeszélő földkábel.
 - e) villamos energia vezeték,
 - f) telefon vezeték,
 - g) kábel TV vezeték,
 - h) nyílt vagy fedett csapadékvíz elvezető árok.
- (2) Településesztétikai szempontból a beépített és beépítésre szánt területen új (közép-, kisfeszültségű, valamint közvilágítási) villamosenergia ellátási, távközlési, kábel TV hálózatot építeni, meglévő hálózat rekonstrukcióját engedélyezni csak földkábeles elhelyezéssel szabad.
- (3) A lakó, a különleges, és a gazdasági területeket legkésőbb az épületek használatba vételéig el kell látni:
 - a) villamos energiával
 - b) ivóvízzel
 - c) közműves szennyvízelvezetéssel
 - d) csapadékvíz elvezetésére szolgáló nyílt árokkal vagy zárt csapadékcatornával.
- (4) A gázvezetékek védőterületére vonatkozó előírásokat az erre vonatkozó, mindenkor hatályba lévő jogszabályok rögzítik.
- (5) Az elektromos vezetékek védőterületére vonatkozó előírásokat az erre vonatkozó, mindenkor hatályba lévő jogszabályok rögzítik.

- (6) A közműves ivóvíz hálózatot a mindenkor hatályos országos tűzvédelmi szabályzat előírásai szerint kell kialakítani.

III. FEJEZET

29. §

Hatályba léptető és záró rendelkezések

- (1) Jelen rendelet kihirdetés napján lép hatályba. A hatályba lépéssel egyidejűleg hatályát veszti a 9/2004. (VI.11.) önkormányzati rendelet.

Győrújfalu, 2023.....

Nagy Imre Attila
polgármester

Ottlakán Roland Olivér
jegyző

A rendelet kihirdetve:-én.
Győrújfalu, 2023.

Ottlakán Roland Olivér
jegyző

1. melléklet a .../2023. (.....) rendelethez

SZT Szabályozási és övezeti terv

2. melléklet a .../2023. (.....) rendelethez

Építési övezetek, övezetek telekalakítási és beépítési szabályainak táblázata

Az építési övezetek, övezetek telekalakítási és beépítési szabályainak táblázata											
	a telek							az épület megengedett	a telek		
	övezeti jel	beépítés módja	kialakítható legkisebb / legnagyobb			megengedett				épületmagasság	közmuellátás mértéke és módja
			területe	szélessége	mélysége	legnagyobb	legkisebb				
			min. (és/vagy max)			beépítettsége	zöldfelületi aránya	max.			
			m2	m	m	terepszint felett					
			min.	min.	min.	%					
Tt_min	Tsz_min	Tm	B_ta	Z_min	Ém	Km					
1.	Lf1	O	900	nr	nr	30	50	4,5	a) közüzemi villamos energia vezetékkel b) közüzemi ivóvízvezetékkel c) közüzemi szennyvíz-csatornával d) csapadékvíz elvezetésére szolgáló zárt csatorna, vagy burkolt árokkel		
2.	Lf2	O	750	nr	nr	30	50	4,5			
3.	Lf3	O	720	18	nr	30	50	4,5			
4.	Lf4	O	600	nr	nr	30	50	4,5			
5.	Lf5	O	700	14	nr	30	50	4,5			
6.	Lke1	O	650	nr	40	30	50	4,5			
7.	Lke2	O	800	20	40	30	50	4,5			
8.	Lke3	O	720	18	40	30	50	4,5			
9.	Lke4	O	600	18	30	30	50	4,5			
10.	Lke5	O	800	20	nr	30	50	4,5			
11.	Lke6	O	800	18	nr	30	50	4,5			
12.	Lke7	O	800	nr	nr	30	50	4,5			
13.	L-mu	A lakó telek kiszolgáló magúútjának övezete. A kiszolgáló út csak az SZT terven jelölt helyen és szélességgel alakítható ki							nr		
14.	Vt1	ill	800	nr	nr	30	50	4,5	a) közüzemi villamos energia vezetékkel b) közüzemi ivóvízvezetékkel c) közüzemi szennyvíz-csatornával d) csapadékvíz elvezetésére szolgáló zárt csatorna		
15.	Vt2	ill	800	nr	nr	60	30	4,5			
16.	Vt3	SZ	1000	nr	nr	60	30	7,5			
17.	Vt4	SZ	SZT	nr	nr	30	40	9,5			
18.	Gksz	SZ	2000	nr	nr	30	50	6,0	a) közüzemi villamos energia vezetékkel b) közüzemi ivóvízvezetékkel c) közüzemi szennyvíz-csatornával		
19.	Gksz-út	A gazdasági telek kiszolgáló útjának övezete. A kiszolgáló út csak az SZT terven jelölt helyen és szélességgel alakítható ki.							nr		
20.	Kb-T	-	-	-	-	-	20	6,0	a) közüzemi villamos energia vezetékkel b) közüzemi ivóvízvezetékkel c) közüzemi szennyvíz-csatornával		
21.	K-Sp	SZ				15	50	11,5	a) közüzemi villamos energia vezeték b) közüzemi ivóvízvezeték c) zárt szennyvíztározó vagy közüzemi szennyvíz-csatornával		
22.	K-St	SZT	nr	nr	nr			4,5			

23.	KÖu	-	-	-	-	-	-	-	-
24.	Közm	-	-	-	-	-	-	-	-
25.	Zkp	-	-	-	-	-	-	-	-
26.	Ev	-	-	-	-	-	-	-	-
27.	V	-	-	-	-	-	-	-	-
28.	Má1	-	-	-	-	-	-	-	-
29.	Má2	5000				3		7,5	
30.	Má3	-	-	-	-	-	-	-	-
31.	Má4	-	-	-	-	-	-	-	-
32.	Mk	-	-	-	-	-	-	-	-
33.	Mt	-	-	-	-	-	-	-	-
34.	Tk	-	-	-	-	-	-	-	-

3. melléklet a .../2023. (.....) rendelethez

Elhelyezhető és tiltott rendeltetések táblázata

I. Beépítésre szánt területek

általános használat szerinti besorolás megnevezése és az azon belül sajátos használat szerinti jelölés (övezet/övezet jele)		Lf1	Lf2	Lf3	Lf4	Lf5	Lke1	Lke2	Lke3	Lke4	Lke5	Lke6	Lke7	L-mu	Vt1	Vt2	Vt3	Vt4	Gksz	Gksz-út	Kb-T	K-Sp	K-St	
1. rendeltetés, önálló rendeltetési egység																								
1.1.	lakás	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	T	X	X	X	X	T	T	T	T	T	T
	telkenként elhelyezhető egységek legnagyobb száma	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.2	iroda	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	T	X	X	T	T
1.3.	üdülő	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
	telkenként elhelyezhető egységek legnagyobb száma	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.4.	szolgálati lakás	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	X	X	X	X	T	T	T	T	T
	telkenként elhelyezhető legnagyobb száma	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2	2	2	2	1	-	-	-	-	-
1.5.	tulajdonosi lakás	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
	telkenként elhelyezhető egységek legnagyobb száma	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.6.	egészségügyi	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	T	X	X	X	X	T	T	T	T	T	T
1.7.	szociális	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	T	X	X	X	X	T	T	T	T	T	T
1.8.	hitéleti	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	T	X	X	X	X	T	T	X	T	T	T
1.9.	igazgatási	X	X	X	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T	X	X	X	X	T	T	T	T	T	T
1.10.	óvoda, bölcsőde	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	T	X	X	X	X	T	T	T	T	T	T
1.11.	nevelési	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	T	X	X	X	X	T	T	T	T	T	T
1.12.	oktatási	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	T	X	X	X	X	T	T	T	T	T	T
1.13.	kulturális	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	T	X	X	X	X	T	T	T	X	X	X
1.14.	közösségi szórakoztató	X	X	X	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T	X	X	X	X	T	T	T	X	X	X

1.15.	kereskedelmi	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	T	X	X	X	X	T	T	X	X	X
1.16.	szolgáltató	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	T	X	X	X	X	T	T	X	X	X
1.17.	vendéglátó	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	T	X	X	X	X	T	T	X	X	X
1.18.	szállás jellegű	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	T	X	X	X	X	T	T	T	X	X
1.19.	diákszállás	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	X	X	X	T	T	T	X	T
1.20.	munkásszállás	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	T	T	T	T
1.21.	kemping	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X
1.22.	sport	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	T	X	X	X	X	T	T	T	X	X
1.23.	nem zavaró hatású gazdasági	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	T	X	X	X	X	X	T	T	T	T
1.24.	nem zavaró hatású ipari/kézműipari	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	T	X	X	X	X	X	T	T	T	T
1.25.	zavaró hatású ipari	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.26.	gazdasági	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	T	T	T	T
1.27.	raktár, tárolás	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	T	T	T	T
1.28.	mező- és erdőgazdasági üzemi	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	T	T	T	T
1.29.	állattartási és állattenyésztési	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	T	T	T	T
1.30.	mezőgazdasági termék feldolgozási	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	T	T	T	T
1.31.	üzemanyagtöltő	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	T	T	T	T
1.32.	településgazdálkodási, településüzemeltetési	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X	T	X	T	T
1.33.	közösségi közlekedést kiszolgáló	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.34.	egyéb, helyi építési szabályzatban meghatározott fogalom szerint																						
2.	Melléképtmények																						
2.1.	közmű-becsatlakozás műtárgy	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	T	X	X	X	X	X	X	X	X	X
2.2.	közműpótló műtárgy	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	T	X	X	X	X	X	T	X	X	X
2.3.	hulladékgyűjtő edénytároló	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	T	X	X	X	X	X	t	X	X	X

I. Beépítésre nem szánt területek

általános használat szerinti besorolás megnevezése és az azon belül sajátos használat szerinti jelölés (övezet/övezet jele)		KÖu	Közm	Zkp	Ev	V	Má1	Má2	Má3	Má4	Mk	Mt	Tk
1. rendeltetés, önálló rendeltetési egység													
1.1.	lakás	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
	telkenként elhelyezhető egységek legnagyobb száma	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.2	iroda	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.3.	üdülő	T	T	T	T	-	T	T	T	T	T	T	T
	telkenként elhelyezhető egységek legnagyobb száma	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.4.	szolgálati lakás	T	T	T	T	T	-	-	-	-	-	-	T
	telkenként elhelyezhető legnagyobb száma	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.5.	tulajdonosi lakás	T	T	T	T	T	-	-	-	-	-	-	T
	telkenként elhelyezhető egységek legnagyobb száma	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.6.	egészségügyi	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.7.	szociális	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.8.	hitéleti	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.9.	igazgatási	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.10.	óvoda, bölcsőde	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.11.	nevelési	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.12.	oktatási	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.13.	kulturális	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.14.	közösségi szórakoztató	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.15.	kereskedelmi	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.16.	szolgáltató	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.17.	vendéglátó	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.18.	szállás jellegű	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.19.	diákszállás	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.20.	munkásszállás	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.21.	kemping	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.22.	sport	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.23.	nem zavaró hatású gazdasági	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T

1.24.	nem zavaró hatású ipari/kézműipari	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.25.	zavaró hatású ipari	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.26.	gazdasági	T	T	T	T	T	X	X	X	X	X	X	T	T
1.27.	raktár, tárolás	T	T	T	T	T	X	X	X	X	X	X	T	T
1.28.	mező- és erdőgazdasági üzemi	T	T	T	T	T	X	X	X	X	X	X	T	T
1.29.	állattartási és állattenyésztési	T	T	T	T	T	X	X	X	X	X	X	F	T
1.30.	mezőgazdasági termék feldolgozási	T	T	T	T	T	X	X	X	X	X	X	T	T
1.31.	üzemanyagtöltő	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.32.	településgazdálkodási, településüzemeltetési	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.33.	közösségi közlekedést kiszolgáló	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.34.	egyéb, helyi építési szabályzatban meghatározott fogalom szerint			X									X	
2. Melléképtípusok														
2.1.	közmű-becsatlakozás műtárgy	X	X	T	T	T	X	X	X	X	X	X	X	T
2.2.	közműpótló műtárgy	T	X	T	T	T	X	X	X	X	X	X	X	T
2.3.	hulladékgyűjtő edénytartó	T	T	-	-	-	X	X	X	X	X	X	T	T
2.4.	épülettől különálló, építménynek nem minősülő kirakatszekrény	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
2.5.	kerti építmény	T	T	X	T	T	X	X	X	X	X	X	T	T
2.6.	húsfüstölő, jégverem, zöldségverem	T	T	T	T	T	X	X	X	X	X	X	T	T
2.7.	állatól, állatkifutó	T	T	T	T	T	X	X	X	X	X	T	T	T
2.8.	trágyatároló	T	T	T	T	T	X	X	X	X	X	T	F	T
2.9.	komposztáló	T	T	T	T	T	X	X	X	X	X	X	X	T
2.10.	siló	T	T	T	T	T	X	X	X	X	X	X	T	T
2.11.	ömlesztettanyag-, folyadék-, gáztároló	T	T	T	T	T	X	X	X	X	X	X	T	T
2.12.	építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
2.13.	egyéb, helyi építési szabályzatban meghatározott fogalom szerint			X	X									
3. Egyéb építmények														
3.1.	3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek számára garázs	T	T	T	T	T	X	X	X	X	T	T	T	T
3.2.	lakókocsi	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
3.3.	egyéb, épületnek nem minősülő, lakás vagy egyéb önálló rendeltetési egység kiváltására szolgáló, huzamos tartózkodásra alkalmas létesítmény	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
3.4.	egyéb, a helyi építési szabályzatban meghatározott fogalom szerint													

Rendeltetés, önálló rendeltetési egység jelölése az övezet/építési övezet területén:

- elhelyezhető (X),
- feltétellel elhelyezhető (F)
- tiltott (T)
- amennyiben indokolt, a kialakult állapot szerint megtartható, de újként nem létesíthető (M)

4. melléklet a .../2023. (.....) rendelethez

Új beépítésre szánt terület kijelöléssel érintett területek vonatkozásában az építési övezetek, övezetekhez tartozó biológiai aktivitásérték fenntartása táblázata

	új beépítésre szánt terület					BIA érték fenntartást szolgáló terület					Pótlás utáni BIA érték egyenleg
	kijelöléssel érintett ingatlan(ok)	mérete	kijelölés előtti általános használata	kijelölés utáni általános használata	kijelölés utáni BIA érték egyenlege	ingatlanja(i)	mérete	átsorolás előtti általános használata	átsorolás utáni általános használata	átsorolás utáni BIA érték egyenlege	
	(hrsz)	(ha)	(általános használat rövidítése)	(általános használat rövidítése)	(BIA számított értéke)	(hrsz)	(ha)	(általános használat rövidítése)	(általános használat rövidítése)	(BIA számított értéke)	
/2023. (. . .) önkormányzati rendelettel elfogadott helyi építési szabályzat											
1.											
2.											
3.											
4.											
a önkormányzati rendelettel módosított /2023. (. . .) önkormányzati rendelet											
1.											
2.											
3.											
Az új beépítésre szánt területek BIA érték egyenlege*											0

*Az egyenleg nem azonos a teljes település közigazgatási területére számított BIA érték egyenleggel. A számítás csak az új beépítésre szánt területek vonatkozásában tartja nyilván a BIA érték egyenleget. A többlet érték tartalékként felhasználható.

5. melléklet a .../2023. (.....) rendelethez

Alkalmazott sajátos jogintézmények táblázata

Az alkalmazott sajátos jogintézmények					
	A	B	C	D	E
	Sajátos jogintézmény típusa	Elrendelő önkormányzati döntés száma	A sajátos jogintézménnyel érintett telek helyrajzi száma vagy területének meghatározása	A sajátos jogintézmény időbeli hatálya	A sajátos jogintézményhez kapcsolódó helyi építési szabályzatban meghatározott követelmények hivatkozása
1.					
2.					
3.					
4.					
5.					
6.					
7.					
8.					

6. melléklet a .../2023. (.....) rendelethez

Országos és helyi védelem által érintett ingatlanok listája (táji-és természeti védelem; épített környezet védelme)

Védelem alatt álló építészeti és természeti örökségeinek jegyzéke

Természetvédelem alá eső területek

Natura 2000 területek

Győrújfalú közigazgatási területét az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről szóló 275/2004. (X. 8.) Korm. rendeletben kihirdetett, az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekkel érintett földrészekről szóló 14/2010. (V. 11.) KvVM rendelettel közzétett Natura 2000-es területek közül a HUFH30004 Szigetköz elnevezésű kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület érinti. Győrújfalú, Natura 2000 területek felsorolása: (FHNP Igazgatóság adatszolgáltatása alapján):

Győrújfalú Natura 2000 területek felsorolása: (FHNP Igazgatóság adatszolgáltatása alapján):

#	Azonosító	Terület neve	Típus	Település	Fekvés	Hrsz	Állapot
1	HUFH30004	Szigetköz	SAC	Győrújfalú	külterület	018/25	jogszabályi
2	HUFH30004	Szigetköz	SAC	Győrújfalú	külterület	018/25	jogszabályi
3	HUFH30004	Szigetköz	SAC	Győrújfalú	külterület	018/25	aktuális
4	HUFH30004	Szigetköz	SAC	Győrújfalú	külterület	018/25	aktuális
5	HUFH30004	Szigetköz	SAC	Győrújfalú	külterület	018/26	jogszabályi
6	HUFH30004	Szigetköz	SAC	Győrújfalú	külterület	018/26	jogszabályi
7	HUFH30004	Szigetköz	SAC	Győrújfalú	külterület	018/26	aktuális
8	HUFH30004	Szigetköz	SAC	Győrújfalú	külterület	018/26	aktuális
9	HUFH30004	Szigetköz	SAC	Győrújfalú	külterület	018/27	jogszabályi
10	HUFH30004	Szigetköz	SAC	Győrújfalú	külterület	018/27	jogszabályi
11	HUFH30004	Szigetköz	SAC	Győrújfalú	külterület	018/27	aktuális
12	HUFH30004	Szigetköz	SAC	Győrújfalú	külterület	018/27	aktuális
13	HUFH30004	Szigetköz	SAC	Győrújfalú	külterület	018/28	jogszabályi
14	HUFH30004	Szigetköz	SAC	Győrújfalú	külterület	018/28	jogszabályi
15	HUFH30004	Szigetköz	SAC	Győrújfalú	külterület	018/28	aktuális
16	HUFH30004	Szigetköz	SAC	Győrújfalú	külterület	018/28	aktuális
17	HUFH30004	Szigetköz	SAC	Győrújfalú	külterület	018/29	jogszabályi
18	HUFH30004	Szigetköz	SAC	Győrújfalú	külterület	018/29	jogszabályi
19	HUFH30004	Szigetköz	SAC	Győrújfalú	külterület	018/29	aktuális
20	HUFH30004	Szigetköz	SAC	Győrújfalú	külterület	018/29	aktuális
21	HUFH30004	Szigetköz	SAC	Győrújfalú	külterület	018/30	aktuális
22	HUFH30004	Szigetköz	SAC	Győrújfalú	külterület	018/30	jogszabályi

23	HUFH30004	Szigetköz	SAC	Győrújfalú	külterület	018/30	jogszabályi
24	HUFH30004	Szigetköz	SAC	Győrújfalú	külterület	018/30	aktuális
25	HUFH30004	Szigetköz	SAC	Győrújfalú	külterület	018/31	aktuális
26	HUFH30004	Szigetköz	SAC	Győrújfalú	külterület	018/31	jogszabályi
27	HUFH30004	Szigetköz	SAC	Győrújfalú	külterület	018/31	jogszabályi
28	HUFH30004	Szigetköz	SAC	Győrújfalú	külterület	018/31	aktuális
29	HUFH30004	Szigetköz	SAC	Győrújfalú	külterület	044/1	aktuális
30	HUFH30004	Szigetköz	SAC	Győrújfalú	külterület	044/1	jogszabályi
31	HUFH30004	Szigetköz	SAC	Győrújfalú	külterület	044/1	jogszabályi
32	HUFH30004	Szigetköz	SAC	Győrújfalú	külterület	044/1	aktuális
33	HUFH30004	Szigetköz	SAC	Győrújfalú	külterület	044/10	aktuális
34	HUFH30004	Szigetköz	SAC	Győrújfalú	külterület	044/10	aktuális
35	HUFH30004	Szigetköz	SAC	Győrújfalú	külterület	044/11	aktuális
36	HUFH30004	Szigetköz	SAC	Győrújfalú	külterület	044/11	aktuális
37	HUFH30004	Szigetköz	SAC	Győrújfalú	külterület	044/12	aktuális
38	HUFH30004	Szigetköz	SAC	Győrújfalú	külterület	044/12	aktuális
39	HUFH30004	Szigetköz	SAC	Győrújfalú	külterület	044/13	aktuális
40	HUFH30004	Szigetköz	SAC	Győrújfalú	külterület	044/13	aktuális
41	HUFH30004	Szigetköz	SAC	Győrújfalú	külterület	044/14	aktuális
42	HUFH30004	Szigetköz	SAC	Győrújfalú	külterület	044/14	aktuális
43	HUFH30004	Szigetköz	SAC	Győrújfalú	külterület	044/15	aktuális
44	HUFH30004	Szigetköz	SAC	Győrújfalú	külterület	044/15	aktuális
45	HUFH30004	Szigetköz	SAC	Győrújfalú	külterület	044/3	aktuális
46	HUFH30004	Szigetköz	SAC	Győrújfalú	külterület	044/3	jogszabályi
47	HUFH30004	Szigetköz	SAC	Győrújfalú	külterület	044/3	jogszabályi
48	HUFH30004	Szigetköz	SAC	Győrújfalú	külterület	044/3	aktuális
49	HUFH30004	Szigetköz	SAC	Győrújfalú	külterület	044/4	jogszabályi
50	HUFH30004	Szigetköz	SAC	Győrújfalú	külterület	044/4	jogszabályi
51	HUFH30004	Szigetköz	SAC	Győrújfalú	külterület	044/5	jogszabályi
52	HUFH30004	Szigetköz	SAC	Győrújfalú	külterület	044/5	jogszabályi
53	HUFH30004	Szigetköz	SAC	Győrújfalú	külterület	044/6	jogszabályi
54	HUFH30004	Szigetköz	SAC	Győrújfalú	külterület	044/6	jogszabályi
55	HUFH30004	Szigetköz	SAC	Győrújfalú	külterület	044/7	jogszabályi
56	HUFH30004	Szigetköz	SAC	Győrújfalú	külterület	044/7	jogszabályi
57	HUFH30004	Szigetköz	SAC	Győrújfalú	külterület	044/8	aktuális
58	HUFH30004	Szigetköz	SAC	Győrújfalú	külterület	044/8	aktuális

59	HUFH30004	Szigetköz	SAC	Győrújfalú	külterület	044/9	aktuális
60	HUFH30004	Szigetköz	SAC	Győrújfalú	külterület	044/9	aktuális

Országos ökológiai hálózat övezetei

Győrújfalú közigazgatási területén az országos ökológiai hálózat övezetei közül a magterület, az ökológiai folyosó és a pufferterület övezetek megtalálhatók. Az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvény (továbbiakban: OTvT) 13., 17-19. §-ai tartalmazzák az országos ökológiai hálózatra és annak a magterület, az ökológiai folyosó és a pufferterület övezeteire vonatkozó előírásait.

Egyedi táji értékek

Készült a Fertő-Hanság Nemzeti Park Igazgatóság védett természeti területek digitális adatbázisának felhasználásával

<i>Megnevezés</i>	<i>HRSZ</i>
Bokrosi lapos	
Dunalapos ér	
Nyiszter csatorna	
Sólinka csatorna	
Lajma	
Sólinka bányató	

Helyi védelem alatt álló objektumok

Győrújfalú Község Önkormányzata Képviselő-testületének 19/2017. (XII. 20.) önkormányzati rendelete szól a településkép védelméről. Fenti rendelet meghatározza a helyi védelem alatt álló épületeket.

Helyi védett építmények

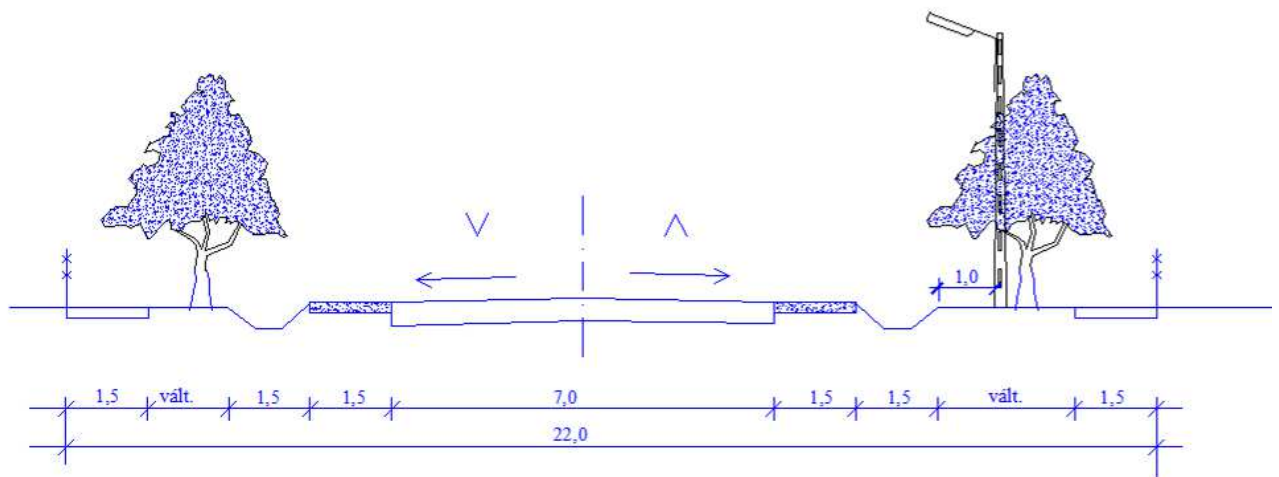
- római katolikus templom (108 hrsz.)
- feszület a katolikus templom mellett (108 hrsz.)
- emlékoszlop a katolikus templom bejáratánál (108 hrsz.)
- evangélikus templom (172/1 hrsz.)
- millenniumi kereszt (116/20 hrsz.)
- világháborús emlékmű, 111/4 hrsz.
- feszület a katolikus temetőben (145 hrsz.)
- lakóépület a Rákóczi út 52. (58 hrsz.)
- evangélikus lelkészház (173 hrsz.)
- evangélikus vendégház (173 hrsz.)

Helyi területi védett terület

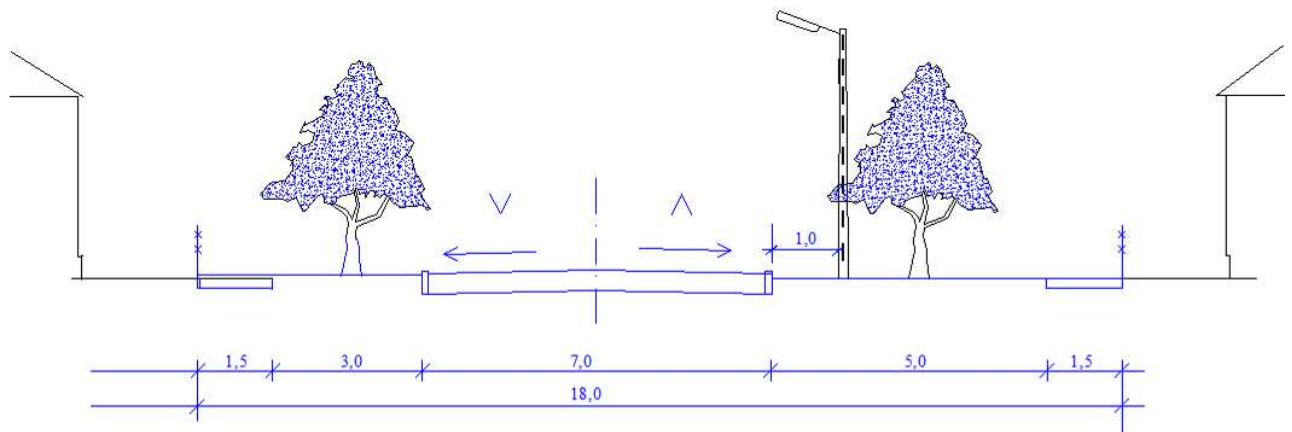
A településen két régi utca (Rákóczi Ferenc és Arany János utca) nyomvonalevezetésének és telekstruktúrájának területi védelme, valamint a helyi védett értékek környezetének; és Mártonháza területének védelme.

Út mintakeresztmetszvények

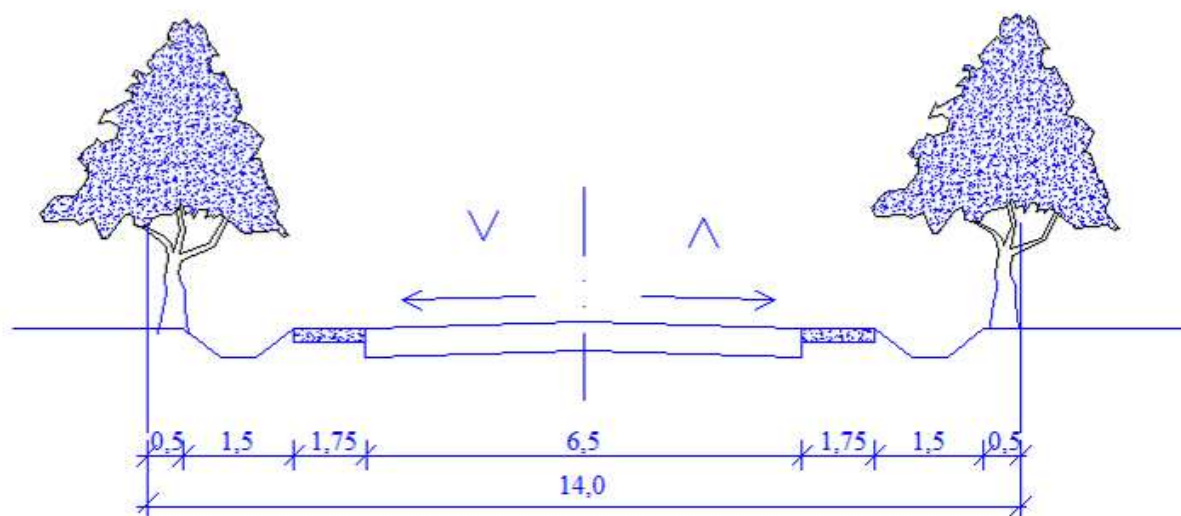
Gyűjtőút I.
(falusias beépítésű területen)



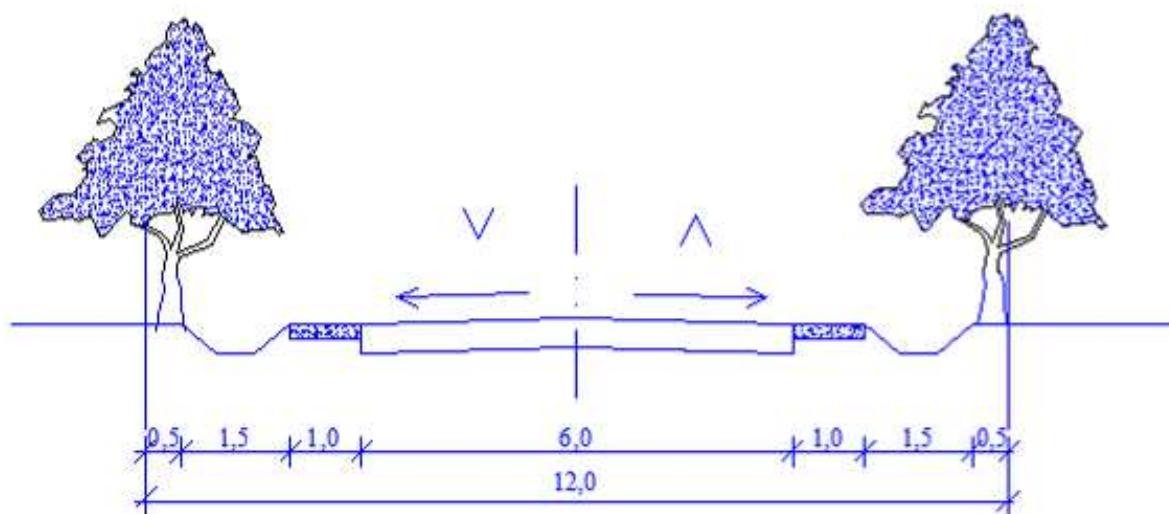
Gyűjtőút I.
(kertvárosias beépítésű területen)



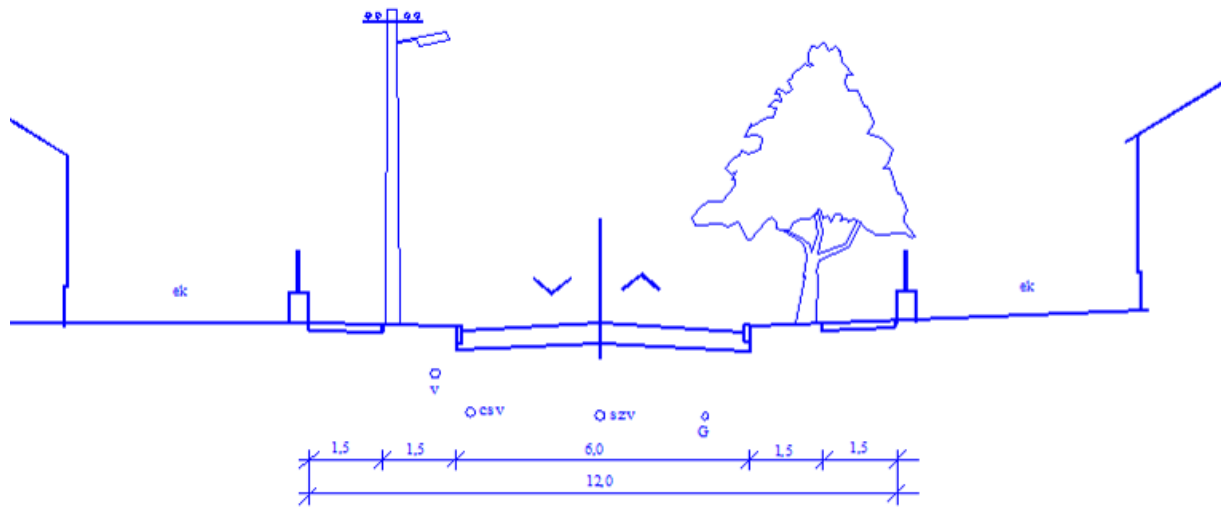
Településközi út



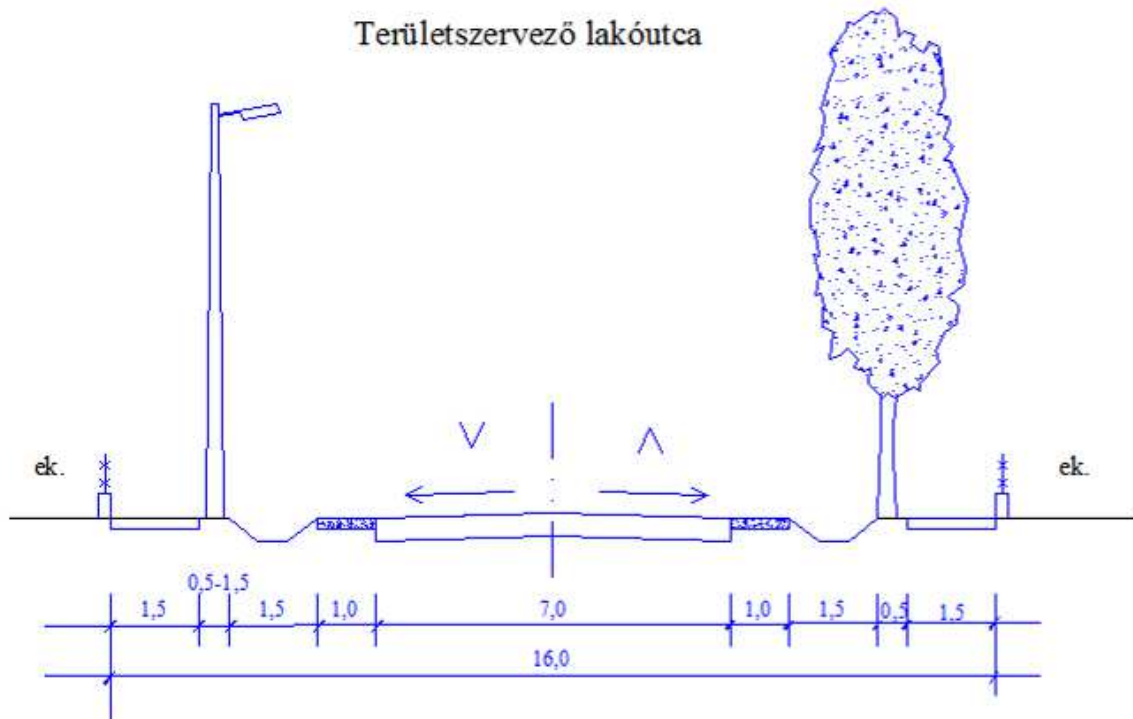
Területszervező út



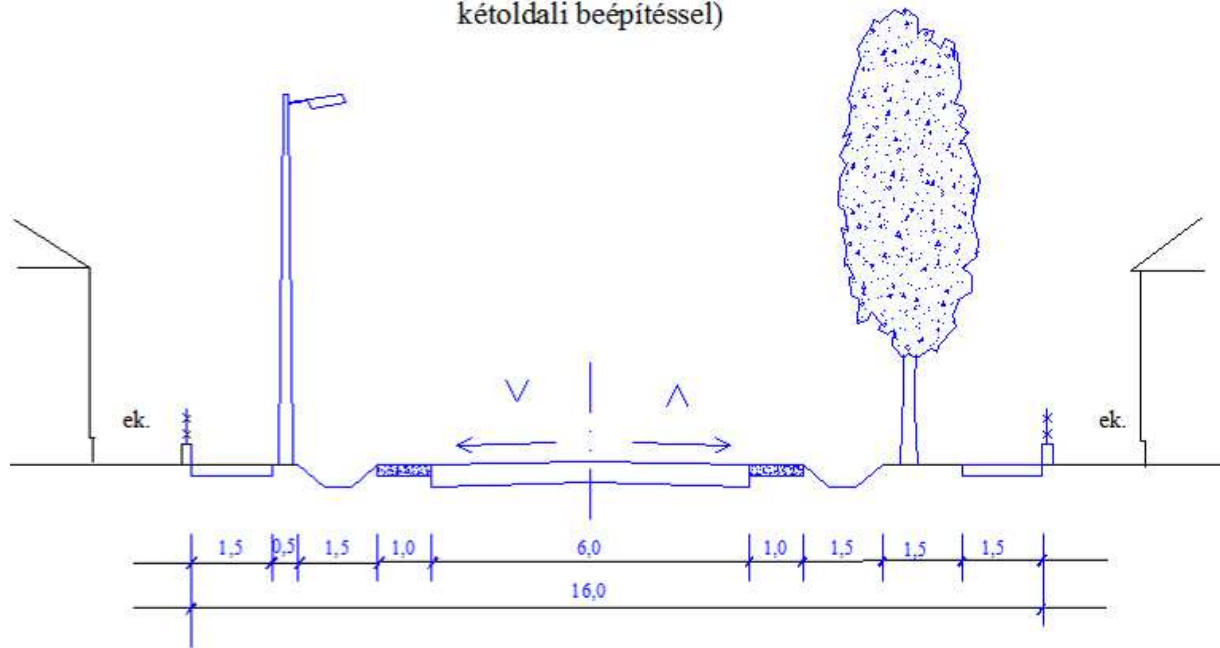
Tervezett 12,0 m-es kiszolgáló út



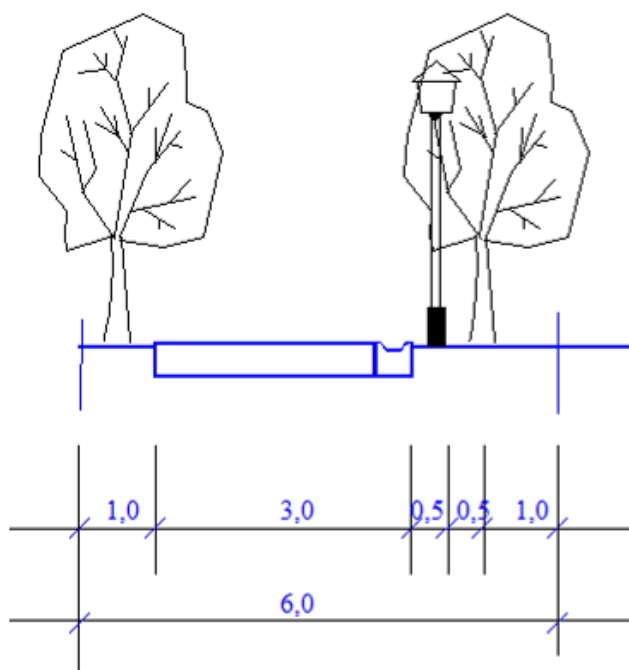
Területszervező lakóútca



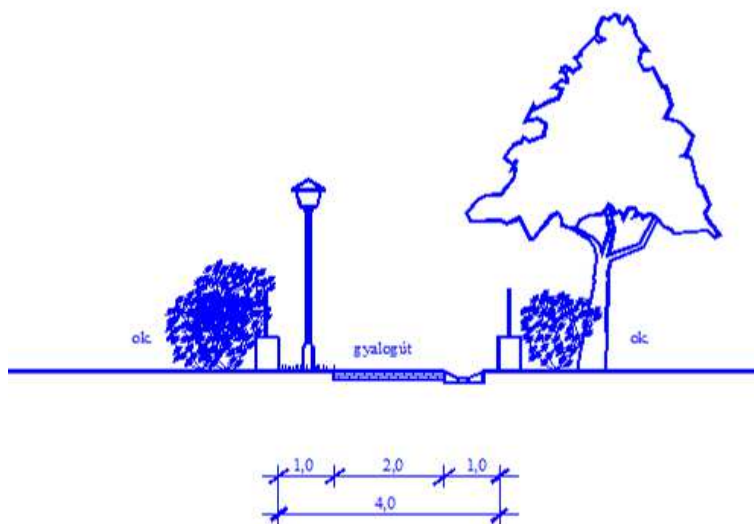
Lakóutca
/falusias beépítésű területen
kétoldali beépítéssel)



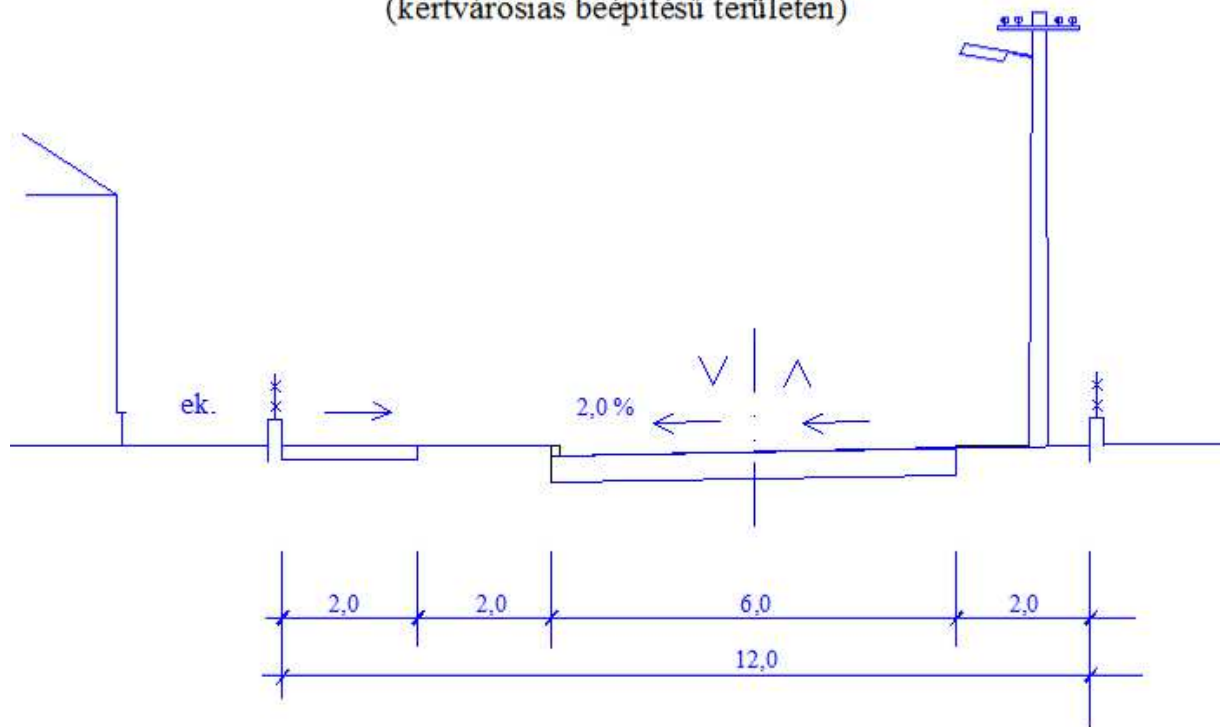
Gyalogos út



4,0 m széles gyalogút



Tervezett 12 m széles lakóútca egyoldali beépítéssel
(kertvárosias beépítésű területen)



Tervezett 14 m széles lakóútca kétoldali beépítéssel
(kertvárosias beépítésű területen)

