

**T.P**

**T A L E N T - P L A N** Tervező, Szolgáltató és Kereskedelmi Kft.  
9023 Győr, Richter János u. 11.; Tel: 96-418 373; Fax: 96-418 699; email: talent\_plan@arrabonet.hu; www.talent-plan.hu



**Győr**  
Győr-Győrszentiván  
Vonal úttól északra fekvő terület  
Településrendezési eszközök módosítása  
**SZTM 2019-043**  
Msz: 19143

**ELŐLAP**

Felelős vezetőtervező:

**Németh Gyula**  
TT1 08-0066

Segédtervező:

**Tóth Csaba**

Közlekedéstervező:

**Miklósi Attila**  
TKö 08-513

Tájépítész:

**Pintér Gabriella**  
TK 08-0373

Energia-közmű tervező,  
Vízi közműtervező,  
Hírközlési tervező:

**Ferenczi Huba**

# TARTALOMJEGYZÉK

---

## MŰSZAKI LEÍRÁS

---

- 1) ELŐZMÉNYEK
- 2) MÓDOSULÓ TERÜLET LEÍRÁSA
  - 2.1) Tervezési terület lehatárolása
  - 2.2) Tervezési terület leírása, a módosítások célja, hatása
- 3) ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK
  - 3.1) Illeszkedés a városi és térségi területrendezési tervekhez, stratégiákhoz
  - 3.2) Közműfejlesztési javaslat
  - 3.3) Tájrendezés és környezetalakítás
  - 3.4) Távközlési munkarész
  - 3.5) Közlekedésfejlesztési javaslat
  - 3.6) Örökségvédelmi munkarész

---

## RAJZI ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

---

A-1 Közlekedési rajzi alátámasztó	M 1: 2 500
A-2 Közlekedési rajzi alátámasztó – mintakeresztmetszelvény	M 1: 100
A-3 Közösségi közlekedési rajzi alátámasztó	M 1: 10 000
A-4 Közműves rajzi alátámasztó	M 1: 2 500
Beépítési terv – Bplan Architect Kft.	

---

## JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

---

### SZABÁLYOZÁSI TERVI MUNKARÉSZEK

.../2019. (...) ÖNKORM. RENDELET

**SZTM 2019-043 SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA**

M 1: 2 500

---

## 1) ELŐZMÉNYEK

---

A hatályos győri építési szabályzatot és szabályozási tervet az 1/2006. (01.25.) ök. rendelettel hagyták jóvá.

---

## 2) MÓDOSULÓ TERÜLET LEÍRÁSA

---

### 2.1) TERVEZÉSI TERÜLET LEHATÁROLÁSA

---

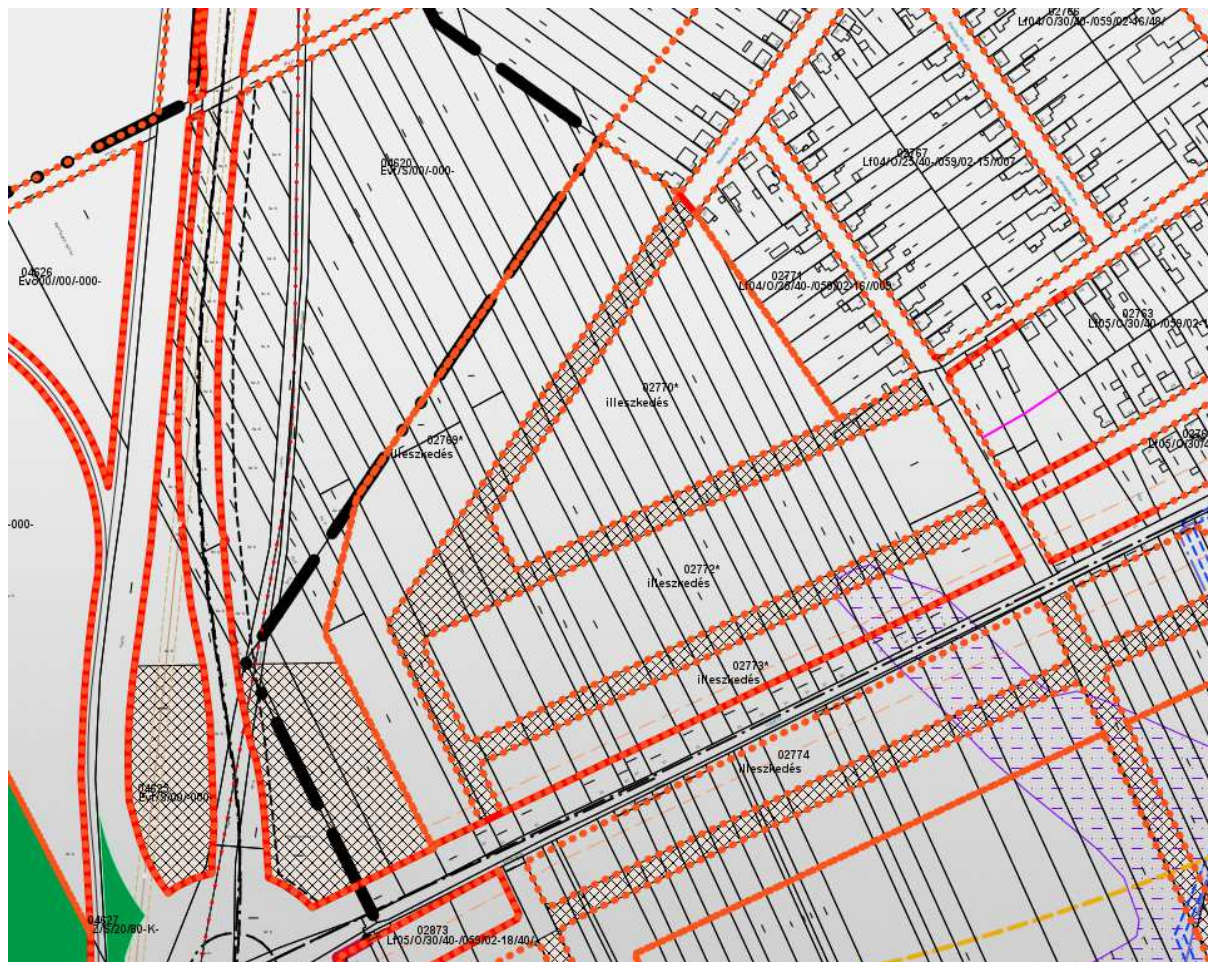
A tervezési terület Győr – Győrszentiván nyugati részén, a Vonal úttól északra fekvő területen helyezkedik el.



*Átnézeti helyszínrajz a tervezési területről és környezetéről*

## 2.2) TERVEZÉSI TERÜLET LEÍRÁSA, A MÓDOSÍTÁSOK CÉLJA, HATÁSA

A módosítással érintett terület Győr megyei Jogú Város 1/2006. (01.25.) ök. rendeletével elfogadott rendezési tervében a 02769\*, 02770\*, 02772\* és 02773\* sz. sorszámú övezetként szerepel.



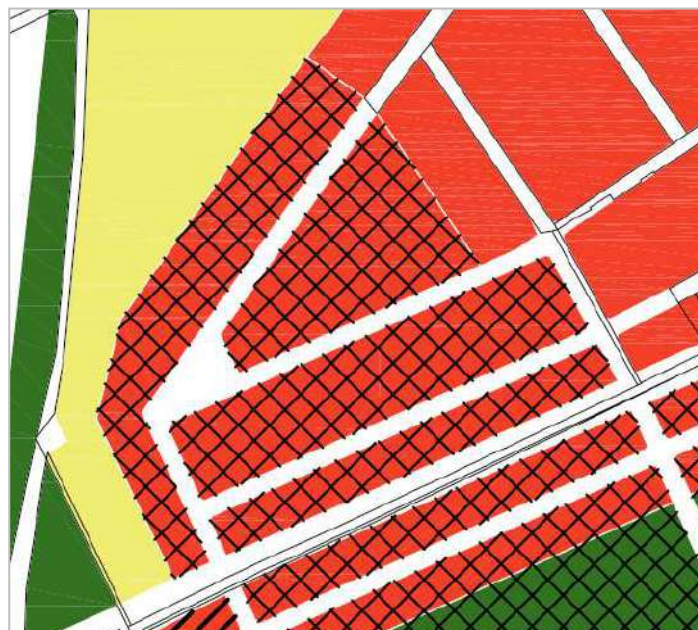
Kivonat a hatályos szabályozási tervből

### Hatályos állapot

**Győr MJV Közgyűlése 1/2006. (I. 25.) Ök. rendelettel jóváhagyott Győr város szabályozási terve és helyi építési szabályzata (GYÉSZ) szerint a módosítással érintett földrészek beépítésre szánt illeszkedés (02769\*, 02770\*, 02772\* és 02773\*) övezetbe tartoznak.**

A hatályos települészerkezeti terv már lakóterületként jelölte ki ezt a területet, ugyanakkor a részletes szabályozása jelen eljárásban készül el.

SZTM 2019-043 Győr-Gyórszentiván Vonal úttól északra fekvő terület  
Településrendezési eszközök módosítása



BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK



LAKÓTERÜLET

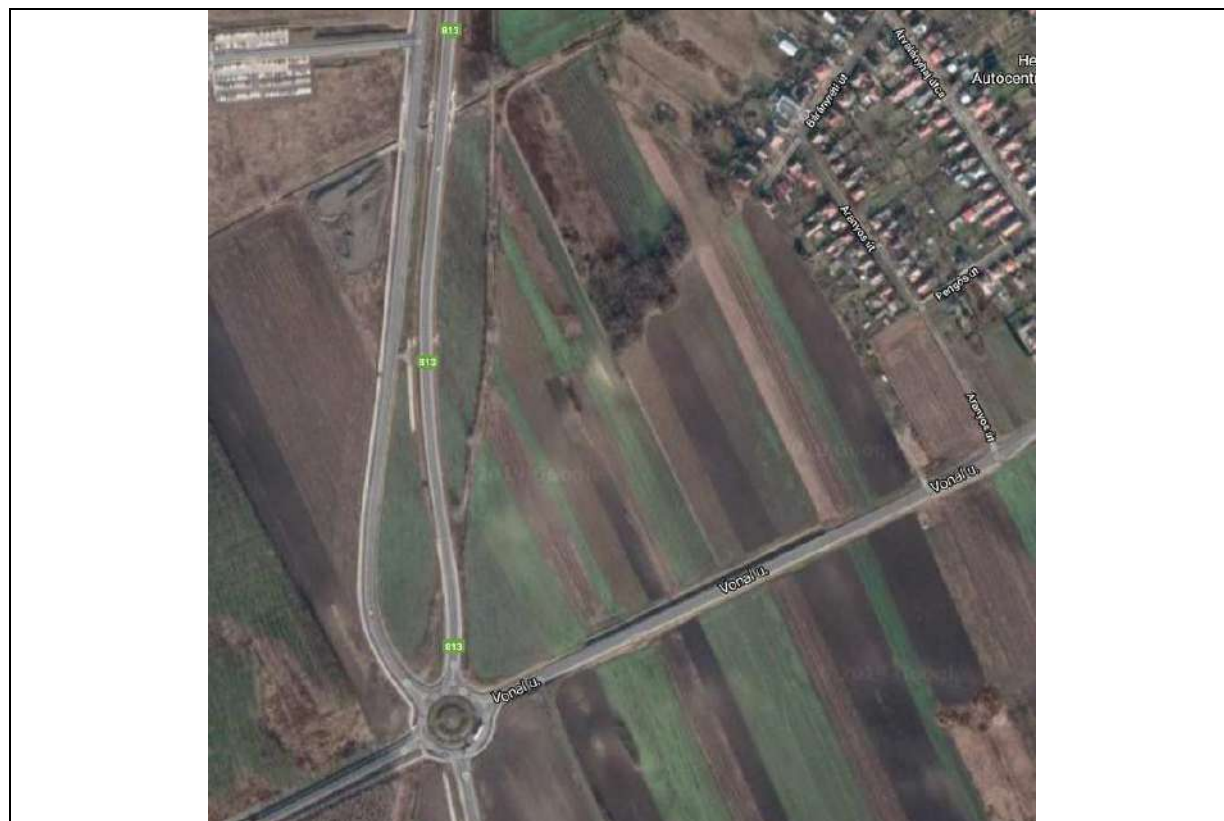


T3 – KORÁBBI TERVEKBEN TARTALÉKTERÜLETKÉNT VAGY EGYÁLTALÁN NEM SZEREPLŐ TERÜLETEK, MELYEK SZABÁLYOZÁSÁT AZ ÚJ TERV NEM HAGYJA JOVA AZ ELVÉGZETT VIZSGÁLATOK EREDMÉNYEKÉPPEN

*Részlet a településszerkezeti tervből*

GYÉSZ 103. § szerinti egyedi előírások az övezetekre vonatkozóan:

*„A Vonal úttól északra fekvő, még nem beépített terület beépítése csak a terület egészére készített vízrendezési terv figyelembe vételével történhet.”*



*Tervezési terület légifotón*

Területismertető fotók (2019. október 11.)



Látkép a Bárányréti út jelenlegi végpontjából

SZTM 2019-043 Győr-Gyórszentiván Vonal úttól északra fekvő terület  
Településrendezési eszközök módosítása



Bárányréti út csatlakozó szakasza



Látkép az Aranyos út és Vonal út sarkáról



Vonal út a tervezési terület déli határán



Aranyos út földút szakasza a Vonal út felől és a környező falusias beépítés

### **Tervezett állapot**

A területen falusias lakóövezet (Lf) kialakítása a cél egy központi kisvárosias lakóövezet (Lk) és zöldterület (Z) maggal, valamint ezeken kívül még két kisebb zöldterület (Z) is kijelölésre kerül.

A jelenlegi övezeti felosztásnál lényegesen több övezet alakul ki, melyekhez a város új számokat rendelt.

A terület tervezett beépítéséről terv is készült, amelyet a rajzi alátámasztó munkarészek tartalmaznak.

### **A megmaradó övezetszámokhoz tartozó új előírások:**

#### **02769, 02770 sz. övezet:**

hatályos: illeszkedés

tervezett: **Lf05/O/30/40-/059/02-15//008**

Ennek megfelelően az övezetre vonatkozó előírások a következők:

- Lf - az övezet szerepköre falusias lakóövezet
- 05 - a használat megengedett intenzitása 0,5
- O - a beépítés megengedett módja oldalhatáron álló beépítés
- 30 - a megengedett legnagyobb beépítettség 30 %
- 40 - a zöldfelület megengedett legkisebb aránya 40 %
- 059 - a megengedett legnagyobb építménymagasság 5,9 m
- 02 - a megengedett legnagyobb szintszám 2 db
- 15 - a megengedett legkisebb telekszélesség 15 m
- 008 - a megengedett legkisebb teleknagyság 800 m<sup>2</sup>



**02772\* sz. övezet:**

hatályos: illeszkedés

tervezett: **Lk07/S/30/40-/072/02//030**

Ennek megfelelően az övezetre vonatkozó előírások a következők:

- Lk - az övezet szerepköre kisvárosias lakóövezet
- 07 - a használat megengedett intenzitása 0,7
- S - a beépítés megengedett módja szabadon álló beépítés
- 30 - a megengedett legnagyobb beépítettség 30 %
- 40 - a zöldfelület megengedett legkisebb aránya 40 %
- 072 - a megengedett legnagyobb építménymagasság 7,2 m
- 02 - a megengedett legnagyobb szintszám 2 db
- 030 - a megengedett legkisebb teleknagyság 3000 m<sup>2</sup>

**02773 sz. övezet:**

hatályos: illeszkedés

tervezett: **Lf05/O/30/40-/059/02-20//008**

Ennek megfelelően az övezetre vonatkozó előírások a következők:

- Lf - az övezet szerepköre falusias lakóövezet
- 05 - a használat megengedett intenzitása 0,5
- O - a beépítés megengedett módja oldalhatáron álló beépítés
- 30 - a megengedett legnagyobb beépítettség 30 %
- 40 - a zöldfelület megengedett legkisebb aránya 40 %
- 059 - a megengedett legnagyobb építménymagasság 5,9 m
- 02 - a megengedett legnagyobb szintszám 2 db
- 20 - a megengedett legkisebb telekszélesség 20 m
- 008 - a megengedett legkisebb teleknagyság 800 m<sup>2</sup>

**Kialakuló új övezetek:**

**04869, 04878, 04880, 04881 sz. övezet:**

Tervezett: **Z/S/20/80-036-**

- Z - az övezet szerepköre zöldterület
- S - a beépítés megengedett módja szabadon álló beépítés
- 20 - a megengedett legnagyobb beépítettség 2 %
- 80 - a zöldfelület megengedett legkisebb aránya 80 %
- 036 - a megengedett legnagyobb építménymagasság 3,6 m

**04870, 04873 sz. övezet:**

Tervezett: **Lf05/O/30/40-/059/02-16//008**

Ennek megfelelően az övezetre vonatkozó előírások a következők:

- Lf - az övezet szerepköre falusias lakóövezet
- 05 - a használat megengedett intenzitása 0,5
- O - a beépítés megengedett módja oldalhatáron álló beépítés
- 30 - a megengedett legnagyobb beépítettség 30 %
- 40 - a zöldfelület megengedett legkisebb aránya 40 %
- 059 - a megengedett legnagyobb építménymagasság 5,9 m
- 02 - a megengedett legnagyobb szintszám 2 db
- 16 - a megengedett legkisebb telekszélesség 16 m
- 008 - a megengedett legkisebb teleknagyság 800 m<sup>2</sup>

**04874, 04875, 04877 sz. övezet:**

tervezett: **Lf05/O/30/40-/059/02-20//008**

Ennek megfelelően az övezetre vonatkozó előírások a következők:

- Lf - az övezet szerepköre falusias lakóövezet
- 05 - a használat megengedett intenzitása 0,5
- O - a beépítés megengedett módja oldalhatáron álló beépítés
- 30 - a megengedett legnagyobb beépítettség 30 %
- 40 - a zöldfelület megengedett legkisebb aránya 40 %
- 059 - a megengedett legnagyobb építménymagasság 5,9 m
- 02 - a megengedett legnagyobb szintszám 2 db
- 20 - a megengedett legkisebb telekszélesség 20 m
- 008 - a megengedett legkisebb teleknagyság 800 m<sup>2</sup>

**04871\*, 04872\* sz. övezet:**

tervezett: **Lk07/S/30/40-/072/02//040**

Ennek megfelelően az övezetre vonatkozó előírások a következők:

- Lk - az övezet szerepköre kisvárosias lakóövezet
- 07 - a használat megengedett intenzitása 0,7
- S - a beépítés megengedett módja szabadon álló beépítés
- 30 - a megengedett legnagyobb beépítettség 30 %
- 40 - a zöldfelület megengedett legkisebb aránya 40 %
- 072 - a megengedett legnagyobb építménymagasság 7,2 m
- 02 - a megengedett legnagyobb szintszám 2 db
- 040 - a megengedett legkisebb teleknagyság 4000 m<sup>2</sup>

### **04876\* sz. övezet:**

tervezett: **Lk07/S/30/40-/072/02//030**

Ennek megfelelően az övezetre vonatkozó előírások a következők:

- Lk - az övezet szerepköre kisvárosias lakóövezet
- 07 - a használat megengedett intenzitása 0,7
- S - a beépítés megengedett módja szabadon álló beépítés
- 30 - a megengedett legnagyobb beépítettség 30 %
- 40 - a zöldfelület megengedett legkisebb aránya 40 %
- 072 - a megengedett legnagyobb építménymagasság 7,2 m
- 02 - a megengedett legnagyobb szintszám 2 db
- 030 - a megengedett legkisebb teleknagyság 3000 m<sup>2</sup>

GYÉSZ 103 §. („\*” tartalma):

A város a befektetővel kötött településrendezési szerződés keretében fogja kérni a vízrendezési terv elkészítését, ezért a hatályos egyedi előírás törölhető:

~~A Vonal úttól északra fekvő, még nem beépített terület beépítése csak a terület egészére készített vízrendezési terv figyelembe vételével történhet.~~

Helyette a kialakuló 4 kisvárosias lakóövezetben (02772\*, 04871\*, 04872\* és 04876\* sz. övezetben) a következő egyedi előírás kerülne bele a GYÉSZ-be:

***Az övezetben legfeljebb 16 lakás legalább 2 épülettömegben építhető a megengedett paramétereken belül. Az egyes telkek és építmények rendeltetésszerű használatához szükséges járművek elhelyezését 100%-ban telken belül kell biztosítani. Az egységes megjelenés és utcakép érdekében az egyes épületek építési engedélyezésénél a Tervtanács által elfogadott beépítési tervhez való illeszkedést igazolni kell.***

### **Módosítás értékelése, várható hatások:**

A városrész dinamikus fejlődése miatt mindig szükség van új lakásokra, illetve a Vonal út kiépülése (2013-2014.) miatt itt egy új településkapu van kialakulóban.

---

## 3) ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

---

### 3.1) ILLESZKEDÉS A VÁROSI ÉS TÉRSÉGI TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKHEZ, STRATÉGIÁKHOZ

---

A módosítás nem érinti a település fő infrastruktúra hálózatát, alapvető zöldfelületi rendszerét, morfológiáját, védett természeti értékeit, a kulturális örökség védelmét és csak kisebb mértékben növeli felhasználási intenzitását, ezért nincs szükség a térségi területrendezési tervekkel, stratégiákkal való összevetésre.

#### Győr MJV ITS 2014-2020 /részlet/

„3.1.4. Minőségi lakókörnyezet megteremtése (lakóterületi fejlesztések, új lakóterületek kijelölése)

Győrben **növekszik a lakosság száma**, így a lakásépítés fő hajtóereje nem csak a háztartás-méretnek csökkenése és a minőségi lakásigény, hanem a kereslet növekedése is. Ha a minőségi lakásigények kielégítése túlnyomórészt új területek bevonásával történne, akkor növekvő mértékben kellene szembenézni a meglévő lakóterületek leromlásával. Ezért fokozott jelentősége van – nemcsak a történeti értékek megőrzése miatt – a rehabilitációs projekteknek. A „kompakt város” elve is megköveteli, hogy a szerkezeti tervben kijelölt tartalékterületek beépítése csak fokozatosan, koordináltan történjen, ellenkező esetben a területpazarlás a városi szolgáltatások (közösségi közlekedés és alapfokú ellátások) színvonalának csökkenéséhez vezethet. Új lakóterületek beépítése tehát csak korlátozott mértékben, területfelhasználási és/vagy városszerkezeti megfontolásból és a minőségi lakókörnyezet megteremtésének igényével lehetséges.

A középtávon megvalósítandó beavatkozások:

- a megkezdett lakóterület-fejlesztések folytatása
- **lakóterület-fejlesztések beépítetlen, alulhasznosított területeken**
- minőségi bérlakás-állomány arányának növelése, energiahatékonyságának javítása
- lakóterületek környezetvédelme (a levegőtisztaság védelme, forgalmi utak, vasút felőli zajvédelem)
- a fejlesztésekhez kapcsolódó közlekedési-infrastruktúra megteremtése, biztonságos, komfortos, átlátható közterületek kialakítása (beleértve a közvilágítás fejlesztését)”

A tervezett módosítás növeli Gyórszentiván városrész felhasználási intenzitását, olyan területen, amelyet az önkormányzat a hatályos szabályozási tervben is beépítésre szánt területként jelölt ki, illetve a terület csatlakozik a meglévő lakóterületekhez.

## 3.2) KÖZMŰFEJLESZTÉSI JAVASLAT

A tervezett lakóterületi fejlesztések közműellátását a környező utak közterülete (Bárányréti út, Pengős út, Aranyos út) alatt kiépített gerincekről lehet biztosítani. Ezek paraméterei a tervezett fejlesztések igényeinek megfelelő.

Tekintettel arra, hogy a győrszentiváni szennyvíz végátemelő a tervezett beépítések közelében található, a tervezett utcák alatti szennyvízcsatornák gravitációsan kialakíthatók. A tervezett ingatlan szám miatt a végátemelő kapacitását az abban elhelyezett átemelő szivattyúk teljesítményét a következő tervfázisokban ( KKT. TRSZ ) vizsgálni szükséges

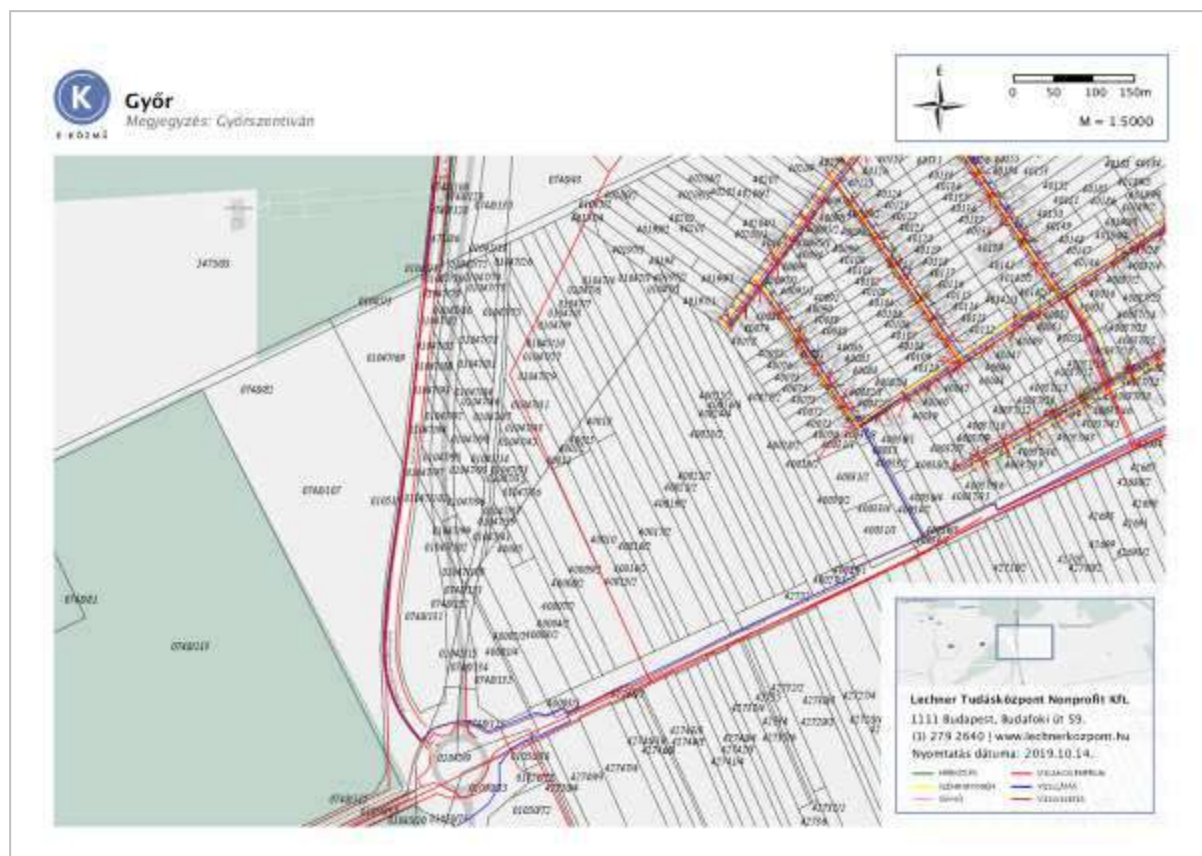
A tervezett beépítések csapadékvíz elvezetésének kialakítása során különös gondot kell fordítani azok méretezésére.

Befogadóként a közelmúltban kiépített új Vonal út melletti nyílt árok szolgálhat.

Célszerűnek tartanánk, ha a beépítéseknél törekednének urbánusabb műszaki megoldások megvalósítására, ami csapadékvíz csatornás – víznyelős, folyókás megoldásban öltene testet.

A közterületekről elvezetendő csapadékvizek befogadója a Vonal út melletti nyílt árok.

A területen áthalad egy közép feszültségű elektromos légvezeték, amelynek kiváltása javasolt, közterületen (A-4 jelű tervlap).



Meglévő közművek (forrás: e-közmű)

A Gólyarétként elnevezett terület Győrszentiván legmélyebb területe amely a Vonal út déli területe mellett található közvetlenül a jelenleg tervezett beépítések mellett. Ennek magassága 113,00 m Balti feletti amely egyben a belvízszint is.

A jelenlegi beépítések 115,00 – 118,00 m Balti feletti magasságúak, de a tervezett utak és épületek kialakítása során a belvív szinteket maximálisan figyelembe kell venni (út pályaszerkezetek alsó síkjánál, pinceszintek meghatározásánál).

### **3.3) TÁJRENDEZÉS ÉS KÖRNYEZETALAKÍTÁS**

---

A módosítás nem érint tájrendezési és környezetalakítási munkarészt.

### **3.4) TÁVKÖZLÉSI MUNKARÉSZ**

---

A tervezési terület egyéb távközlési, illetve műsorszórással összefüggő infrastrukturális elemet nem érint.

### **3.5) KÖZLEKEDÉSFEJLESZTÉSI JAVASLAT**

---

A tervezett beépítés közlekedési kiszolgálása némileg eltér a jelenleg hatályos rendezési tervi elhatározásokkal, sűrűbb utcahálózatot eredményez a módosítás. Ugyanakkor megtartja a Vonal út és a Bárányréti út összekötését ill. az ahhoz csatlakozó kelet-nyugati útkötések nyomvonalait (Pengős utca és Gólyarét utca meghosszabbítása).

A Pengős utcai összekötés csak a jelenlegi utcavég kettő ingatlanának megvételeivel alakítható. Ennek kialakítása, valamint a Gólyarét utcai összekötésnek a hálózat szempontjából nagy jelentősége van.

A Vonal út melletti telkek kiszolgálása csak a tervezett lakóutcák felől lehetséges. A Vonal út felől telekfeltárás nem létesíthető.

A tervezett új kiszolgálóút lakóutcai besorolású 2x1 forgalmi sáv kiépítettségű, amelyet a két oldalon gyalogjárda kísér.

A javasolt út 2x2,75 m = 5,50 m szélességű szilárd burkolatú út legyen. A járdaszélesség minimálisan 1,50 m lehet.

A beépítések parkolói igényeit csak saját telken lehet megvalósítani (A-1, A-2 jelű tervlap).

Közösségi közlekedéssel korlátozottan ellátott a terület, a módosítási területet éppen érinti az AUDI elkerülőn közlekedő 12 (Révai Miklós utca - Kandó utca - AUDI gyár, 5-ös porta) és 24 (Marcalváros - Adyváros - AUDI gyár, 5-ös porta) jelzésű helyi járat „AUDI gyár, 7-es porta” elnevezésű megállójának 300 m-es rágyaloglási távolságának köre, amely megálló viszont csak nehezen közelíthető meg a területről. A Váczi Mihály utcán közlekedő 23 (Marcalváros - Adyváros - Gyárváros - Győrszentiván, Kálmán Imre út), 30 (Révai Miklós utca - Győrszentiván, Kálmán Imre út - Homokos), 30A (Révai Miklós utca - Győrszentiván, Kálmán Imre út), 30B (Révai Miklós utca - Ipari Park - Győrszentiván, Kálmán Imre út), 31 (Révai Miklós utca - Győrszentiván, Homokos - Kálmán Imre út), 31A (Révai Miklós utca - Győrszentiván, Homokos) jelzésű helyi járat „Hérics utca” elnevezésű megállója 500 m-re található a tervezési terület déli szélétől, amely megálló földúton keresztül megközelíthető.

Javasolt a Vonal úton is közlekedtetni egy autóbuszjáratot, amelyen két megálló is érintené a tervezési területet; az egyik a Bárányréti út meghosszabbításának becsatlakozásánál, a másik az Aranyos út becsatlakozásánál. Az autóbuszjárat

közvetlen kapcsolatot létesíthetne a környező ipari területekkel, a városközponttal, illetve a gyórszentiváni központtal (A-3 jelű tervlap).

### **3.6) ÖRÖKSÉGVÉDELMI MUNKARÉSZ**

---

A település értékvédelmével a település teljes közigazgatási területére elkészült örökségvédelmi és régészeti hatástanulmányok részletesen foglalkoztak. A tervezési területen nem található régészeti lelőhely, műemlék.