

**SZTM 2019-067**

Győr, 02244 sz. tömb szabályozási terv módosítása

Egyszerűsített eljárás

Véleményezési tervdokumentáció

## TARTALOMJEGYZÉK

1	A Tervezési feladat .....	3
1.1	Előzmények .....	3
1.2	A módosítás által érintett területek .....	4
1.3	A módosítás célja .....	4
2	A Településfejlesztési Koncepció .....	4
3	Településszerkezeti Terv .....	5
4	Szabályozási Terv .....	5
5	Alátámasztó Munkarészek .....	6
5.1	Tájrendezés, zöldfelület-rendezés .....	6
5.2	Környezetvédelem .....	7
5.3	Talaj és víz .....	8
5.4	Levegő .....	8
5.5	Zaj és rezgés .....	9
5.6	Hulladékkezelés .....	11
5.7	Közlekedés .....	11
5.8	Közművesítés .....	11
5.9	Hírközlés .....	12
5.10	Örökségvédelmi javaslat .....	12
6	Egyéb alátámasztó munkarészek .....	12
6.1	Tulajdonvizsgálat .....	12
6.2	Területismertető talajmechanikai vizsgálat .....	12
7	Jóváhagyandó munkarészek .....	12
7.1	Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási terv .....	13
7.2	A Szabályozási terv leírása .....	14
8	Tervjegyzék .....	14

---

## 1 A TERVEZÉSI FELADAT

### 1.1 ELŐZMÉNYEK

Győr Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése 2005-2006 évek folyamán az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. Törvény (a továbbiakban építési törvény) 6. § (3) (4) továbbá a 13. § (4) bekezdésében, és a 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelettel közzétett Országos Településrendezési és Építési Követelményekben (a továbbiakban OTÉK) és a 36/2002. (III. 7.) Korm. rendeletben kapott felhatalmazás alapján, valamint a helyi önkormányzatokról szóló többször módosított 1990. évi LXV. tv. 8. § (1) bekezdésében és a 16. § (1) bekezdésében biztosított feladat- és jogkörében eljárva elkészítette a település közigazgatási területére vonatkozó településrendezési tervet.

A város Önkormányzatának Közgyűlése a településszerkezeti tervet a **2/2006. (I.19.) számú** önkormányzati határozattal, a szabályozási tervet a **1/2006.(I.25.)** számú önkormányzati rendelettel hagyta jóvá.

A város az azóta eltelt időre, valamint a megváltozott társadalmi-gazdasági viszonyokra tekintettel elkezdte a településrendezési eszközök felülvizsgálatát. Ennek első lépcsőjeként elkészült a város új településfejlesztési koncepciója, amely a 2030-ig tartó időszakra vonatkozóan határozza meg a város stratégiai fejlesztési céljait. Az új településfejlesztési koncepció a **162/2014. (IX. 12.) számú** kgy. határozattal került jóváhagyásra.

Jelen módosítási kérelem a Győr-Szitásdombon található **02244 sz.** szabályozási tömb területére vonatkozik.

A tervezési terület a hatályos településszerkezeti terven falusias lakó területfelhasználási kategóriában található. A szabályozási tömb területén még főként nagyméretű és beépítetlen ingatlanok vannak. A tulajdonosok az ingatlanokat továbbra is lakóterületként kívánják hasznosítani.

A tömb feltáró út kerül másképp kialakításra, ezáltal optmilisabban építhető be a tömb belső területe. Az övezeti paraméterek változatlanok maradnak.

A város támogatja, hogy a telektömbben rendezett építészeti megjelenés alakuljon ki, az intenzitás, a létesítendő épületek tömegét, és elhelyezését tekintve is.

Ennek megfelelően az érintett feltáró út módosítását kezdeményezi a város. A településszerkezeti terv nem változik.

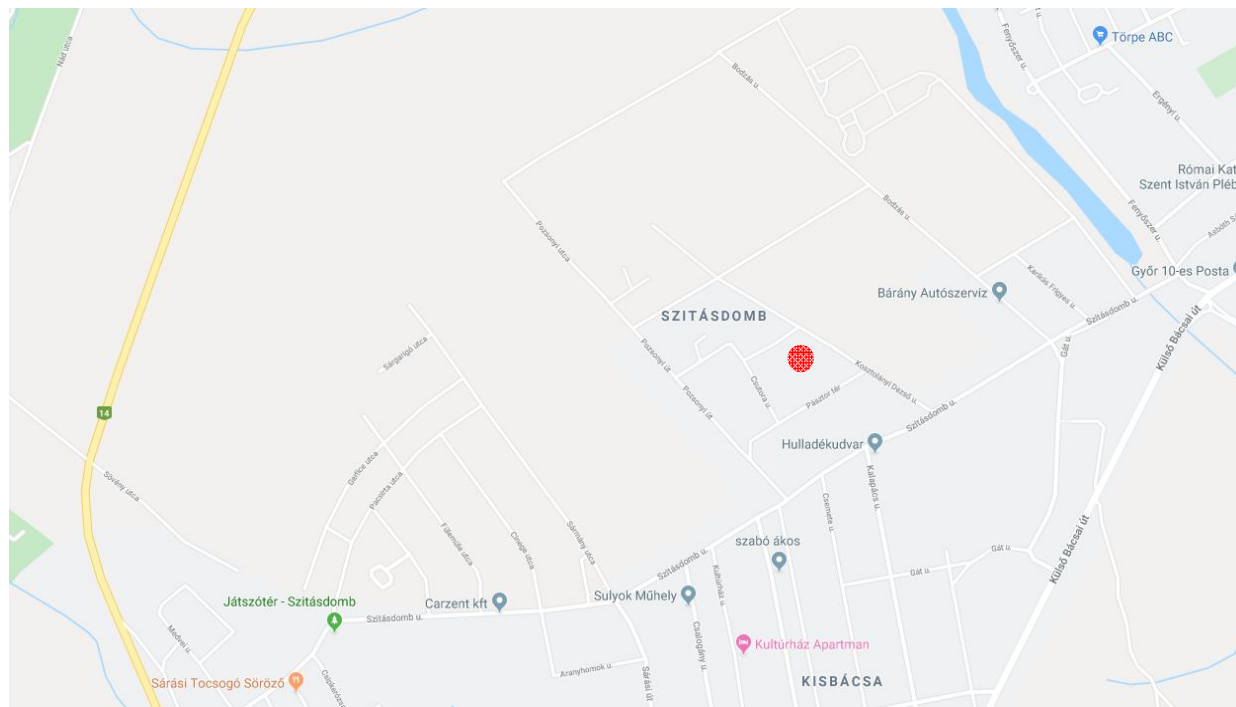
A településfejlesztési koncepcióban megfogalmazott fő fejlesztési elképzeléseknek, a tervezett módosítás megfelel, így nincs szükség a településfejlesztési koncepció módosítására. A tervezési feladat tehát a településszerkezeti és szabályozási tervmódosítás elkészítése, a hozzá tartozó szakági munkarészekkel együtt.

Jelen terv készítésénél figyelembe vettük az alábbi előzményeket:

- Országos Területrendezési Terv (2003. Évi XXVI. törvény) és módosítása
- Győr-Moson-Sopron Megye Rendezési Terve 2010.
- Győr Megyei Jogú Város Rendezési Terve 2006. (és a területeket érintő hatályos módosítások)

## 1.2 A MÓDOSÍTÁS ÁLTAL ÉRINTETT TERÜLETEK

Jelen tervdokumentáció Győr közigazgatási területének következő részére vonatkozik:  
**A 02244 számú szabályozási övezet jelenlegi területe.**



## 1.3 A MÓDOSÍTÁS CÉLJA

A településrendezési tervmódosítás célja, hogy a tervezési területen belül olyan építésjogi szabályozási keretek alakuljanak ki, amelyek jobban idomulnak a környező lakóterületekhez és lehetővé teszik a területen belül több önállóan is beépíthető és hasznosítható ingatlanok kialakítását a főbb szabályozási elemek, - úgy mint a feltáró úthálózat rendszerének – kisebb átalakítása mellett.

A telektömb beépítési mutatói a szomszédos falusias övezethez hasonlóak módosításukra nincs szükség.

A tervezési területen a közterület szabályozási szélessége 12,0 méteres lakóutcaként kerül kialakításra. A szabályozási vonal, illetve a közterülethatar módosítása ezeket a pontosításokat követi le.

Feladat: szabályozási terv készítése

Jelen dokumentáció a településrendezési tervmódosítás a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet szerinti szakmai véleményezési eljárás anyaga.

## 2 A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ

Győr város közgyűlése a 162/2014. (IX. 12.) számú kgy. határozattal fogadta el a város településfejlesztési koncepcióját, amely az Országos Területfejlesztési Koncepcióval és a Győr-Moson-Sopron Megyei Területfejlesztési Koncepcióval összhangban került meghatározásra.

Jelen tervdokumentációban megfogalmazott módosítások illetve szabályozási elemek a településfejlesztési koncepció céljainak elősegítését szolgálják, a terv elhatározásai szervesen illeszkednek a településfejlesztési koncepcióban rögzített fő fejlesztési célkitűzésekhez.

A településfejlesztési koncepcióban megfogalmazott fejlesztési elképzelések módosítására nem volt szükség.

### 3 TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

A hatályos szerkezeti tervben a tömb (02244) ingatlanjai Lf Flausias lakó övezet területfelhasználásúak.

A terület felhasználása továbbra is lakó funkció marad, így a településszerkezeti terv nem módosul.

Kimondható, hogy a településszerkezeti terv a főbb infrastrukturális hálózatokat tekintve nem változik.

### 4 SZABÁLYOZÁSI TERV

A tervezési területen belül figyelembe véve a fejlesztési elképzeléseket, fontos szempont volt, hogy a terület intenzitása lényegesen ne haladja meg a telektömb környezetében jelenleg már beépített telkeken lévő beépítési intenzitást illetve a jelenlegi szabályozási állapotot, így a terület terhelése a hosszú távú elképzeléseknek megfelelően, valamint a településszerkezeti tervben megfogalmazott elképzelések szerint alakul.

A javaslat azonban egységes építészeti koncepció alapjára jelentős több mint 25,0 métert meghaladó telekszélességű telkeken két teljes értékű lakóegységből álló épületek elhelyezését is engedélyezi akár szabadonálló beépítési módban.

A szabályozási paraméterek és az övezetek részletes előírásai is ennek megfelelően kerültek meghatározásra.

A tervezési terület jelenleg részben beépített. A fejlesztési elképzelés két terepszint feletti szintszámmal kialakított családi lakóházak, illetve szabadonálló ikerházak elhelyezését is biztosítja .

A fejlesztési elképzeléseknek megfelelően az alábbi intenzitási mutatók tervezettek:

A tervezett maximális beépíthetőség 30 %, a minimális zöldfelület 40 %. A tervezett maximális építménymagasság 7,0 m, maximálisan 2 terepszint feletti szint kialakíthatóságával.

A tervezett szintterületi mutató értéke 0,5. A telektömbben jelenleg is oldalhatáron álló beépítés van meghatározva.

A területen 600 m<sup>2</sup> minimális teleknagyságot határoztunk meg, akárcsak a hatályos szabályozási terven.

A területen Az OTÉK és a GYÉSZ által előírt számú gépjármű elhelyezésének lehetőségét telken belül javasoljuk kialakítani.

A tervezési területen belül egy 12 méteres szabályozási szélességű lakóútca kerül kialakításra.

A telektömb körüli közterületek tervezett szabályozási szélessége megfelelő, a tervezett módosítás közlekedésfejlesztési és közműfejlesztési vonatkozásait a KKT-ben kerül meghatározásra.

**A tervezési területen belül javasolt beépítési paraméterek és szabályozási elemek:**

---

**02244 sz. tömb jelenlegi területe:**

A szabályozási paraméterek közül egyik érték sem változik, csak a kialakítható legkisebb telek szélessége és mélysége kerül törlésre.

Az OTÉK-ban megfogalmazott alapelveknek megfelelően, a normatív szabályozás elvét követve a hasonló városszerkezeti helyzetben lévő ingatlanokon belül azonos lehetőségeket kívánunk biztosítani.

A tervezett 02244 sz. tömb területe		
Beépítési paraméterek	Jelenleg hatályos	Tervezett
Területfelhasználási kategória/övezet	Lf	Lf
Telekkihhasználtsági mutató	05	05
Beépítési mód	oldalhatáron álló	oldalhatáron álló/szabodonálló
Beépíthetőség legnagyobb mértéke	30 %	30 %
Minimális zöldfelületarány	40 %	40 %
<b>Maximális építménymagasság</b>	<b>7,0 m</b>	<b>7,0 m</b>
Építhető terepszint feletti szintek száma	2	2
Minimális telekméret	600	600
Közművesítettség foka	teljes	teljes

## 5 ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

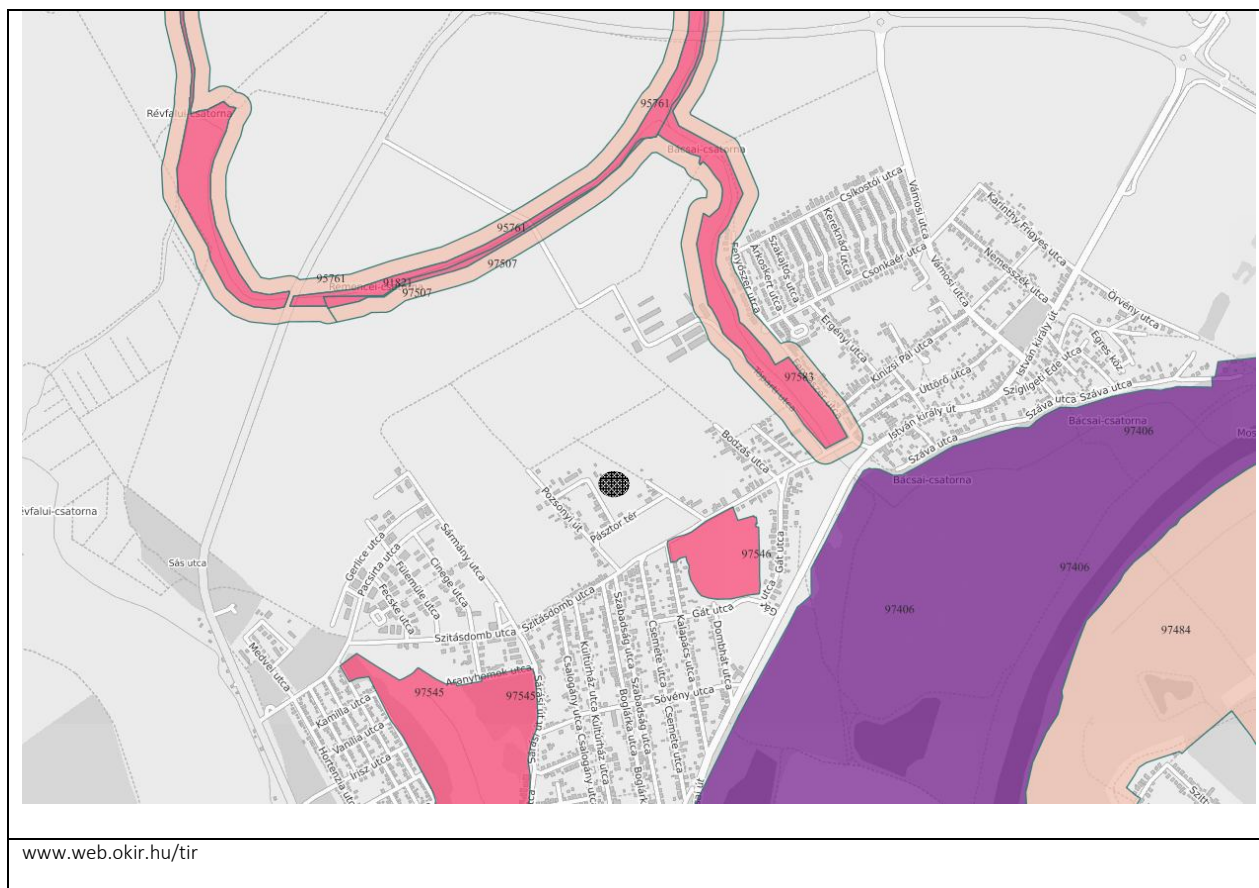
### 5.1 TÁJRENDEZÉS, ZÖLDFELÜLET-RENDEZÉS

A tervezési területre vonatkozóan a hatályos településszerkezeti terv alátámasztó munkarészei részletes helyzetértékelést tartalmaznak.

A vizsgált terület **természetföldrajzi szempontból** a Kisalföld nagytáj, Győri-medence középtáj, Mosoni –sík kistájon terül el, ártéri síkság része. Alacsony helyzetű, 2-5 m-es átlagos relatív relief értékkel. Eredeti felszíne folyójárta, enyhén hullámos sík terület.

Országos vagy helyi **természetvédelmi védettség** alatt álló vagy tervezett területek, ex lege védett területek a tervezési területen **nem** találhatóak.

A vizsgált területen a **Nemzeti Ökológiai Hálózat területei** nem találhatóak.



Európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területek, ún. **Natura 2000** területek a tervezési területen **nem** találhatóak.

A terület élővilág-védelmi szempontból nem képvisel jelentős értéket.

Mivel a tervezési terület eddig is beépítésre szánt terület volt, biológiai aktivitásérték számítás nem vált szükségessé. A terület településszerkezeti tervben meghatározott területfelhasználása nem változik.

Győr város zöldfelületi rendszerének jelentősebb elemeivel a terület közvetlenül nem határos.

A tervezett területfelhasználás és funkciók biztosítása a területen belül 40 % zöldfelület-arány mellett tervezett. A minimális zöldfelület-arány meghatározásánál figyelembe vettük a tervezett beépítés arányát, az építési hely kialakulását, és a tájolási, benapozási szempontok biztosítását.

A tervezésnél ugyanakkor javasoljuk, hogy fontos szempont legyen a burkolt felületek minimalizálása. Az épületek megközelítése céljából tervezett burkolatok jó vízáteresztő képességgel bírjanak, így biztosítva a víz természetes lefolyását, beszivárgását. Az új építmények tervezésével egy időben javasolt kertépítészeti terv készíttetése is.

## 5.2 KÖRNYEZETVÉDELEM

A Településszerkezeti terv és hatályos módosításai tartalmazzák a terület környezeti elemeinek részletes vizsgálatát. Az alábbiakban csak a terület szabályozását alapvetően befolyásoló megállapításokat emeljük ki, továbbá a vonatkozó szakági javaslatokat egészítjük ki.

### 5.3 TALAJ ÉS VÍZ

#### *Jogsabályi háttér*

A terület működése során érvényesítendő jogsabályok:

- az 1995. évi LVII. törvény a vízgazdálkodásról
- a 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet a felszín alatti vizek védelméről
- a 220/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet a felszíni vizek minősége védelmének szabályairól
- a 28/2004. (XII. 25.) Korm. rendelet a vízszennyező anyagok kibocsátására vonatkozó határértékekről és alkalmazásuk egyes szabályairól
- a 18/2007. (V. 10.) KvVM rendelet a felszín alatti víz és a földtani közeg környezetvédelmi nyilvántartási rendszer (FAVI) adatszolgáltatásáról
- a 90/2007. (IV. 26.) Korm. rendelet a környezetkárosodás megelőzéséről és elhárításának rendjéről

A tervezési terület települési területen, belterületen helyezkedik el, kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete nem érinti. Győr-Moson-Sopron Megye Területrendezési Terve szerint a tervezési terület nem tartozik a deflációra érzékeny területek közé.

A tervezési területen nem ismert szennyezett talaj vagy kármentesítendő terület.

#### *Felszíni és felszín alatti víz*

A felszín alatti védettséget meghatározó, a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken lévő települések besorolásáról szóló 27/2004. (XII.25.) KvVM rendelet alapján Győr MJV közigazgatási területe **felszín alatti víz állapota szempontjából fokozottan érzékeny** terület, de a vízbázisok térségében felszín alatti víz szempontjából kiemelten érzékeny területek is találhatóak. A tervezési terület felszín alatti víz szempontjából fokozottan érzékeny területnek minősül.

A tervezési területre **nem** nyúlik be **vízbázis védőterülete**.

A tervezési terület magassága 113 – 117,5 mBf.

A GYÉSZ előírásai alapján beépítésre szánt területen új létesítésű építményeket csak teljes közművesítéssel ellátva lehet elhelyezni. Ezen feltételek betartása esetén a talaj és a vizek szennyeződése megelőzhető, további előírások nem szükségesek.

A városban keletkező kommunális szennyvizet az egyesített rendszerű és az elválasztott rendszerű szennyvízgyűjtő csatornahálózat a város regionális jellegű szennyvíztisztító telephelyére szállítja.

A szennyvíztisztító korszerű kialakítású, megfelelő technológiával, mechanikai és biológiai tisztítási fokozatokkal működik, így a Mosoni-Dunába kerülő tisztított szennyvíz minősége jelenleg már megfelel a vízminőség-védelmi előírásoknak.

A terület **csapadékvíz-elvezetését** teljes körűen meg kell oldani.

### 5.4 LEVEGŐ

#### *Jogsabályi háttér*

A terület működése során érvényesítendő jogsabályok:

- a 306/2010. (XII. 23.) Korm. rendelet a levegő védelméről
- a 4/2011. (I. 14.) VM rendelet a levegőterheltségi szint határértékeiről és a helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsátási határértékeiről



- az 5/2011. (I. 14.) VM rendelet egyes miniszteri rendeletek levegővédelemmel összefüggő módosításáról
- a 6/2011. (I. 14.) VM rendelet a levegőterheltségi szint és a helyhez kötött légszennyező források kibocsátásának vizsgálatával, ellenőrzésével, értékelésével kapcsolatos szabályokról
- a 23/2001. (XI. 13.) KöM rendelet a 140 kW<sub>th</sub> és az ennél nagyobb, de 50 MW<sub>th</sub>-nál kisebb névleges bemenő hőteljesítményű tüzelőberendezések légszennyező anyagainak technológiai kibocsátási határértékeiről
- a 4/2002. (X. 7.) KvVM rendelet a légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről

### Levegőminőség

A légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről szóló 4/2002. (X.7.) KvVM rendelet 1. sz. melléklete alapján Győr MJV az ország légszennyezettség szempontjából kiemelt térségei közé, a „2. sz. Győr—Mosonmagyaróvár” légszennyezettségi zónába tartozik.

A KV-1.sz. táblázat Győr MJV légszennyező anyagokénti besorolását mutatja be.

KV-1.sz. táblázat: Győr MJV légszennyező anyagokénti besorolása<sup>1</sup>

	SO <sub>2</sub>	NO <sub>2</sub>	CO	PM <sub>10</sub>	Benzol	Talajkö-zeli ózon	PM10 Arzén	PM10 Kadmium	PM10 Nikkel	PM10 Ólom	PM10 Benz(a)pirén
Győr MJV	F	C	F	B	E	O-I	E	F	F	F	D

A 2.sz. Győr—Mosonmagyaróvár légszennyezettségi zóna a nitrogénoxid tekintetében „C” csoportba sorolt, ami azt jelenti, hogy a zónában lehet olyan terület, ahol a nitrogénoxid szennyezettség határérték feletti mértékű. A „B” zóna-besorolás a levegőterheltség egészségügyi határértékének meghaladását jelenti. A fenti adatokból látható, hogy a szálló por (PM<sub>10</sub>) Győr városában meghaladja a vonatkozó határértéket és túrértéket.

A tervezett új létesítmények levegőtisztaság-védelmi szempontból nem jelentenek majd számottevő terhelést, hiszen a közművesítés teljes körű lesz, a fűtés földgázüzemű kondenzációs kazánokkal tervezett.

## 5.5 ZAJ ÉS REZGÉS

### Jogszabályi háttér

<sup>1</sup> 14/2001. (V.9.) KöM-EüM-FVM együttes rendelet szerint:

- B: a légszennyezettség a levegőterheltségi szintre vonatkozó határértéket és a túrértéket meghaladja
- C: a légszennyezettség a levegőterheltségi szintre vonatkozó határérték és a túrérték között van
- D: a légszennyezettség a felső vizsgálati küszöb és a légszennyezettségi határérték között van.
- E: a légszennyezettség a felső és az alsó vizsgálati küszöb között van.
- F: azon terület, ahol a légszennyezettség az alsó vizsgálati küszöböt nem haladja meg.
- O-I: azon terület, ahol a talajközeli ózon koncentrációja meghaladja a cél értéket.

A környezeti zaj- és rezgésvédelemmel kapcsolatos figyelembe vett előírások a következők:

- 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet a környezeti zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól
- 93/2007. (XII. 18.) KvVM rendelet a zajkibocsátási határértékek megállapításának, valamint a zaj- és rezgés kibocsátás ellenőrzésének módjáról
- 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet a zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról
- 25/2004. (XII. 20.) KvVM rendelet a stratégiai zajtérképek, valamint az intézkedési tervek készítésének részletes szabályairól
- MSZ 13-183-1:1992 sz. szabvány „A közlekedési zaj mérése. Közúti zaj.”
- MSZ 18150-1:1998 sz. szabvány „A környezeti zaj vizsgálata és értékelése.”
- MSZ 15036:2002 sz. szabvány „Hangterjedés a szabadban.”

A zajvédelem tekintetében alapvetően a környezeti zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól szóló 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet előírásait kell figyelembe venni. A rendelet értelmében a környezetbe zajt, illetve rezgést kibocsátó tevékenységet úgy szabad végezni, hogy a keletkező zaj, illetve rezgés a megengedett terhelési határértékeket ne haladja meg.

2012 tavaszán elkészült Győr MJV „stratégiai zajtérképe”, amelyet a Geodézia és Térképészeti Zrt, a Vibrocomp Kft., illetőleg a Közlekedéstudományi Intézet Nonprofit Kft. által alkotott konzorcium készített el.



A tervezési területen a közlekedésből eredő zajterhelést a lenti térkép mutatja.  
A területh közelében zajforrás nem található.

Vasúti zaj a konfliktus térkép alapján nem érinti a tervezési területet. Üzemi zaj nem érinti a területet.



1.3.A.A – Zajvédelmi területi kategóriák, közlekedésből várható környezeti zajterhelés

Jelmagyarázat

	65 – 67,5 dB / 58 – 60,5 dB KÖZÖTTI ZAJJAL TERHELT ÚTSZAKASZ
	2. LAKÓTERÜLET (KISVÁROSIS, KERTVÁROSIS, FALUSIS, TELEPSZERŐ)

## 5.6 HULLADÉKKEZELÉS

### *Jogszabályi háttér*

A terület működése során érvényesítendő jogszabályok:

- a 2012. évi CLXXXV. törvény a hulladékról
- a 45/2004. (VII. 26.) BM-KvVM együttes rendelet az építési és bontási hulladékok kezelésének részletes szabályairól
- a 438/2012. (XII. 29.) Korm. rendelet a közszolgáltató hulladékgyűjtési tevékenységéről és a hulladékgyűjtési közszolgáltatás végzésének feltételeiről
- a 72/2013. (VIII. 27.) VM rendelet a hulladékok jegyzékéről

Győr MJV közigazgatási területén a szilárd hulladékok gyűjtése és kezelése megoldott, a szelektív hulladékgyűjtés megszervezett. A tervezési területen belül tervezett épületek esetében sem okoz gondot a keletkezett hulladék elszállítása.

A területen a szennyvízhálózat kiépítése a jóváhagyott KKT alapján tervezett.

A GYÉSZ előírásai alapján az építmények elhelyezésének feltétele a teljes közművesítettség biztosítása. A vonatkozó környezeti feltételek, a GYÉSZ és az országos szintű jogszabályok betartása esetén a hulladékkezelésből adódó környezetszennyezés elkerülhető.

## 5.7 KÖZLEKEDÉS

A tervezett fejlesztéssel érintett ingatlanok közlekedési infrastruktúrával történő ellátásának műszaki paramétereit a város és a fejlesztő közterület kialakítási tervben határozza meg. A területen a lakóutcák 12 méter széles szabályozási szélességgel készülnek.

### **A tervezési terület közlekedési kapcsolatai:**

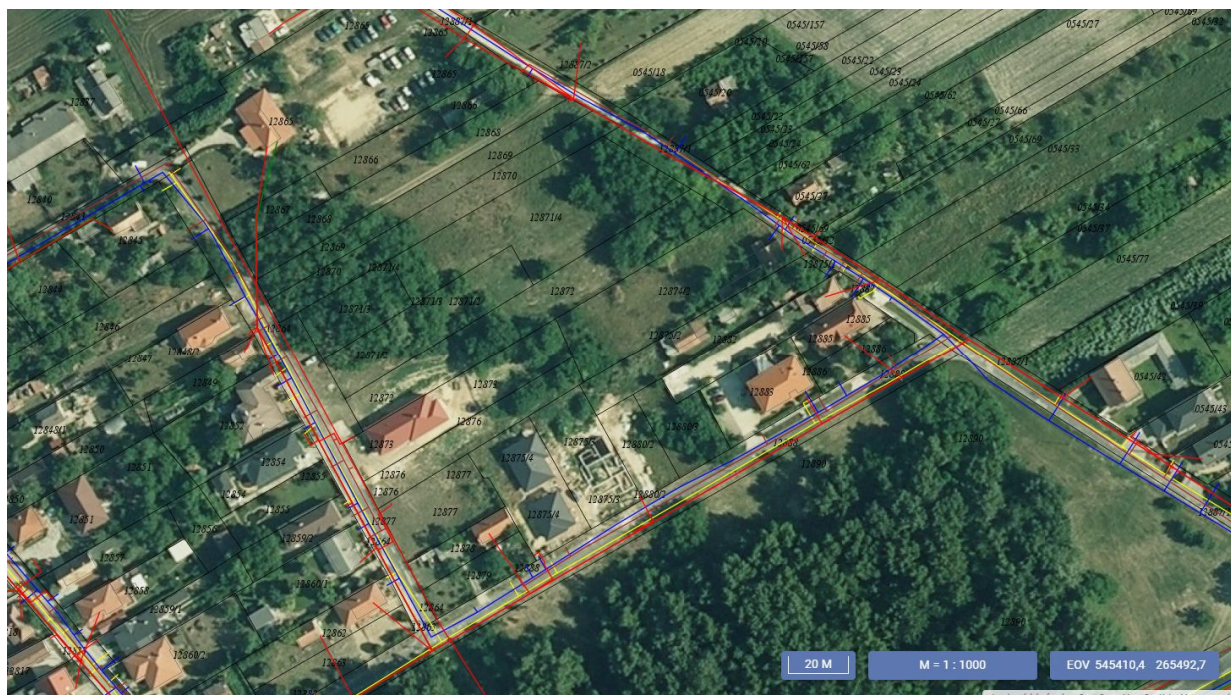
#### Külső közlekedési kapcsolatok

A tervezési terület közvetlen külső kapcsolata a Szitásdomb utcáról biztosított, a Pozsonyi út és Kosztolányi utcák felől.

## 5.8 KÖZMŰVESÍTÉS

Az e-közmű adatbázisa szerint a Csutora utca és Kosztolányi utcák felől a rákötés minden közmű esetében elviekben megoldható.

A tervezett fejlesztéssel érintett ingatlanok közmű infrastruktúrával történő ellátásának műszaki paramétereit a város és a fejlesztő közterület kialakítási tervben határozza meg. A terület közműhálózatai ennek alapján kerülhetnek kiépítésre.



## 5.9 HÍRKÖZLÉS

A térségben a Magyar Telekom Nyrt. rendelkezik alépítményi hálózattal. A tervezett beépítés vezetékes telefonhálózati igénye lefedhető a meglévő hálózatról.

A Vidanet Zrt. kábeltévé hálózatot üzemeltet a környező területen.

A térségben mindhárom mobiltelefon szolgáltató (Telekom, Telenor, Vodafone) lefedettsége megfelelő.

A digitális földfelszíni műsorszórást az Antenna Hungária Zrt. végzi, a lefedettség megfelelő.

## 5.10 ÖRÖKSÉGVÉDELMI JAVASLAT

A tervezési területet régészeti lelőhely nem érinti.

A területen belül illetve a terület közvetlen környezetében védett objektumok nincsenek.

## 6 EGYÉB ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

### 6.1 TULAJDONVIZSGÁLAT

A tervezett fejlesztéssel érintett ingatlanok jelenleg magántulajdonban vannak.

### 6.2 TERÜLETISMERTETŐ TALAJMECHANIKAI VIZSGÁLAT

A tervezési területekre a rendezési tervfázisban talajmechanikai vizsgálat készítése nem vált szükségessé.

## 7 JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

## 7.1 HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV

Rendelettervezet

Győr Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének ...../2019. (.....) GYMJVÖ rendelete

a Győri Építési Szabályzatról (GYÉSZ-ről) és Győr Szabályozási Tervéről szóló 1/2006. (I. 25.) ök. rendelet módosításáról, a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 16. §-ának (1) bekezdésében, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. §-a (3) bekezdésének c) pontjában biztosított jogkörében a következőket rendeli el:

**1. §**

A GYÉSZ szabályozási tervlapja az **SZTM-2019-067** sz. tervlapja szerint módosul.

**2. §**

A GYÉSZ 103. § -a kiegészül az alábbiak szerint:

<b>02244</b>	<p>A területen csak településrendezési szerződés (TRSZ) megléte esetén indítható a fejlesztés.</p> <p>Az övezetben kilakított építési tekeken 2db lakó rendeltetésű épületek is elhelyezhetők. Kedvezőbb beépítési koncepció érdekében szabadonálló beépítés is megengedhető.</p>
--------------	---

**3. §**

E rendelet 2019. .... lép hatályba.

<b>Borkai Zsolt</b> polgármester	<b>Dr. Lipovits Szilárd</b> jegyző
-------------------------------------	---------------------------------------

**Általános indoklás:**

A **02244** számú övezetben a tömbfeltáró utca áthelyezése érdekében vált szükségessé a módosítás.

**Részletes Indoklás:****1. §**

A hivatkozásban szereplő tervlapok az 1/2006. (01.25.) ök. rendelettel elfogadott településrendezési terv rajzi részét a szabályozási tervet módosítják.

**2. §**

A telkenkénti lakó rendeltetési egységek számának rögzítése az fejlesztési lehetőségek spektrumának szélesítését szolgálja.

### 3. §

A rendelet hatályba léptetéséről rendelkezik.

## 7.2 A SZABÁLYOZÁSI TERV LEÍRÁSA

SZTM-2019-067	<p><b>Szabályozási javaslat:</b> A tervezési területen (SZTM-2019-) belüli <b>02244</b> számú övezet területét a város <b>beépítésre szánt, falusias lakó (Lf)</b> övezeten belül több szabályozási övezetre bontja. A településrendezési tervmódosítás célja, hogy a területen belül olyan építésjogi szabályozási keretek alakuljanak ki, amelyek megteremtik a lehetőséget az övezet területén 2 szintes családi lakóházak építését. A tervezési területen belül egy 12 méteres szabályozási szélességű lakóútca kerül kialakításra.</p> <p><b>Területfelhasználás:</b> A módosítás eredményeként területfelhasználás szempontjából a települészerkezeti terv nem változik.</p> <p><b>Beépítési mód:</b> A módosítás eredményeként a telektömbön belül továbbra is az eddigieknek megfelelően oldalhatáron állóan lehet elhelyezni az épületeket.</p> <p><b>Beépítési százalék:</b> A módosítás eredményeként a területre vonatkozóan a következő maximális beépíthetőség kerül rögzítésre: 30 %, nem változik.</p> <p><b>Zöldfelület megengedett legkisebb aránya:</b> A módosítás eredményeként a területen belül a zöldfelületi mutató minimális értéke az alábbiak szerint került meghatározásra: 40 %, nem változik</p> <p><b>Megengedett építménymagasság, megengedett szintszám:</b> A módosítás eredményeként a maximális építménymagasság az alábbiak szerint került rögzítésre: 7,0 m, maximum 2 terepszint feletti szint építhető Az építménymagasság és a terepszint felett építhető szintek száma nem változik.</p> <p><b>Telekalakítás, megengedett telekméret:</b> A módosítás után a következő nagyságú önálló telkek alakíthatóak ki a telektömbön belül: 600 m<sup>2</sup> minimális telekterület</p>
---------------	--

## 8 TERVJEGYZÉK

KSZT	Kivonat a hatályos szabályozási tervből KSZT-2019-067	M 1:2 000
SZTM	Szabályozási tervmódosítás	M 1:2 000

---

	SZTM-2019-067	
	Telekalakítási terv	
	Beépítési vázlat	

---