



Győrújbarát Község Önkormányzata Képviselő-testületének 12/2026. (VII. 10.) önkormányzati rendelete

a Helyi Építési Szabályzatról szóló 24/2018. (XII.12.) önkormányzati rendelet módosításáról

[1] Győrújbarát Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a településrendezési és építési követelmények meghatározása, az építés helyi rendjének kialakítása, biztosítása érdekében alkotja meg rendeletét abból a célból, hogy a település területének felhasználásával és beépítésével kapcsolatos, telkekhez fűződő sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket megállapítsa.

[2] Győrújbarát Község Önkormányzat Képviselő-testülete a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdése 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 62. § (1) bekezdése és a 11. melléklete által biztosított véleményezési jogkörében eljáró államigazgatási szervek és települési önkormányzatok, partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

A Helyi Építési Szabályzatról szóló 24/2018. (XII. 12.) önkormányzati rendelet 1. § (2) bekezdés a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(Jelen rendeletet mellékletei:)

„a) 1. melléklet: Szabályozási tervlap: méretarány 1:2000, tervszám: SZAB, munkaszám 24122, (továbbiakban szabályozási terv)”

2. §

A Helyi Építési Szabályzatról szóló 24/2018. (XII. 12.) önkormányzati rendelet „A rendelet hatálya és alkalmazása” alcíme a következő 1/A. §-sal egészül ki:

„1/A. §

E rendelet értelmezésében a pinceelőtér olyan, szerkezetileg önálló építmény, amely legfeljebb bejárati vagy ahhoz kapcsolódóan legfeljebb 2-2 méter széles homlokzatfelülete van, és legfeljebb a tereplejtő felőli és az olyan oldalhomlokzati felületrésze kerül a terepszint fölé, amelyhez a terepbeugrásban közvetlenül kerti szabadlépcső vagy lejtő csatlakozik. A teljes homlokzat felületén az üvegezett nyílászárók összes területe nem haladja meg az 0,5 m²-t.”

3. §

A Helyi Építési Szabályzatról szóló 24/2018. (XII. 12.) önkormányzati rendelet 12. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Az egyes telkeken az épületek elhelyezésekor a következő szabályokat kell figyelembe venni:

- a) ha a szabályozási terven van jelölt építési vonal, vagy előkert építési határvonal, akkor az előkert mélységét mindig az határozza meg.
- b) ha a szabályozási terven nincs jelölt építési vonal, vagy előkert építési határvonal, akkor az új épületet a meglévő épületek vonalára kell építeni. Ha az utcában nem egységes a kialakult előkert méret, akkor a szomszédos telkek előkert méretének valamelyikéhez kell igazodni vagy a két szomszédos épület előkertjének átlagát kell figyelembe venni.
- c) ha a szabályozási terven építési hely került meghatározásra, akkor az építményt az építési helyen belül bárhol el lehet helyezni.
- d) Ahol a szabályozási terven nem kialakult beépítésnél nincs jelölt építési vonal vagy előkert építési határvonal, ott az előkert mértéke 8 m.
- e) ha időben a fő funkciójú építmény elhelyezése előtt kerül a telekre mellékfunkciójú építmény, akkor a mellék funkciójú építményt nem kell az építési vonalra vagy a kialakult épületek vonalára helyezni, de ekkor az előkert vonaltól minimum 15 m-es sáv szabadon hagyandó a leendő fő funkciójú épület elhelyezhetőségének biztosítására.
- f) Ha nincs jelölt hátsókerti határvonal és a telek mélysége *(utcával nem párhuzamos hátsókerti telekhatár esetén, az utcai telekhatárra a hátsókerti telekhatárról állított legrövidebb merőleges egyenes hossza)*:
 - fa) kisebb mint 22 m, akkor a hátsókert min. 3 m-ig,
 - fb) 22 és 25 m között van, akkor a hátsókert az utcával párhuzamosan 19 m-re húzott vonal mögötti terület,
 - fc) 25 m-nél nagyobb akkor a hátsókert 6 m.
- g) Az építési vonal és a hátsó építési határvonal az épületek építési sávjának határát jelenti. A beépítési sávon kívül épület nem építhető.
- h) Lakóterületen és településközpont vegyes területen lévő saroktelek esetén, ha nincs jelölt építési vonal a telek hosszabb oldalhatárával párhuzamos előkert mérete 2 m-ig csökkenthető.
- i) Helyi védelem alatt álló épület telkén, vagy helyi területi védelem alatt álló területen fekvő beépített telken nem kell egy tömegben építeni a meglévő épületet az új épülettel. Az új lakóépület építési helyen belül elhelyezhető. Ha a szabályozott hátsó építési vonal és a meglévő épület közötti szabad területen az új épület nem fér el, akkor a régi épülettől számított 6 méteren túl 250 m² építési hely mértékéig túlnyúlhat az új épület.
- j) Az övezeti paraméterekben szereplő maximális épületmagasság mértéke a rövidebb homlokzaton álló egy oromfal esetén 0,3 méterrel, a rövidebb homlokzaton álló két oromfal esetén 0,6 méterrel emelkedik.k) Ahol 5 méteres, vagy annál kevesebb az előkert, meglévő járda esetén a járdától, más esetben az utcai telekhatártól (vagy ha van, szabályozási vonaltól) legalább 7 méterre kell elhelyezni az előkertre nyíló garázs kapuját.
- k) Ahol 5 méteres, vagy annál kevesebb az előkert, meglévő járda esetén a járdától, más esetben az utcai telekhatártól (vagy ha van, szabályozási vonaltól) legalább 7 méterre kell elhelyezni az előkertre nyíló garázs kapuját.”

4. §

A Helyi Építési Szabályzatról szóló 24/2018. (XII. 12.) önkormányzati rendelet „Építés általános szabályai” alcíme a következő 12/A. §-sal egészül ki:

„12/A. §

(1) A 12. § (2)-(11) bekezdés előírásai a közterületről vagy közforgalom számára megnyitott magánútról, vagy attól 10 m –en belül a közterület vagy magánút felől nyíló löszfalban kialakított pincére és meglévő pince előtér építményre vonatkoznak. A pinceelőtér a HÉSZ tekintetében a

lőszfalban kialakított pince bejárataként szolgáló előtérhelyiség, mely a közterület vagy magánút felől egy homlokzattal rendelkezik.

(2) A pincék a helyi termékek forgalmazásával kapcsolatos funkciót is elláthatnak.

(3) A helyi termék forgalmazására szolgáló helyek számára az OTÉK-ban előírt gépkocsi elhelyezését 1000 m-en belül az Önkormányzattal kötött településrendezési szerződésben kell szabályozni.

(4) Lőszfalba új pince a megközelítését biztosító közút vagy közforgalom számára megnyitott magánút kezelőjének hozzájárulásával, és az Önkormányzattal megkötött településrendezési szerződés birtokában engedélyezhető.

(5) Ingatlan-nyilvántartásban még nem szereplő, de már több mint a tízéves intézkedési határidőnél régebben befejezett vagy használatba vett pince fennmaradási vagy fennmaradási és továbbépítési engedélyezés keretében felújítható, bővíthető.

(6) A lőszfalba pince építésnél, felújításánál, átépítésénél, bővítésénél a tartószerkezeti műszaki leírás és statikai ellenőrző számítások eredményeit figyelembe kell venni. A számításnak ki kell terjedni a pince felett esetlegesen elhelyezkedő építményekre, illetve a lőszfal állékonyságára.

(7) Pince felújításánál, pinceelőtér építésénél az oromzat a közterületi szabályozási vonalon túl nem helyezhető el a (8) bekezdés szerinti eset kivételével. Az építmény homlokzata és tetőzete az út kialakult nyomvonala vagy burkolata szélétől a telekhatár irányába min. 0,5 m távolságon túl helyezhető el.

(8) Ha az útburkolat széle és a pinceoromzat között a telekhatár irányába kialakult a min. 0,5 m távolság nincs meg, vagy a pinceoromzat kialakult az útburkolatban helyezkedik el, akkor ezt egyedi esetként településrendezési szerződés előkészítéseként kell kezelni, abban kell szabályozni.

(9) Ha a lőszfal nem a közterület vagy közforgalom számára megnyitott magánút telkén van, akkor a lőszfalban létesített pinceelőtér kialakításánál a (11) bekezdés előírásait figyelembe kell venni azzal, hogy a pinceelőtér közterületre nem nyúlhat át.

(10) A pinceelőtér építmény homlokzata a meglévő partfal utcai szintjétől számított 1,0 m magasságban mért függőleges vetületi síkjától számítva max 2,0 m-re állhat ki a közterület irányába.”

5. §

A Helyi Építési Szabályzatról szóló 24/2018. (XII. 12.) önkormányzati rendelet 25. §-a a következő (3) bekezdéssel egészül ki:

„(3) Gazdasági erdőterület (Eg) övezetben az ingatlan-nyilvántartásban még nem szereplő, de már több mint a tízéves intézkedési határidőnél régebben befejezett vagy használatba vett pince fennmaradási vagy fennmaradási és továbbépítési engedélyezés keretében felújítható, bővíthető, új pinceépület nem építhető.”

6. §

(1) A Helyi Építési Szabályzatról szóló 24/2018. (XII. 12.) önkormányzati rendelet 26. § (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(5) Kertes mezőgazdasági terület (Mk) övezetben új lakóépület nem helyezhető el. Az övezetben telkenként összesen maximum 50 m² lehet az összes beépítés alapterülete. Az épületek pinceszintjének összes maximális nettó alapterülete is 50 m² lehet. A beépített terület a 253/1997.(XII.20.) Korm. rendelet 1. mellékletének 114. pontja alapján számított érték.”

(2) A Helyi Építési Szabályzatról szóló 24/2018. (XII. 12.) önkormányzati rendelet 26. §-a a következő (5a) bekezdéssel egészül ki:

„(5a) Az (5) bekezdés előírásai alól csak a 12/A. § alá eső esetekbe tartozó épületek képeznek kivételt.”

7. §

(1) A Helyi Építési Szabályzatról szóló 24/2018. (XII. 12.) önkormányzati rendelet 1. melléklete helyébe a 2. melléklet lép.

(2) A Helyi Építési Szabályzatról szóló 24/2018. (XII. 12.) önkormányzati rendelet 10. melléklete az 1. melléklet szerint módosul.

8. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.


Kóbor Attila
polgármester




dr. Szalma-Milkovits Eszter
jegyző

Záradék:

A rendeletet a mai napon kihirdettem.

Győrújbarát, 2026. július 10.




dr. Szalma-Milkovits Eszter
jegyző

1. melléklet a 12/2026. (VII. 10.) önkormányzati rendelethez

1. A Helyi Építési Szabályzatról szóló 24/2018. (XII. 12.) önkormányzati rendelet 10. mellékletében foglalt táblázat a következő 296. sorral egészül ki:

”

(Övezet száma)	Egyedi övezeti előírás)
296	Az övezetben 1 db önálló rendeltetési egység helyezhető el. Nem számít önálló rendeltetési egységnek a garázs és a tároló épület. A hátsókerti építési határvonal mögött építeni, burkolatot létesíteni, a természetes növényállományt megváltoztatni nem lehet.

”

2. melléklet a 12/2026. (VII. 10.) önkormányzati rendelethez

„1. melléklet

(A melléklet szövegét a(z) 1 melléklet_Szabályozási tervlap.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

Végső előterjesztői indokolás

Győrújbarát Község Önkormányzata településrendezési tervi eszközök módosítására eljárást folytatott le a **24122** szerződésszámú tervezési megbízás keretében.

A módosítás célja:

1. A 3207/10 hrsz-ú telken a tervezett út mellett a minimális előkert 5,0 m-ben történő meghatározása
2. A 4180 hrsz-ú önkormányzati közút funkció nélküli területrészenek értékesítése céljából a szabályozási vonal módosítása
3. Felső Erzsébet utca alsó tömbjének falusias lakó kert-korlátozott területe falusias lakóövezet területbe való átsorolása
4. Málnáskert utca szabályozási vonal korrekció
5. HÉSZ előírásokra vonatkozó módosítás: Pincék elhelyezésére vonatkozó szabályozás módosítása kertes mezőgazdasági és gazdasági erdő övezetekben

A módosítási eljárás a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet előírásai szerint általános eljárással lezajlott.

A község képviselőtestülete a véleményezési szakaszt 58/2026. (V.14.) Kt. határozatával lezárta. A polgármester a tervet záró véleményezésre beküldte az Állami Főépítési Irodának.

Az állami főépítész GY/15/00415-15/2026. iktatószámú nyilatkozatában a településrendezési eszközök módosításának képviselőtestület elé terjesztése ellen kifogást nem emelt.

