

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-Szabadhegy
Szent Imre úttól ÉK-re fekvő
00161, 00925, 00926,
00927 és 00963 sz. övezet
Településrendezési eszközök módosítása
SZTM 2019-042
Msz: 19032

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 munkarész
Beépítési terv – Bplan Architect Kft.

M 1: 5 000

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

SZABÁLYOZÁSI TERVI MUNKARÉSZEK

.../2019. (...) ÖNKORM. RENDELET

SZTM 2019-042 SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA

M 1: 2 500

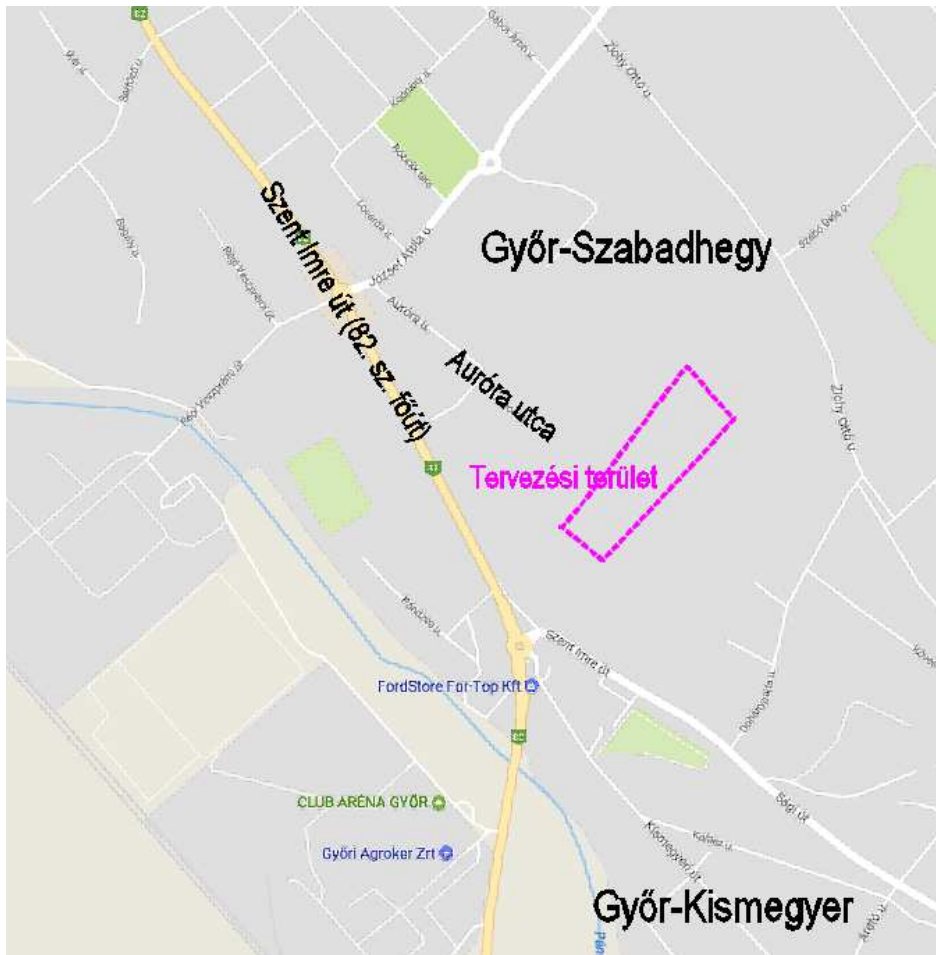
1) ELŐZMÉNYEK

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

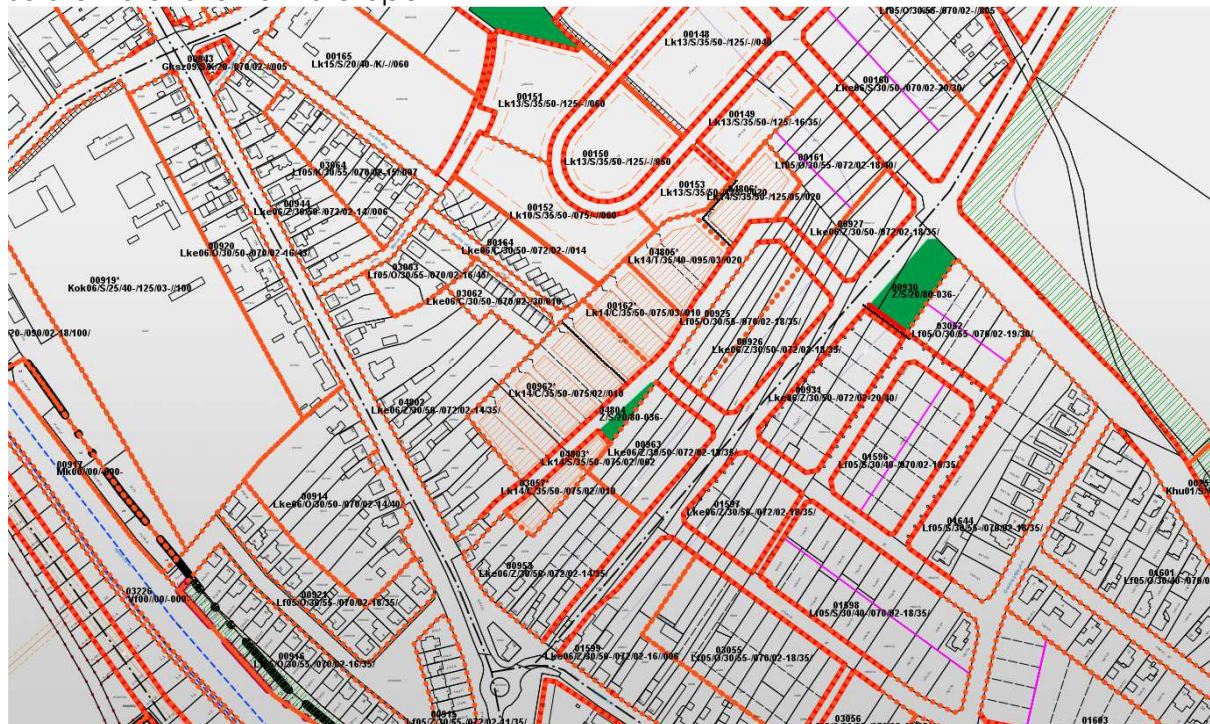
A tervezési terület Győr – Szabadhegyen, a Szent Imre úttól (82. sz. főúttól) ÉK-re fekvő területen helyezkedik el.



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 00161, 00925, 00926, 00927 és 00963 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 földrészletek beépítésre szánt kertvárosias lakóövezetbe (Lke, 00926, 00927 és 00963 sz. övezet), falusias lakóövezetbe (Lf, 00161 és 00925) tartoznak.

Az övezet hatályos szabályozási terv szerinti paraméterei az alábbiak:

00161 sz. övezet: Lf05/O/30/55-/072/02-18/40

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 %
- 55 - a zöldfelület megengedett legkisebb aránya 55 %
- 072 - a megengedett legnagyobb építménymagasság 7,2 m
- 02 - a megengedett legnagyobb szintszám 2 db
- 18 - a megengedett legkisebb telekszélesség 18 m
- 40 - a megengedett legkisebb telekhosszúság 40 m

00925 sz. övezet: Lf05/O/30/55-/070/02-18/40/

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 %
- 55 - a zöldfelület megengedett legkisebb aránya 55 %
- 070 - a megengedett legnagyobb építménymagasság 7,0 m
- 02 - a megengedett legnagyobb szintszám 2 db
- 18 - a megengedett legkisebb telekszélesség 18 m
- 40 - a megengedett legkisebb telekhosszúság 40 m

00926 sz. övezet: Lke06/Z/30/50-/072/03-18/35/

Ennek megfelelően az övezetre vonatkozó előírások a következők:

- Lke - az övezet szerepköre kertvárosias lakóövezet
- 06 - a használat megengedett intenzitása 0,6
- Z - a beépítés megengedett módja zárt sorú beépítés
- 30 - a megengedett legnagyobb beépítettség 30 %
- 50 - a zöldfelület megengedett legkisebb aránya 50 %
- 072 - a megengedett legnagyobb építménymagasság 7,2 m
- 03 - a megengedett legnagyobb szintszám 3 db
- 18 - a megengedett legkisebb telekszélesség 18 m
- 35 - a megengedett legkisebb telekhosszúság 35 m

00927 sz. övezet: Lke06/Z/30/50-/072/02-18/35/

Ennek megfelelően az övezetre vonatkozó előírások a következők:

- Lke - az övezet szerepköre kertvárosias lakóövezet
- 06 - a használat megengedett intenzitása 0,6
- Z - a beépítés megengedett módja zárt sorú beépítés
- 30 - a megengedett legnagyobb beépítettség 30 %
- 50 - a zöldfelület megengedett legkisebb aránya 50 %
- 072 - a megengedett legnagyobb építménymagasság 7,2 m
- 02 - a megengedett legnagyobb szintszám 2 db
- 18 - a megengedett legkisebb telekszélesség 18 m
- 35 - a megengedett legkisebb telekhosszúság 35 m

00963 sz. övezet: Lke06/Z/30/50-/072/02-18/35/

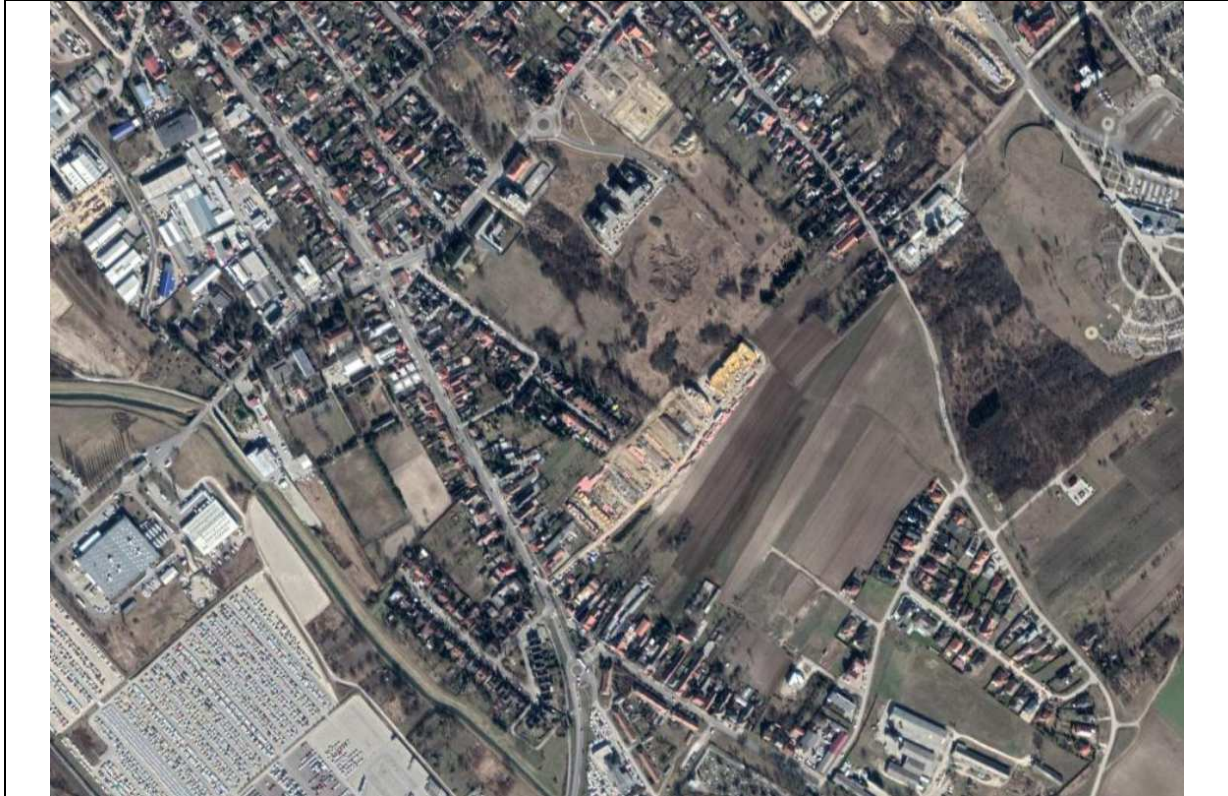
Ennek megfelelően az övezetre vonatkozó előírások a következők:

- Lke - az övezet szerepköre kertvárosias lakóövezet
- 06 - a használat megengedett intenzitása 0,6
- Z - a beépítés megengedett módja zárt sorú beépítés
- 30 - a megengedett legnagyobb beépítettség 30 %
- 50 - a zöldfelület megengedett legkisebb aránya 50 %

SZTM 2019-042 Győr-Szabadhegy Szent Imre úttól ÉK-re fekvő
00161, 00925, 00926, 00927 és 00963 sz. övezet

Településrendezési eszközök módosítása

- 072 - a megengedett legnagyobb építménymagasság 7,2 m
- 02 - a megengedett legnagyobb szintszám 2 db
- 18 - a megengedett legkisebb telekszélesség 18 m
- 35 - a megengedett legkisebb telekhosszúság 35 m



Tervezési terület légifotón

Területismertető fotók (2019. április 25.):



A 00963 sz. övezet helye



A 00925 sz. övezet helye

Tervezett állapot

A területen kisvárosias lakóövezetek (Lk) kialakítása a cél; a 00963 és 00925 sz. övezet egészében, ill. a 00161 és 00927 sz. övezet leválasztott részében (új övezetszáma 04882). Az övezeti jel paraméterei is az új terület-felhasználáshoz igazodnak; alapvetően a telekkihhasználtsági mutató, a megengedett legnagyobb beépítettség, a megengedett legnagyobb építménymagasság és szintszám növelése, ugyanakkor a megengedett legkisebb zöldfelület értékének mérséklése a cél, valamint törlésre kerül a megengedett legkisebb telekszélesség-és mélység értéke, helyette a megengedett legkisebb telekméret kerül meghatározásra. Az oldalhatáros, ill. zárt sorú beépítési mód helyett egységesen szabadálló beépítési mód szerepel a tervezetben. A szintben lépcsőzetes beépítés elve miatt DNy-ről ÉK felé haladva egyre nagyobb építménymagasságot és szintszámot kapnak az egyes övezetek. A 00963 sz. övezetben szereplő két építési hely közül a délebbi kisebb szintszámmal és építménymagassággal kerül szabályozásra, mint a felette lévő. A 00925 és 00926 sz. övezet egyesül az előbbi övezetszám alatt. A kisvárosias lakóövezetekben az OTÉK által megengedett beépítési paraméterekhez képest a tervezett övezeti paraméterek szigorúbb értékekkel kerültek megállapításra.

A szabályozási terv egy a városi tervtanács által elfogadott beépítési terv alapján készült, amelynek első üteme jelen módosítás tárgya. A beépítési terv szerint kerültek feljelölésre a telken belüli beültetési kötelezettségek is. A rajzi alátámasztó munkarészek tartalmazzák a beépítési tervet.

Új, 04882 sz. övezet kialakulása a 00161 és 00927 sz. övezet egy részéből:

Hatályos: Lf05/O/30/55-/072/02-18/40 és

Lke06/Z/30/50-/072/02-18/35/

Tervezett: Lk13/S/35/40-/105/04//020

- Lk - az övezet szerepköre kisvárosias lakóövezet
- 13 - a használat megengedett intenzitása 1,3
- S - a beépítés megengedett módja szabadon álló beépítés
- 35 - a megengedett legnagyobb beépítettség 35 %
- 40 - a zöldfelület megengedett legkisebb aránya 40 %
- 105 - a megengedett legnagyobb építménymagasság 10,5 m
- 04 - a megengedett legnagyobb szintszám 4 db
- 020 - a megengedett legkisebb teleknagyság 2000 m²

00925 (és 00926) sz. övezet változásai:

Hatályos: Lf05/O/30/55-/070/02-18/40/ és

Lke06/Z/30/50-/072/03-18/35/

Tervezett: Lk13/S/35/40-/105/04//020

- Lk - az övezet szerepköre kisvárosias lakóövezet
- 13 - a használat megengedett intenzitása 1,3
- S - a beépítés megengedett módja szabadon álló beépítés
- 35 - a megengedett legnagyobb beépítettség 35 %
- 40 - a zöldfelület megengedett legkisebb aránya 40 %
- 105 - a megengedett legnagyobb építménymagasság 10,5 m
- 04 - a megengedett legnagyobb szintszám 4 db
- 020 - a megengedett legkisebb teleknagyság 2000 m²

00963 sz. övezet változásai:

Hatályos: Lke06/Z/30/50-/072/02-18/35/

Tervezett: Lk13/S/35/40-/072/03//020

- Lk - az övezet szerepköre kisvárosias lakóövezet
- 13 - a használat megengedett intenzitása 1,3
- S - a beépítés megengedett módja szabadon álló beépítés
- 35 - a megengedett legnagyobb beépítettség 35 %
- 40 - a zöldfelület megengedett legkisebb aránya 40 %
- 072 - a megengedett legnagyobb építménymagasság 7,2 m
- 03 - a megengedett legnagyobb szintszám 3 db
- 020 - a megengedett legkisebb teleknagyság 2000 m²

A 7,2 m-es megengedett legnagyobb építménymagasság és a 3 megengedett legnagyobb szintszám csak és kizárólag a 'felső' építési helyre vonatkozik, az 'alsó' építési helyhez a következő értékek tartoznak:

- a megengedett legnagyobb építménymagasság 6,5 m
- a megengedett legnagyobb szintszám 2 db

Módosítás értékelése, várható hatások:

A városrész dinamikus fejlődése miatt mindig szükség van új lakásokra, illetve a beruházás folyamán kiépülhet egy új gyűjtőút, amely nagyban segítené a városrész gépjármű-forgalmának zavartalan lebonyolítását.

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 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 Szabadhegy városrész felhasználási intenzitását, olyan területen, amelyet az önkormányzat a hatályos szabályozási tervben is beépítésre szánt területként jelölt ki, illetve a területet körbeveszik a többségében beépült

lakóterületek, köztük az Auróra utca és környéke, valamint a Dohánypajta utca és környéke.

3.2) KÖZMŰFEJLESZTÉSI JAVASLAT

A tervezett lakóterületi fejlesztések közműellátását a Szent Imre út közterülete alatt kiépített gerincekről a magassági adatok alapján csak részben lehet biztosítani. A lehetséges közmű kiszolgálás – vízellátás tekintetében - csak a Szabadhegyi irányból lehetséges.

A szennyvízkiszolgálás a Szent Imre út irányába való kikötéssel lehetséges.

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

Célszerűnek tartanánk, ha a beépítéseknél törekednének urbánusabb műszaki megoldások megvalósítására, ami csapadékvíz csatornás – víznyelős, folyókás megoldásban öltene testet. Ez a magassági adatok elemzése alapján lehetséges megoldásnak látszik.

A közterületekről elvezetendő csapadékvizek befogadója a Szent Imre út melletti nyílt árok (annak zárttá tételével), amely a Pándzsa élővízfolyásba gravitál.

Meglévő közművek (e-közmű)



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 jellemzően megegyezik a jelenleg hatályos rendezési tervi elhatározásokkal. Megtartja a 82 út - Kismegyeri út körforgalmi csomópontból induló Panoráma út elsődleges kiszolgálási szerepét és az ahhoz csatlakozó észak -déli útátkötések nyomvonalait.

A Jelenlegi 82. számú főút - Szent Imre út-Sági út körforgalmi csomópontját át kell építeni és a tervezett Panoráma út - Máté Mária út és a csatlakozásában új körforgalmi csomópontot kell kiépíteni. Ezen új körforgalmi csomópont oszthatja el a keletkező forgalmi többletet a József Attila út Rózsák tere meglévő körforgalmi csomópontja irányába, valamint az Ötház út - Új lakóterület új körforgalmi csomópontja a Sági út irányába.

Tekintettel arra, hogy az átépítendő Kismegyeri körforgalom és a javasolt Máté M. úti új körforgalom a tervezett Panoráma - gyűjtőút - ezért annak kiépítési paraméterei a gyűjtőútnak megfelelő legyen.

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

A javasolt út 2x3,00 m = 6,00 m szélességű szilárd burkolatú út legyen. A járdaszélesség minimálisan 1,50 m lehet.

A gyűjtőút 2x3,50 m = 7,00 m szélességű szilárd burkolatú út legyen.

A beépítések parkolóigényeit csak saját telken lehet megvalósítani.

Közösségi közlekedéssel ellátott a terület, a módosítási területtől nem messze található a „Kismegyer, körforgalom” elnevezésű megálló, amelynél az 5-ös buszcsalád (5, 5R, 5B, Kismegyer-Szabadhegy-Nádorváros-Révai Miklós utca), ill. a 6-os járat (Kismegyer-Szabadhegy-Kórház-Adyváros-Nádorváros-Belváros-Városrét-Egyetem-Révfaalu-Sárás) áll meg.

A rágyaloglási távolság 300 m-en belüli.

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.