GYŐRSZEMERE

KÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

NYILVÁNOS

RENDKÍVÜLI

ÜLÉSÉNEK

JEGYZŐKÖNYVE

2026. MÁJUS 20.

JEGYZŐKÖNYV

Készült: Győrszemere Községi Önkormányzat Képviselő-testületének nyilvános ülésén
Az ülés helye: 9121 Győrszemere, Fő utca 20. – Polgármesteri Hivatal
Az ülés kezdete: 17:00 óra

Jelen vannak:
Horváth Gyula polgármester, Ravazdi Richárd István, alpolgármester, Haurik Péter András, Pavelka-Porga Rita, Vénecz Tamás képviselők.
Távolmaradását előzetesen jelezte Eigner László és Sipőcz Anna Szilvia képviselő.
Tanácskozási joggal jelen van: Tarr Attila jegyző

Horváth Gyula polgármester:
Köszöntöm a megjelent Képviselő társaimat, Jegyző Urat. Megállapítom, hogy a testület összehívása szabályosan történt, illetve a 7 fős képviselő-testületből 5 fő képviselő jelen van, az ülés tehát határozatképes.
Horváth Gyula polgármester:
Akinek a tervezett napirenddel kapcsolatosan ellenvetése, észrevétele, javaslata van, jelezze.
A képviselőknek észrevétele a napirenddel kapcsolatosan nincs.
A Képviselő-testület kézfeltartással 5 igen, 0 nem és 0 tartózkodás szavazattal meghozza az alábbi határozatot:

Győrszemere Községi Önkormányzat Képviselő-testületének

39/2026. (V. 20.) határozata

Győrszemere Községi Önkormányzat Képviselő-testületének 2026. május 20-i testületi ülésének napirendi pontjait a következők szerint határozza meg:

1./ Rendeletalkotás helyi építési szabályzatról
Előterjesztő: polgármester
2./ 2026. évi kulturális szolgáltatási terv
Előterjesztő: polgármester

1./napirend: Rendeletalkotás helyi építési szabályzatról
Előterjesztő: polgármester

A Képviselő-testület kézfeltartással 5 igen, 0 nem és 0 tartózkodás szavazattal meghozza az alábbi határozatot:

Győrszemere Községi Önkormányzat Képviselő-testületének

40/2026. (V. 20.) határozata

Győrszemere Községi Önkormányzat Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdése, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontja, valamint a magyar építészetről szóló 2023 évi. C. törvény (Méptv.) 22. § (2) bekezdése értelmében a 22021 munkaszámon Győrszemere község közigazgatási területére vonatkozóan elkészített Településfejlesztési tervet, valamint annak mellékletét képező TFT jelű Fejlesztési tervlapot jóváhagyja.

Határidő: folyamatos

Felelős: polgármester, jegyző

A napirendhez kapcsolódóan Horváth Gyula javasolja megalkotni fenti tárgyú rendeletet, a TalentPlan Kft által kidolgozott formában és előterjesztés szerinti tartalommal.

A Képviselő-testület kézfeltartással 5 igen, 0 nem és 0 tartózkodás szavazattal az alábbi rendeletet alkotja:

Győrszemere Községi Önkormányzat Képviselő-testületének

4/2026. (V. 21.) önkormányzati rendelete

a Helyi Építési Szabályzatról

(A rendelet a jegyzőkönyv mellékletét képezi)

2./ napirend: 2026. évi kulturális szolgáltatási terv

Előterjesztő: polgármester

Horváth Gyula polgármester ismerteti a képviselőkkel, hogy az előzetesen megküldött anyagban szerepel az önkormányzatnak, mint közművelődési alapszolgáltatónak adott év március 1-ig el kell készíteni a kulturális szolgáltatási tervét. Az erről szóló 20/2018 (VII.9) EMMI rendelet pontosan előírja, hogy miket kell tartalmaznia a tervnek. „3. § (2): Az éves szolgáltatási terv tartalmazza

a) a biztosított közművelődési alapszolgáltatások keretében tervezett közösségi programok, tevékenységek és folyamatok (a továbbiakban együtt: közösségi tevékenység) megnevezését,

b) a közösségi tevékenység céljának rövid leírását,

c) az egyes közösségi tevékenységek közművelődési alapszolgáltatásokba való besorolását azzal, hogy minden egyes közösségi tevékenység csak egy alapszolgáltatásba sorolható be,

d) a közösségi tevékenység rendszerességét vagy tervezett időpontját és a résztvevők tervezett számát, valamint

e) a helyi lakosság közösségi tevékenységek megtervezésében, megvalósításában és értékelésében való részvételének módjait." Mivel ez csak egy előzetes terv, így érdemben, év közben ebben is lehetnek változások

A napirendhez kapcsolódóan hozzászólás nem hangzott el.

A Képviselő-testület kézfeltartással 5 igen, 0 nem és 0 tartózkodás szavazattal meghozza az alábbi határozatot:

Győrszemere Községi Önkormányzat Képviselő-testületének

41/2026. (V. 20.) határozata

Győrszemere Községi Önkormányzat Képviselő-testülete az előterjesztés szerint benyújtott, e határozatnak elválaszthatatlan részét képező „Közművelődési alapszolgáltatások-munkaterv-2026" programtervet jóváhagyja.

A képviselő-testület utasítja a polgármestert, hogy a tervet helyben szokásos módon hirdesse meg.

Felelős: polgármester

Határidő: 2026. december 31.

Napirendeket követően egyéb hozzászólás nem hangzott el, Horváth Gyula a nyilvános ülést 16 óra 50 perckor bezárta.

Horváth Gyula
polgármester

GYŐRSZEMERE KÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT

Tarr Attila
jegyző

A Képviselő-testület kézfeltartással 5 igen, 0 nem és 0 tartózkodás szavazattal meghozza az alábbi határozatot:

Győrszemere Községi Önkormányzat Képviselő-testületének

40/2026. (V. 20.) határozata

Győrszemere Községi Önkormányzat Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdése, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontja, valamint a magyar építészetről szóló 2023 évi. C. törvény (Méptv.) 22. § (2) bekezdése értelmében a 22021 munkaszámon Győrszemere község közigazgatási területére vonatkozóan elkészített Településfejlesztési tervet, valamint annak mellékletét képező TFT jelű Fejlesztési tervlapot jóváhagyja.

Határidő: folyamatos

Felelős: polgármester, jegyző

A napirendhez kapcsolódóan Horváth Gyula javasolja megalkotni fenti tárgyú rendeletet, a TalentPlan Kft által kidolgozott formában és előterjesztés szerinti tartalommal.

A Képviselő-testület kézfeltartással 5 igen, 0 nem és 0 tartózkodás szavazattal az alábbi rendeletet alkotja:

Győrszemere Községi Önkormányzat Képviselő-testületének

4/2026. (IV. 29.) önkormányzati rendelete

a Helyi Építési Szabályzatról

(A rendelet a jegyzőkönyv mellékletét képezi)

2./ napirend: 2026. évi kulturális szolgáltatási terv

Előterjesztő: polgármester

Horváth Gyula polgármester ismerteti a képviselőkkel, hogy az előzetesen megküldött anyagban szerepel az önkormányzatnak, mint közművelődési alapszolgáltatónak adott év március 1-ig el kell készíteni a kulturális szolgáltatási tervét. Az erről szóló 20/2018 (VII.9) EMMI rendelet pontosan előírja, hogy miket kell tartalmaznia a tervnek. „3. § (2): Az éves szolgáltatási terv tartalmazza

Jelenléti ív

Győrszemere Községi Önkormányzat Képviselő-testületének
2026. május 20-án tartott 17:00 órakor kezdődő
RENDKÍVÜLI
NYILVÁNOS
testületi üléséről

Jelen vannak:

Horváth Gyula polgármester .....

Ravazdi Richárd István alpolgármester .....

Eigner László képviselő .....

Haurik Péter András képviselő .....

Pavelka-Porga Rita képviselő .....

Sipőcz Anna Szilvia képviselő .....

Vénecz Tamás képviselő .....

Tanácskozási joggal:

Tarr Attila jegyző .....

Győrszemere Községi Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2026. (...) önkormányzati rendelete
a Helyi Építési Szabályzatról

[1] A rendelet megalkotásának célja a településfejlesztés és a településrendezés keretében a lakosság életminőségének és a település versenyképességének javítása, a fenntartható fejlődést szolgáló településszerkezet és a jó minőségű környezet kialakítása, a közérdek érvényesítése az országos, a térségi, a települési és a jogos magánérdekek összhangjának biztosításával, a természeti, táji és építészeti értékek gyarapítása és védelme, valamint az erőforrások kíméletes és környezetbarát hasznosításának elősegítése.

[2] Győrszemere Községi Önkormányzat Képviselő-testülete a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 5. és 6. pontjában, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet 62. § (1) bekezdése és a 11. melléklete által biztosított véleményezési jogkörében eljáró partnerek, államigazgatási szervek és települési önkormányzatok véleményének kikérésével, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet szerint a következőket rendeli el:

I. Fejezet
Általános előírások

1. A rendelet hatálya és alkalmazása

1. § (1) A rendelet hatálya alá tartozó területen területet felhasználni, továbbá telket alakítani, építményt, építményrészt, épületegyüttest építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, korszerűsíteni és lebontani, elmozdítani, a rendeltetést megváltoztatni az általános érvényű jogszabályok rendelkezései, és e rendelet, valamint annak mellékletei szerint szabad.
(2) E rendelet mellékletei:

a) 1. melléklet: az 1:10 000 méretarányú SZT rajzszámú Szabályozási tervlap, munkaszám: 22021,
b) 2. melléklet: Telekalakítási és beépítési előírások, munkaszám: 22021,
c) 3. melléklet: Az elhelyezhető és a tiltott rendeltetések, munkaszám: 22021,
d) 4. melléklet: Biológiai aktivitásérték számítás.

2. A szabályozás elemei

2. § (1) A szabályozási terv elemei e rendeletben meghatározottak alapján kötelezők vagy tájékoztató jellegűek lehetnek.
(2) Kötelező szabályozási elemek:

a) közigazgatási határ,
b) beépítésre szánt terület határa,
c) szabályozási vonal,
d) szabályozási szélesség,
e) építési övezet határa,
f) telken belüli kötelező fásítás,
g) kötelező külterületi fásítás,
h) első építési határvonal,

i) hátsó építési határvonal,
j) kötelező építési oldal,
k) övezeti jel,
l) kötelező telekhatár,
m) telken belül zöldterületként megtartandó telekrész.

(3) Javasolt szabályozási elemek:
a) gyalogút,
b) kerékpárút,
c) vasút,
d) híd és felüljáró,
e) ívkorrekció,

(4) Más jogszabály által elrendelt szabályozási elemek:
a) műemlék,
b) műemléki környezet,
c) régészeti lelőhely,
d) helyi védett egyedi érték,
e) országos jelentőségű természetvédelmi terület,
f) Natura 2000 SAC terület,
g) ökológiai hálózat ökológiai folyosója,
h) ökológiai hálózat pufferterülete,
i) tájképvédelmi terület,
j) egyedi tájérték,
k) védett tájelem,
l) helyi jelentőségű természetvédelmi terület,
m) helyi jelentőségű védett természeti érték.

(5) Tájékoztató egyéb elemek:
a) szintvonal magassági értékkel (Bfm.),
b) javasolt telekhatár,
c) méretvonal,
d) javasolt megszüntető jel,
e) zajvédő fal,
f) vízminőségvédelmi terület,
g) felszíni víz parti sávja,
h) nagyvízi meder övezete,
i) defláció-érzékeny terület,
j) ásványi nyersanyag tekintetében megkutatott terület,
k) bányaterület,
l) vízbázis belső védőövezet,
m) vízbázis külső védőidom,
n) vízbázis hidrogeológiai "A" védőidom,
o) vízbázis hidrogeológiai "B" védőidom,
p) vízfolyás,
q) vízfolyás középvonala,
r) partvonal,
s) erdők övezete,
t) jó termőhelyi szántók övezete,
u) nap és szélerőmű létesítésének korlátozásával érintett terület övezete,
v) szélerózionak kitett terület,
w) termőhely,
x) ültetvény,

y) biológiai aktivitásérték fenntartását biztosító terület,
z) villamosenergia átviteli hálózat (132 kV feszültség szinttel, biztonsági sáv: 28-28 m),
zs) nagynyomású földgáz szállítóvezeték (Biztonsági sáv: 2,5-2,5 m).

3. Területfelhasználás

3. § (1) A beépítésre szánt terület építési használata szerint lehet:
a) lakóterület:
aa) falusias lakó (Lf),
ab) kertvárosias lakó (Lke),
b) vegyes terület: településközponti vegyes (Vt),
c) gazdasági terület:
ca) kereskedelmi, szolgáltató (Gksz),
cb) ipari gazdasági terület (Gip),
d) üdülőterület: hétvégi házas (Üh),
e) különleges terület:
ea) sportterület (K-Sp),
eb) logisztikai terület (K-Log),
ec) hulladékudvar terület (K-Hull),
(2) A beépítésre nem szánt terület lehet:
a) közlekedési terület:
aa) közúti közlekedési terület (KÖu),
ab) kiszolgáló út (KÖu-k),
ac) egyéb közlekedési terület (KÖe),
b) zöldterület: közpark (Zkp),
c) erdőterület:
ca) védelmi célú erdőterület (Ev),
cb) egyéb erdőterület (Ee),
d) mezőgazdasági terület:
da) kertes (Mk),
db) általános (Má),
dc) tájgazdálkodási (Mt),
e) vízgazdálkodási terület (Vg),
f) különleges terület:
fa) temető területe (Kb-T),
fb) tanyagazdálkodás területe (Kb-Ta),
fc) zöldterület (Kb-Z),
fd) bánya terület (Kb-B),
fe) sportterület (Kb-Sp),
ff) farm terület (Kb-F).

4. A létesítmények elhelyezésének általános szabályai

4. § (1) Az SZT terven az építési telkeken lakhatási célú épület csak a feljelölt első és hátsó építési határvonalon belül helyezhető el. Melléképület a hátsó építési határvonalon kívül is elhelyezhető.
(2) Amennyiben az SZT terv egyes tömbökben nem tartalmaz építési hely határvonalat, úgy az épületek elhelyezésére szolgáló területet az övezetre vonatkozó elő-, oldal- és hátsókerti méretek előírásai szerint kell meghatározni.

(3) Az építési telken lévő, az elsődleges használatot jelentő, a fő funkciót magukban hordozó épületek homlokzatainak egymás közötti távolsága nem lehet kevesebb az övezetben megengedett legnagyobb párkánymagasságnál. Az épületek és egyéb épületek között a magasabbik épület párkánymagasságának megfelelő, de legalább 4,0 m távolságot kell tartani.
(4) A falusias és a településközponti vegyes területen lévő közterületekkel határolt telektömbök saroktelkeinek alapterülete amennyiben az övezeti jelben meghatározott paraméterektől eltérő teleknagyság alá csökkenne a jóváhagyott szabályozási vonalak következtében, és a megmaradt telek a 600 m2 területnagyságot eléri, akkor a megmaradt telek az övezeti jelnek megfelelő paraméterekkel beépíthető. Jelen szabály nem alkalmazható újonnan kialakítandó, vagy felosztandó telektömbök esetében.
(5) Falusias lakóterületen és településközponti vegyes területen saroktelek esetén el lehet térni az építési határvonaltól úgy, hogy az épület az építési helyen belül az előkerti határvonaltól mérten 0-3,0 m között építhető meg. Saroktelek esetén, ha nincs jelölt építési vonal a telek hosszabb oldalhatárával párhuzamos előkert mérete 3 m-ig, vagy a kialakult állapotnak megfelelően csökkenthető.
(6) Oldalhatáron álló beépítésnél az épületet az építési helyen belül az oldalsó telekhatártól 1 m-re kell elhelyezni. Amennyiben az építési telek szélessége eléri a 20 m-t, akkor az épület az építési helyen belül szabadonállóan is elhelyezhető úgy, hogy az oldalhatártól legalább 3 m távolság biztosítandó.
(7) Az előkerti vonal által érintett telkeken a már meglévő épületek felújíthatók jelenlegi helyükön, csak az új épületek elhelyezésénél kell az első- és hátsó építési határvonalhoz igazodni.
(8) A telken belül zöldfelületként megtartandó területen épületet építményt elhelyezni nem lehet, burkolat a jelölt területen nem létesíthető.

5. Telekalakításra vonatkozó előírások

5. § (1) Az építési telek méretei meg kell, hogy feleljenek az építési övezetre előírt telekméreteknek.
(2) Az SZT terven jelölt javasolt telekhatár az övezetre előírt telekméretek megtartása mellett változtatható.
(3) A telekmegosztás iránya feleljen meg az SZT terven javasolt telekhatár vonallal jelölt telekalakítási irányokkal.
(4) Az javasolt telekhatárral elválasztott telkek szükség esetén összevonhatók
a) lakóterületen legfeljebb kettő,
b) iparterületen legfeljebb négy teleknyi mértékig.
(5) Nyúlványos telek kialakítása a település területén nem megengedett.
(6) Építési övezetekben, a már beépült területeken – a szabályozási terven meghatározott közterület szabályozás, illetve közterület kialakítás végrehajtása érdekében – a szabályozás után visszamaradó telkek az övezet előírásaitól eltérő méretűek is lehetnek.
(7) Telekosztás esetén a megmaradó telekrésznek csak az övezeti jelben előírt teleknagyságot kell figyelembe venni, a meghatározott legkisebb telekszélességet nem.
(8) Az övezeti paraméterekben előírt legkisebb telekméretnél kisebb telkek is kialakíthatók közműépítmények – például szennyvízátemelő, transzformátorház, vízgépház – elhelyezése érdekében, továbbá kiszolgáló út számára.
(9) A közforgalom elől elzárt kiszolgáló út szélessége minimum 8 m, maximum 2 lakóegység megközelítésére megközelítéséig. Közforgalom elől elzárt kiszolgáló út végére forduló kialakítása kötelező. A 2 lakóegységnél több lakóegység kiszolgálásához Önkormányzati közút szükséges, szélessége nem lehet kevesebb 12 m-nél.

(10) Ha van kötelező telekosztás, nem kötelező az övezeti jel telekméretekre vonatkozó részeinek betartása.
(11) Saroktelek esetén a telek területe minden esetben érje el az övezetben előírt teleknagyságot, de az előírt telekszélességtől lefele maximum 3 m-es eltérés lehetséges.

6. A táj és a természeti környezet védelmére vonatkozó előírások

6. § (1) A vízfolyások rendezése, karbantartása, vízmosások megkötése csak a természeti és táji értékek károsítása nélkül, tájba illő, természetes módon történhet.
(2) A táj karakter - domborzat, felszínborítás - tereprendezéssel vagy más földmunkával nem változtatható meg.
(3) Az élővizek fenntartási munkáinak elvégzéséhez a parti sávot szabadon kell hagyni.
(4) A vízbázis védőövezettel érintett ingatlanok hasznosítása kizárólag a kijelölő határozatban, valamint a vízbázisok védelméről szóló jogszabályban foglalt előírások betartásával lehetséges.

7. Közművek előírásai

7. § (1) A közüzemi közműhálózatokat és közműlétesítményeket közterületen, vagy közmű-üzemeltető telkén belül kell elhelyezni. Az elhelyezésnél a megfelelő ágazati szabványokat és előírásokat be kell tartani. A közművek elhelyezésénél kötelező előnyben részesíteni azt a megoldást, amely a tervezett közművet a szilárd burkolaton kívül helyezi el.
(2) A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor, a kiváltandó feleslegessé vált közművet fel kell bontani, felhagyott vezeték nem maradhat a földben.
(3) A település újonnan beépítésre szánt vagy jelentős átépítésre kerülő építési övezeteiben előírt közművesítettség mértéke:

a) falusias lakóterület övezetben: teljesen közművesített,
b) kertvárosias lakóterület övezetben: teljesen közművesített,
c) településközponti vegyes terület övezetben: teljesen közművesített,
d) kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület övezetben: teljesen közművesített,
e) ipari gazdasági terület övezetekben: legalább részlegesen közművesített,
f) hétvégi házas üdülőterület övezetben: legalább részlegesen közművesített,
g) különleges sportterület övezetben: legalább részlegesen közművesített,
h) különleges hulladékudvar: hiányos,

(4) Beépítésre nem szánt területen a közművesítettség mértéke: hiányos.
(5) A közművezetékek telepítésénél (átépítéskor és új vezeték létesítésekor) a gazdaságos területhasználatra figyelmet kell fordítani. Utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezési lehetőségét kell figyelembe venni. A csak távlatban várható közmű számára is a legkedvezőbb nyomvonal-fektetési helyet szabadon kell hagyni, nem szabad elépíteni.
(6) A keletkező szennyvizet csatornahálózatba kell vezetni. Ahol erre nincs lehetőség, csak szivárgásmentesen kialakított szennyvíztároló megengedett.

8. Az építés általános szabályai

8. § (1) A beépítésre szánt övezetekben lakó rendeltetési egységenként 1 db személygépkocsi elhelyezését telken belül biztosítani kell.
(2) Az előírt legnagyobb párkánymagasságtól egyedi esetekben – ha azt a technológia megköveteli – a beépített terület 5%-ában el lehet térni, legfeljebb 25 méteres magasságig a K-Log, Gksz-1, Gksz-2, Gksz-3, Gksz-4, Gksz-5, Gksz-6, Gip-1, Gip-2, Gip-3, Gip-4 jelű

övezetekben a 8314 számú főút 50 méteres és a vasút 50 méteres védőtávolságát nem érintő területeken.
(3) A telken belüli védőfásítás területén épület nem építhető. Az építési telkeken a kötelező telken belüli védőfásítás a telkek gyalogosan és gépjárművel történő megközelítése céljából megszakítható. Telken belüli védőfásításban parkoló kialakítható. A telken belüli védőfásítást háromszintű (gyep és minimum 40 db cserje/150 m² és minimum 1 db nagy lombkoronájú, kétszer iskolázott fa/150 m²) növényzettel kell megoldani. Az épületek, építmények környezetének rendezése során, ahol fásítani kell, az kizárólag tájba illő, nem invázív, őshonos növényekkel történhet. A telepítésre javasolt fafajok listáját a TKR 1. számú függeléke tartalmazza.

9. Építési tilalmak és korlátozások

9. § (1) Építési korlátozás alá esik a temetők 50 m-es környezete, ahol kegyeletsértő, zajos tevékenység nem folytatható.
(2) Az oktatási, nevelési intézmények 50 m-es körzetében lévő területeken állattartó épület nem építhető.
(3) A jelentős mértékű zavaró hatású terület - nagyszámú állattartótelep - védőtávolságán belül lakóépület nem építhető.
(4) Meglévő jelentős mértékű zavaró hatású terület - nagyszámú állattartótelep - a településen nem bővíthető, új nem létesíthető.
(5) Elektronikus hírközlési szolgáltatók (nem előfizetők) táv és hírközlési antennája huzamosabb emberi tartózkodásra szolgáló épülettől minimum 200 m távolságra létesíthető.
(6) A közművezetékek és közműlétesítmények védőtávolságán belül a mindenkor hatályos jogszabályok szerint építhető be.
(7) A vízgazdálkodási területeknél a karbantartási munkálatok elvégezhetősége érdekében az előírt mértékű feljelölt parti sávot szabadon kell hagyni, ott épületet, építményt elhelyezni, növényzetet telepíteni nem szabad.
(8) A vízminőségvédelmi területtel érintett ingatlanok hasznosítása kizárólag a kijelölő határozatban, valamint a felszín alatti vizek védelméről szóló jogszabályban foglalt előírások betartásával lehetséges.
(9) A nagyvízi meder területén épület, építmény, nyomóvezeték és földkábel nem helyezhető el. Út, parkoló elhelyezhető, amelynek árvíz elleni védekezés céljára történő igénybevételét az illetékes hatóság számára biztosítani kell.
(10) A defláció érzékeny területen széleróziót gátló vegetáció telepítése és fenntartása javasolt.
(11) A vízbázis védőterülettel érintett ingatlanok hasznosítása kizárólag a kijelölő határozatban, valamint a vízbázisok védelméről szóló jogszabályban foglalt előírások betartásával lehetséges.
(12) Az övezeten belül szabályozott telken belüli kötelező fásítás területén épület nem építhető. Az építési telkeken, a telken belüli kötelező fásítás a telkek gyalogosan és gépjárművel történő megközelítése céljából megszakítható. A telken belüli kötelező fásításban parkoló kialakítható. A telken belüli kötelező fásítás háromszintű (gyep és minimum 40 db cserje/150 m² és minimum 1 db nagy lombkoronájú, kétszer iskolázott fa/150 m²) növényzettel kell megoldani. Az épületek, építmények környezetének rendezése során, ahol fásítani kell, az kizárólag tájba illő, nem invázív, őshonos növényekkel történhet. A telepítésre javasolt fafajok listáját az Önkormányzat 5/2018. (III. 8.) rendelet – Településképi Rendelet 2. melléklete, a továbbiakban: a TKR 2. számú melléklete tartalmazza.
(13) Az országos közutak külterületi szakaszain a tengelyvonaltól számított védőtávolságon belüli terület, ahol építményt elhelyezni, csak a mindenkor hatályos jogszabályok szerint lehet.
(14) A vasút a tengelyvonaltól számított 50-50 m távolságon belüli terület, ahol építményt elhelyezni, csak a mindenkor hatályos jogszabályok szerint lehet.

10. Növény telepítési távolságokra vonatkozó előírások

Magántelken történő telepítés

10. § (1) A legkisebb ültetési (telepítési) távolság a telek - ingatlan határától:
a) Cserje, bokor – minimum 0,50 m, a TKR 2. számú melléklet szerint.
b) 5 m-nél magasabbra nem növő, nem terebélyes fa – minimum 2,50 m (a TKR 2. számú melléklet szerint).
c) 5 – 10 m közötti méretre növő fa – minimum 5,00 m (a TKR 2. számú melléklet szerint).
d) 10 – 15 m közötti méretre növő fa – minimum 7,00 m (a TKR 2. számú melléklet szerint).
e) 15 m-nél nagyobbra növő fa – minimum 8,00 m (a TKR 2. számú melléklet szerint).

Közterületen történő telepítés

11. § (1) Közterületen cserjét, fát telepíteni csak hozzájárulással lehet (a TKR 2. számú melléklet szerint). A hozzájárulást kérelemre a jegyző adja ki. Közterületre csak 5 m-nél magasabbra nem növő, nem terebélyes fa, cserje, bokor, lágy szárú növény telepíthető.
(2) Fa kivágásához jegyzői hozzájárulás szükséges, amennyiben a törzsátmérője meghaladja a 10 cm-t. A fa kivágása csak megfelelő indokkal és pótlási kötelezettséggel lehetséges.
(3) Abban az esetben, amikor a jegyző hozzájárulása nélkül telepítik a fát, cserjét, melyet később annak tulajdonosa kivág vagy az önkormányzat kivágat, a kivágatott fára csak abban az esetben tarthat igényt, amennyiben az önkormányzat nem tart rá igényt.
(4) A legkisebb ültetési (telepitési) távolság közterületen (a TKR 2. számú melléklet szerint):
a.) gázvezetéktől – minimum 2,0 méter,
b.) egyéb vezetéktől, csapadék – vízelvezető ároktól – minimum 1,0 méter,
c.) fák közötti ültetési távolság minimum 5,0 méter
d.) fa telekhatártól és épülettől minimum 3 méterre, ajtó-, ablak elé minimum 3,5 méterre, (fasorban egységes törzsmagassággal), kapubehajtótól minimum 1,5 méter.
(5) A telepítést a közművek – víz, gázvezeték, csatorna, elektromos hálózat – figyelembevételével kell végezni. Légvezeték alá, valamint a légvezetéktől számított 3 méter távolságban fa nem ültethető.
(6) Közút vagy járda mellé díszfa, cserje, egyéb fás szárú növény csak úgy ültethető, hogy a közúti közlekedést, a gyalogos forgalmat és a vízelvezetést (árkot) ne akadályozza.
(7) A közterületen elültetett növények gondozásáról (öntözés, tápoldatozás, növény egészségügyi beavatkozás, metszés, veszélyes ágak eltávolítása, őszi lomb összegyűjtése) annak a magáningatlannak a tulajdonosa köteles, aki előtt a fa van.

A fa kivágása és pótlása, és egyéb szabályok

12. § (1) Az élet- és a vagyonbiztonságot veszélyeztető fa kivágásáról, illetve eltávolításáról tulajdonosa köteles haladéktalanul gondoskodni. Ha a veszély elhárításának sürgőssége miatt az előzetes hatósági bejelentésre a tulajdonosnak nincs módja, köteles azt a jegyzőnek pótlólag bejelenteni legkésőbb a fa kivágását követő 3 napon belül.
(2) A jegyző a fa tulajdonosát a (2) bekezdés szerinti kötelezettségnek teljesítésére felszólíthatja.

(3) A jegyző a kivágást pótlási kötelezettséghez kötheti, továbbá megtilthatja a fa kivágását, ha annak további fenntartása indokolt.
(4) Pótlási kötelezettség esetén elő kell írni a fa pótlását, a darabszám és fafaj, fajta és változat megjelölésével. A pótlási kötelezettség a tulajdonost, illetőleg azt terheli, akinek az érdekében a fakivágás megtörtént.
(5) Ha a kivágott fa helyének közvetlen környezetében a telepítés nem lehetséges, a hozzájárulásban elő kell írni a telepítés helyét is.
(6) A fák kivágása – a (7) bekezdésben foglaltak kivételével – csak a fa betegsége, kiöregedése, vagy balesetveszély esetén engedélyezhető.
(7) Létesítmények elhelyezésével kapcsolatban – kivételesen indokolt esetben – egészséges fa kivágására is adható engedély, ha annak áttelepítése károsodás nélkül nem lehetséges vagy aránytalanul nagy költséggel járna.

II. Fejezet
Beépítésre szánt építési övezetek részletes övezeti előírásai

11. Lakóterületek építési övezetei

13. § (1) A lakóterület sajátos építési használata szerint lehet.
a) falusias lakóterület (Lf),
b) kertvárosias lakóterület (Lke).
(2) A lakóterületek építési övezetekre való tagolását a szabályozási terv és a 2. melléklet tartalmazza.
(3) *Falusias lakóterületen* az országos településrendezési és építési követelményekről szóló Korm. rendelet szerint megengedett rendeltetésű épületek helyezhetők el.
(4) Falusias lakóterületen:
a) ha a telek mérete eléri az 1500 m^2-t, akkor maximum három rendeltetési egység helyezhető el, melyből lakás rendeltetési egység maximum kettő darab lehet. Minden további 1500 m^2 telekméret a megengedett rendeltetési egységek számát eggyel növeli.
b) amennyiben a telek mérete kevesebb mint 1500 m^2-t, akkor a telken maximum kettő rendeltetési egység helyezhető el, melyből lakás rendeltetési egység maximum egy darab lehet. Az egyik rendeltetési egység hasznos alapterülete a másik rendeltetési egység hasznos alapterületének 50%-át nem haladhatja meg. Lakás nélkül önállóan is létesülhet egy, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló Korm. rendelet által megengedett más rendeltetési egység.
(5) A gépjárműtároló nem minősül egyéb rendeltetési egységnek.
(6) *Kertvárosias lakóterületen* az országos településrendezési és építési követelményekről szóló Korm. rendelet szerint megengedett rendeltetésű épületek helyezhetők el.
(7) Kertvárosias lakóterületen:
a) ha a telek mérete eléri az 2500 m^2-t, akkor maximum öt rendeltetési egység helyezhető el, melyből lakás rendeltetési egység maximum négy darab lehet. Minden további 1500 m^2 telekméret a megengedett rendeltetési egységek számát eggyel növeli.
b) amennyiben a telek mérete 1500-2500 m^2 közötti, akkor a telken maximum négy rendeltetési egység helyezhető el, melyből lakás rendeltetési egység maximum három darab lehet.
c) amennyiben a telek mérete 800-1500 m^2 közötti, akkor a telken maximum három rendeltetési egység helyezhető el, melyből lakás rendeltetési egység maximum kettő darab lehet.

d) 1500 m² telekterület alatt maximum egy darab lakás rendeltetési egység és egy darab egyéb rendeltetési egység helyezhető el egy épületben. Az egyik rendeltetési egység hasznos alapterülete a másik rendeltetési egység hasznos alapterületének 50%-át nem haladhatja meg. Lakás nélkül önállóan is létesülhet egy, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló Korm. rendelet által megengedett más rendeltetési egység.

(8) A gépjárműtároló nem minősül egyéb rendeltetési egységnek.

(9) A lakásokat egy épülettömegben kell elhelyezni.

12. Vegyes területek építési övezetei

14. § (1) A vegyes terület sajátos építési használata szerint településközponti vegyes terület (Vt).

(2) A vegyes területek építési övezetekre való tagolását a szabályozási terv és a 2. melléklet tartalmazza.

(3) *Településközponti vegyes területen* az országos településrendezési és építési követelményekről szóló Korm. rendelet szerint megengedett rendeltetésű épületek helyezhetők el.

(4) Településközponti vegyes területen:

a) ha a telek mérete eléri az 1500 m^2-t, akkor maximum három rendeltetési egység helyezhető el, melyből lakás rendeltetési egység maximum kettő darab lehet. Minden további 1500 m² telekméret a megengedett rendeltetési egységek számát eggyel növeli.

b) amennyiben a telek mérete kevesebb mint 1500 m^2-t, akkor a telken maximum kettő rendeltetési egység helyezhető el, melyből lakás rendeltetési egység maximum egy darab lehet. Az egyik rendeltetési egység hasznos alapterülete a másik rendeltetési egység hasznos alapterületének 50%-át nem haladhatja meg. Lakás nélkül önállóan is létesülhet egy, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló Korm. rendelet által megengedett más rendeltetési egység.

(5) A gépjárműtároló nem minősül egyéb rendeltetési egységnek.

(6) A lakásokat egy épülettömegben kell elhelyezni.

13. Gazdasági területek építési övezetei

15. § (1) A gazdasági terület sajátos építési használata szerint lehet:

a) kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz),

b) ipari gazdasági terület (Gip),

(2) A gazdasági területek építési övezetekre való tagolását a szabályozási terv és a 2. melléklet tartalmazza.

(3) A gazdasági terület telkeinek le nem burkolt és be nem épített felületét zöldfelületként kell kialakítani és fenntartani. A zöldfelületen 100 m^2-ként legalább egy lombos fát kell ültetni.

(4) *Kereskedelmi szolgáltató gazdasági területen* a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás kialakítása megengedett.

(5) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen az országos településrendezési és építési követelményekről szóló Korm. rendelet szerinti rendeltetésű épületek és építmények helyezhetők el.

(6) Az *ipari gazdasági területen* az országos településrendezési és építési követelményekről szóló Korm. rendelet szerinti rendeltetésű épületek és építmények helyezhetők el.

14. Üdülő területek építési övezetei

16. § (1) Az üdülő terület sajátos építési használata szerint hétvégi házas terület (Üh).
(2) Az üdülő területek építési övezetekre való tagolását a szabályozási terv és a 2. melléklet tartalmazza.
(3) *Üdülő házas területen* az országos településrendezési és építési követelményekről szóló Korm. rendelet szerint megengedett rendeltetésű épületek helyezhetők el.
(4) Az övezetben állandó lakó funkciójú épület, épületrész elhelyezése és üzemeltetése tilos, építményre bejelentkezhető lakcím nem képezhető.

15. Különleges területek építési övezetei

17. § (1) A különleges terület sajátos építési használata szerint lehet:
a) sportterület (K-Sp),
b) logisztikai terület (K-Log),
c) hulladékudvar terület (K-Hull).
(2) A különleges területek építési övezetekre való tagolását a szabályozási terv és a 2. melléklet tartalmazza.
(3) *Különleges sportterületen* (K-Sp) golfpálya, idegenforgalmi-, vendéglátó-, turisztikai szolgáltató-, szórakoztató-, kulturális-, sportépület és legfeljebb 15 m magas fa szerkezetű kilátó építhető. (4) Az üzemeltetők és a személyzet számára lakások elhelyezhetők.
(5) A területen legfeljebb négy önálló rendeltetési egységet magába foglaló szállásépület helyezhető el.
(6) A terület tagolására vegyes használatú magánutak létesíthetők.
(7) A területen a golfutakat gyalogosok, kerékpárosok számára közforgalmú útként kell kialakítani és fenntartani. A golfút burkolatszélessége min. 4,5m 1,0m széles füvesített padkával. A golfút területén felszín alatti közművek vezethetők. A vegyes forgalmú, szétválasztott rendszerű útként kell kialakítani. A vegyes forgalmú út burkolatszélessége min. 6,0 m 1,0 m széles füvesített padkával. A vegyes forgalmú út területén felszín alatti közművek vezethetők.
(8) A terület parkolási igényét teljes egészében saját telken kell kielégíteni.
(9) A területen turisztikai bemutató célú állattartó építmények elhelyezhetők.
(10) A lefolyó csapadékvíz befogadására a területen belül záportározót kell létesíteni.
(11) *Különleges logisztikai területen* (K-Log) a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági, logisztikai célú, valamint szállítmányozáshoz kapcsolódó épületek, raktárak, irodaépületek helyezhetők el.
(12) *Különleges logisztikai területen* (K-Log) az övezetben lévő telkek akkor építhetők be, amikor a telken belüli háromszintű védőfásítás telepítése megtörténik.
(13) A terület parkolási igényét teljes egészében saját telken kell kielégíteni.
(14) *Különleges hulladékudvar területen* a hulladékgazdálkodással kapcsolatos kiszolgáló építmények helyezhetők el.

III. Fejezet
Beépítésre nem szánt építési övezetek részletes övezeti előírásai

16. Közlekedési területek

18. § (1) Közlekedési terület sajátos használata szerint lehet:
a) közúti közlekedési terület (KÖu),
b) kiszolgáló út (KÖu-k),
b) egyéb közlekedési terület (KÖe).

(2) A közlekedési területek övezeti tagolását és szabályozási szélességét a szabályozási terv, valamint az út mintakeresztszelvények tartalmazzák.
(3) *Közúti közlekedési területen* az országos településrendezési és építési követelményekről szóló Korm. rendelet szerinti rendeltetésű épületek és építmények helyezhetők el.
(4) Új utak és utcák kialakításánál legalább egyoldali (kétszer iskolázott) fasorok helyét biztosítani kell.
(5) A *kiszolgáló út* a magánterületeket kiszolgáló magántulajdonban lévő, közforgalom elől elzárható útterület.
(6) Az *egyéb közlekedési területen* csak a vasúti közlekedést kiszolgáló épületek helyezhetők el.

17. Zöldterületek övezetei

19. § (1) Az állandóan növényzettel fedett közterületek közpark (Zkp) övezetbe tartoznak. A közparkoknak közterületről közvetlenül megközelíthetőnek kell lenni.
(2) A zöldterületek övezeti tagolását a szabályozási terv és a 2. melléklet tartalmazza.
(3) A *közparkok területének* legalább 75%-át növényzettel fedetten kell kialakítani.
(4) Zöldterületen az országos településrendezési és építési követelményekről szóló Korm. rendelet szerint megengedett rendeltetésű épületek és építmények helyezhetők el.

18. Erdőterületek

20. § (1) Az erdőterület rendeltetése szerint lehet:
(a) védelmi célú erdőterület (Ev),
(b) egyéb erdőterület (Ee).
(2) Az erdőterületek övezeti tagolását a szabályozási terv és a 2. melléklet tartalmazza.
(3) A *védelmi célú erdő* területén épület nem létesíthető.
(4) *Egyéb erdőterületen* az erdőgazdálkodáshoz és vadgazdálkodáshoz rendeltetésszerűen kapcsolódó építmények helyezhetők el, 10 ha-t meghaladó teleknagyság esetén maximálisan 0,5%-os beépítettséggel.

19. Mezőgazdasági területek

21. § (1) Mezőgazdasági terület az azonos tájjelleg, földhasználat, a beépítettség intenzitása, a sajátos építési használata, továbbá tájképi és környezetvédelmi érzékenysége szerint a következő terület felhasználási egységekbe tartozik:
a) kertes mezőgazdasági terület (Mk)
b) általános mezőgazdasági terület (Má),
c) tájgazdálkodási mezőgazdasági terület (Mt).
(2) A mezőgazdasági területek övezeti tagolását a szabályozási terv és a 2. melléklet tartalmazza.
(3) A mezőgazdasági övezetben gondoskodni kell a területek úttal történő megközelíthetőségéről. Zárványterületek nem alakíthatóak ki.
(4) A *kertes mezőgazdasági területen* az országos településrendezési és építési követelményekről szóló Korm. rendelet szerinti rendeltetésű épületek és építmények helyezhetők el.
(5) Az *általános mezőgazdasági területen* az országos településrendezési és építési követelményekről szóló Korm. rendelet szerinti rendeltetésű épületek és építmények helyezhetők el. Lakó funkciójú épület elhelyezése tilos.
(6) *Tájgazdálkodási mezőgazdasági területen* épületet elhelyezni nem lehet.

20. Vízgazdálkodási területek

22. § (1) A vízgazdálkodással összefüggő területek (Vg) a vízfolyások, tavak, tározók, vízmedrek és partjuk, vízbeszerzési területek és védő területeik, illetve vízmű területek.
(2) A vízgazdálkodási terület övezetekre való tagolását a szabályozási terv és a 2. melléklet tartalmazza.
(3) *Vízgazdálkodási területen* vízkárelhárítási, vízgazdálkodási létesítmények alakíthatók ki.

21. Különleges területek

23. § (1) Beépítésre nem szánt különleges terület lehet:
a) temető területe (Kb-T),
b) tanyagazdálkodás területe (Kb-Ta),
c) zöldterület (Kb-Z),
d) bánya terület (Kb-B),
e) sportterület (Kb-Sp)
f) farm terület (Kb-F).
(2) A beépítésre nem szánt különleges területek építési övezetekre való tagolását a szabályozási terv és a 2. melléklet tartalmazza.
(3) A *különleges temető területen* csak a temető működéséhez szükséges épületeket lehet elhelyezni. A beépítettség mértéke legfeljebb 2%, az párkánymagasság legfeljebb 4,5 m lehet.
(4) A *különleges tanyagazdálkodás területen* az országos településrendezési és építési követelményekről szóló Korm. rendelet szerinti rendeltetésű épületek és építmények helyezhetők el.
(5) A *különleges zöldterület* övezetben épületet, építményt elhelyezni nem lehet és burkolat nem létesíthető.
(6) A *különleges farm terület* övezetben (Kb-F) a lótartással, lovassporttal kapcsolatos épületek helyezhetők el.

IV. Fejezet
Záró rendelkezések

24. § Ez a rendelet kihirdetését követő 30. napon lép hatályba.

25. § Hatályát veszti a helyi építési szabályzatról szóló 16/2004. (X. 27.) önkormányzati rendelet.

....

polgármester jegyző

Győrszemere, 2026.....

Főbb módosulások

(A módosulások jelentős része tervezett fejlesztési területek visszatörlésére irányul, mivel az Önkormányzat nem tartja életszerűnek a település ilyen mértékű túltervezését.)

1. A HÉSZ-ben szigorításra kerül az egy telken kialakítható épületek száma. 1500 m² területen maximálisan 2 lakóház + 1 egyéb rendeltetési egység alakítható ki. Továbbá a településközponti vegyes területen kialakítható társasház paraméterei is megfogalmazásra kerülnek.
2. A HÉSZ-ben az Mk és Üh övezetek előírásaiban az alábbi mondat kerül meghatározásra:
   " Az övezetben állandó lakó funkciójú épület, épületrész elhelyezése és üzemeltetése tilos"
3. Nagyszentpálon a busz útvonala és a buszmegállók, valamint a Tölgyfa utcában kialakítandó járda elhelyezése feltüntetésre kerül. Ez a közlekedési alátámasztó tervlapra kerül betervezésre.
4. A Sajtos utca gazdasági erdővel érintett szakaszán az út kiszabályozása visszakerül a jogi határra. A Sajtos utca 83-as főútra való kicsatlakozása törlésre kerül a tervlapokról, mivel az új csomópont kiépítésével már nem felelne meg a közúti előírásoknak a csomóponti távolsága. Itt a közlekedési és közmű terület kerül gazdasági és véderdő felhasználásba.
5. Szintén Nagyszentpálon, az 1730/102, 0139/20 hrsz-en feljelölt (nagyszentpáli belterület észak-keleti oldalán) falusias lakóterületi fejlesztési csík a kialakíthatóság kétségessége miatt az Önkormányzat kérésére lekerül a tervlapokról. Ennél a falusias lakóterületi felhasználás változik majd mezőgazdasági általános területfelhasználásra.
6. A 0139/27, 0139/5, 0139/6 hrsz-en feljelölt (nagyszentpáli belterület észak-keleti részén) falusias lakóterületi fejlesztési folt érdeklődés hiánya miatt az Önkormányzat kérésére lekerül a tervlapokról. Ennél a falusias lakóterületi felhasználás és közlekedési és közmű terület változik majd mezőgazdasági általános területfelhasználásra.
7. A Juhász-Ballai féle 0125/9, 0125/19, 0127/3, 0127/4, 0127/5, 0127/6, 0127/8, 0127/9, 0127/11 hrsz-re feljelölt falusias lakóterületi fejlesztési folt az évek óta tartó inaktivitás miatt kivételre kerül a rendezési eszközökből. Ennél a terület falusias lakóterületi felhasználása nem változik, de a részletes szabályozása lekerül a tervlapról. Itt a falusias lakóterületi felhasználás és közlekedési és közmű terület változik majd mezőgazdasági általános területfelhasználásra.
8. A nagyszentpáli 086/35 hrsz-ú földhivatalnál erdőterületként számontartott mezőgazdasági általános területre különleges logisztikai terület lesz feljelölve a jelenlegi feljelsztési céloknak megfelelően. Az erdőterület kivásárolása az erdészettől és kitermelése már megtörtént.
9. A Pacsirta utca dél-nyugati végén található 25x25 m-es forduló törlésre kerül, és az itt található falusias lakóterületi fejlesztési folt utolsó 1645/2 hrsz-ú telkére kerül kiszabályozásra az út átkötése a Tölgyfa utcára, a Sajtos utcával párhuzamosan kialakítva. Itt a közlekedési és közmű terület kis részéből mezőgazdasági általános, a falusias lakóterület egy részéből pedig közlekedési és közmű terület lesz.
10. Az 1657/16 hrsz-ú gazdasági erdőterületre berajzolt útkicsatlakozás lekerül a tervekről, mivel ez nem életszerű. Itt a kialakuló zsákutca végén a megfordulási lehetőséget biztosítani kell, így az 1657/32, és az 1657/39 hrsz-ú telkek végeinél fordulót kell

kialakítani. Ennél a módosulásnál a közlekedési és közmű területből erdőterület, a falusias lakóterületből kis részben közlekedési és közmű terület lesz.

11. A 83-as főúton a biztonságos közlekedés elősegítése érdekében a megfelelő helyszükségletek megvizsgálásra kerülnek, a szükséges kiszabályozások a jövőbeni fejlesztésekhez ezt illetően betervezésre kerülnek.

12. A 0321/25, 0216, 0321/59, 0321/81, 0321/80, 0368/54, 1245, 1240/3, 1551/31 hrsz-ú területeken csapadékvíz és zápor tároló javasolt helyeinek jelölése (hegy) az Önkormányzat kérésére törlésre kerülnek a teljes közigazgatási területről, mivel ez más eljárásokban megakasztja az Önkormányzatot.

13. A Szőlőhegyi belterületi folt közepén a 0395/49, 0395/50, 0395/34 hrsz-en található tervezett sportpálya törlésre kerül. Itt a különleges sportterület besorolása erdő területfelhasználásra módosul.

14. A Felpéci úttól keletre fekvő falusias lakóterületi fejlesztés egy része a 0326/10 hrsz déli felén lévő, valamint a 0366/4, 0366/5, 0366/6, 0366/7, 0366/8, 0366/9, 0366/10, 0366/11 hrsz-on lévő teljes egészében lekerül a tervlapokról. Itt mezőgazdasági általános területfelhasználásra módosul a felhasználás. A területre feljelölt út kiszabályozása viszont marad.

15. A Felpéci út végénél lévő 2119/3 hrsz-ú közlekedési és közmű terület 1219/4 hrsz-ú kis nyúlványa falusias lakóterületre módosul.

16. A Felpéci út mellett 1203/1, 1204/4 egy kis részén, 1205/3, 0393/5 hrsz-ú területen fekvő (hegy) temető területe kibővítésre kerül nyugati irányba a 0393/4 hrsz-ú területből. Itt mezőgazdasági általános terület módosul különleges temető területre. Továbbá az ez mellett található 1206 hrsz-on fekvő zöldterület levételre kerül, mivel az itt található parkoló kibővítése ezt indokolja. Itt zöldterületből közlekedési és közmű terület lesz.

17. A Szőlőhegy alatti Hegyalja dűlőre berajzolt tervezett településközi út kiszabályozása Felpéc felé az Önkormányat kérésére levételre kerül. Itt a közlekedési és közmű terület jelentős részben mezőgazdasági általános, kisebb részben erdő és vízgazdálkodási területté módosul.

18. A Hegy út keleti végénél a 1286/5 hrsz-ú telek kiszabályozása visszakerül a jogi határra. Itt közlekedési és közmű terület módosul falusias lakóterületre.

19. A Hegy út mellett feljelölt falusias lakóterületi rész jelentősen átalakul. A 0407/7 hrsz-on és a 0407/25 hrsz-ú terület jelentős részén törlésre kerül, itt falusias lakóterület módosul erdőterületté. A 0404/7, 0404/6 hrsz-on található falusias lakóterület geometriája megváltozik a tulajdonviszonyok miatt. A 0404/6 hrsz kis részén lévő falusias lakóterület mezőgazdasági általános területté módosul, míg a 0404/7 hrsz nagy része falusias lakóterület lesz, kis része a hozzá tartozó helyben kialakítandó zöldterületté módosul.

20. A Hegy úttól déli irányba 0413/4, 0413/5, 0413/6, 0413/7, 0413/8, 0413/2, 0413/3 hrsz-on fekvő lakóterületi fejlesztés érdeklődés hiánya miatt törlésre kerül a tervlapokról. Itt falusias lakóterület, zöldterület és közlekedési és közműterület módosul mezőgazdasági általános területre.

21. A 0395/7, 0395/8, 0395/9, 0395/10, 0395/11, 0395/12, 0395/13, 0395/14, 0395/15 hrsz-ú mezőgazdasági általános terület erdőterületre módosul a biológiai aktivitásérték szinten tartása érdekében.

22. A központi belterület (falu) észak-keleti részén a 064/6, 064/5, 064/4, 064/3, 064/2, 064/1, 064/12, 064/11, 064/10 hrsz-ú területekre feltüntetett tartalék falusias lakóterületi

bővítés érdeklődés, és a kialakíthatóság problémái (mélyfekvésű terület) törlésre kerül. Itt a terület felhasználása nem változik, mivel az eddig is mezőgazdasági általános területfelhasználású volt, csak a tartalék terület jelölése kerül levételre.

23. A tartalék falusias lakóterületre kiszabályozott megközelítő út 679 hrsz-ú telekre feljelölt kiszélesítése is lekerül a tervekről. Itt közlekedési és közmű terület módosul falusias lakóterületre.

24. A központi belterület keleti kapujánál található (Kúria rét) 0181/10 hrsz-ú szintén mélyfekvésű területre betervezett gazdasági és lakóterületi fejlesztés befektetői kérésre kis mértékben áttervezésre kerül a közutas hatósággal történt útkicsatlakozás egyeztetése után. Itt a terület átosztása az útkicsatlakozáshoz való igazodás miatt kerül áttervezésre, lényegi módosulás nem történik.

25. A Posta utca szabályozási szélessége a 436, 435/2, 378/1, 379 hrsz-ú területeken visszakerül a jelenlegi jogi határra. Itt a közlekedési és közmű területekből településközponti vegyes terület és zöldterület lesz.

26. A Kútfúrós telephely melletti 057/8, 057/9, 057/4, 691/26 hrsz-ú területeken kiszabályozott feltáró út levételre kerül. Itt a közlekedési és közmű terület különleges sportterületté és erdőterületté módosul.

27. A 691/9 hrsz-ú Kútfúrós telephely kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület és az ez melletti 691/16, 15, 14, 13, 12, 11, 10 hrsz-ú falusias lakóterület erdőterületre módosul, mivel itt nem kívánnak ilyen fejlesztési területet fenntartani.

28. A Posta utcát és a Bakony-ér utcát összekötő 435/2, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 388, 389/2, 389/3, 390/8, 389/1, 390/5, 393/4, 393/5, 394/1, 350/1 hrsz-ú telkeket érintő tömbfeltáró út és a betervezett telekosztás kiszabályozása érdeklődés hiányában lekerül a tervlapokról. Itt a közlekedési és közmű területekből településközponti vegyes terület lesz.

29. A Patkódomb melletti, az Új utca felőli 1737 hrsz-ú önkormányzati útkiszabályozás vonalai visszakerülnek a jogi határokra az út teljes hosszában. Itt közlekedési és közmű területből lesz falusias lakó-, erdő-, valamint mezőgazdasági általános terület.

30. A településközponti buszmegálló életszerűbb kialakítása megvizsgálásra kerül. Ez a közlekedési alátámasztó tervlapra kerül betervezésre.

31. A központi belterület keleti oldalán lévő hrsz-ú 0192/8, 0192/7, 0192/58, 0192/59, 0192/50, 0192/51, 0192/41, 0192/15, 0192/16, 0192/17, 0192/18, 0192/5 hrsz-ú ipari gazdasági és kereskedelmi szolgáltató gazdasági területek és a feltáró út kiszabályozása törlésre kerül. Itt a közlekedési és közmű terület, valamint az ipari gazdasági terület felhasználás módosul véderdő, vízgazdálkodási és mezőgazdasági általános területfelhasználásra.

32. A vízmű melletti feltáró út és a vízműtől délre lévő tervezett falusias lakóterület és kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület kialakítása törlésre kerül. Itt falusias lakóterületből, kereskedelmi szolgáltató gazdasági területből és közlekedési és közmű területből mezőgazdasági terület lesz.

33. A 460, 469, 470, 473/1, 474, 475, 479, 480/2, 484/1, 484/2, 487, 486, 489/1, 488/2 hrsz-ú telkeken iskola telkétől nyugati irányban lévő tömbfeltáró út és a feljelölt telkek lekerülnek a tervlapokról. Itt közlekedési és közmű területből településközponti vegyes terület lesz. Továbbá a 469 hrsz-ú telekre egy tervezett parkoló is feljelölésre kerül.

34. Az Iskola utca, Fő utca Kisfaludy utca és a Váci utca által körbezárt tömbben a tömbfeltáró út törlésre kerül. Itt közleledési és közmű területből településközponti vegyes terület lesz.

35. A 02/50 hrsz-ú területre betervezett temető, valamint a mellette lévő 02/31, 537, 536, 534/4, 523, 520/1 hrsz-ú területre tervezett falusias lakóterületi fejlesztés törlésre kerül a terekből. Itt közlekedési és közmű terület, különleges temető terület és falusias lakóterület kerül erdőterületbe.
36. Az 520/3, 520/4, 523, 534/1, 533, 534/2, 538/3, 538/2, 539/1, 539/4, 540/3, 538/4, 539/2, 539/3, 540/5, 540/6, 540/7 hrsz-ú területre berajzolt falusias lakóterület áttervezésre kerül, itt az 520/3, 520/4, 523, 538/3, 538/2, 539/1, 539/4, 540/3, 538/4, 539/2, 539/3, 540/5, 540/6, 540/7 hrsz-ú területek, valamint az 533, 534/1 hrsz-ú terület jelentős része fejlesztési területre módosul.
37. A Domb utcában az utak kiszabályozása visszakerül a jogi határra.
38. A Kossuth Lajos utca, Felszabadulás utca, Koroncói utca, Győri út által körbezárt falusias és kertvárosias lakóterületi tömbről lekerül a tömbfeltáró út kiszabályozás. Itt közlekedési és közmű területből falusias lakóterület lesz.
39. A Diófa utca folytatásaként betervezett belső tömbfeltárás is kivételre kerül. Itt közlekedési és közmű területből falusias lakóterület lesz.
40. Az Ady Endre utcában az út kiszabályozások visszakerülnek a jogi határra.
41. Az Ady Endre utcától és a 83. számú főúttól nyugati irányban feljelölt falusias lakóterületfejlesztés teljes egészében, valamint a kereskedelmi szolgáltató gazdasági fejlesztés jelentős része lekerül a tervlapokról. Itt falusias lakóterületből, gazdasági területből, közlekedési és közmű területből és egy kevés zöldterületből lesz mezőgazdasági általános és vízgazdálkodási terület.
42. Az Új utca nyugati végén a 0478/10, 146/1, 0478/9 hrsz-ú területekre feljelölt kereskedelmi szolgáltató gazdasági felhasználás törlésre kerül. Itt kereskedelmi szolgáltató gazdasági területből falusias lakóterület és általános mezőgazdasági terület lesz.
43. A Gyömöre felé tervezett településközi út az Önkormányzat kérésére lekerül a tervlapokról. Itt közlekedési és közmű területből erdő és mezőgazdasági általános területek lesznek.
44. Az Erdősor utcában az Erdősor utca és a 83. sz. főút találkozásához a 0534/5 hrsz-ú terület déli sarkára feljelölt kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület törlésre kerül. Itt a kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület erdőterületté módosul.
45. Az 1401 hrsz-ú közlekedési és közműterület (Erdősor első telke) kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területté módosul. Továbbá a 0530/2 hrsz-ú gazdasági erdőterületre berajzolt útkiszélesítés visszamódosul erdőterületté, mivel a kiszélesítés már okafogyottá vált.
46. A glóbusz védőtávolságai a 619 hrsz-ú telken feltüntetésre kerülnek az adatszolgáltatások alapján. Továbbá a temetőhöz tartozó parkoló is feljelölésre kerül a területen.
47. A gazdasági iparterületek közé a 0169, 0170/12, 0170/14, 0170/15, 0170/5, 0170/11, 0170/7 hrsz-ú telekre felrajzolt kereskedelmi, szolgáltató gazdasági és közlekedési és közmű területből fejlesztési kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület lesz, mivel a közeljövőben itt nem várható fejlesztés. A 0172/3, 0172/2, 0172/1 hrsz-ú területekre felrajzolt kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület az érdeklődés hiánya, és a háromszög formája miatti kihasználhatóság miatt visszamódosul a földhivatali alaptérképen látható felhasználásra. A 0172/3, 0172/2-ú terület erdőterületté, míg a 0172/1 hrsz-ú terület mezőgazdasági általános területté módosul.

48. A túltervezett kereskedelmi, szolgáltató gazdasági és ipari gazdasági területek az érdeklődés hiányára és a jelenlegi igényekre, valamint a megközelítés kialakíthatóságának problémáira való tekintettel megszűnnek. Ezek helyén mezőgazdasági általános területfelhasználás lesz, a földhivatali felhasználáshoz igazodva.

49. A településen több helyen is feljelölésre kerül majd a hátsó kertekben hátsó építési vonal, mely a hátsó kertek elépítését hivatott megakadályozni.

50. A településen több út mellett a drasztikus (meglévő épületek átvágásával járó) kiszabályozás helyett előkerti vonal kerül feltüntetésre. Így hosszú távon az utcák a kellő mértékben kiszélesednek, a meglévő lépületek felújíthatók jelenlegi helyükön, és csak az új épületek elhelyezésénél kell a már berajzolt előkerti vonalhoz igazodni.

51. A HÉSZ ben a könnyebb az új telkek kialakíthatóságának érdekében az alábbi mondat kerül megfogalmazásra a telekalakítás tekintetében:
"Telekosztás esetén a megmaradó telekrésznek csak az övezeti jelben előírt teleknagyságot kell figyelembe venni, a meghatározott legkisebb telekszélességet nem."

Győrszemere

Külterületi szabályozási terv

M = 1 : 10 000

Hatályos

T · P	