



## GYŐR MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATALA

Településfejlesztési Főosztály  
Városfejlesztési Osztály  
Főépítészeti Csoport

A településrendezési eszközök egyeztetési eljárásáról szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 32. § szerinti egyszerűsített eljárás 41. § Véleményezési szakasz

Iktatószám:21046/2019  
Ügyintéző: Rosta Krisztina  
E-mail: rosta.krisztina@gyor-ph.hu

**SZTM 2019-073** Győr Bácsa, Kismező u 02424 sz. övezet övezethatár korrekció.

Győr Megyei Jogú Város  
1/2006. (01.25.) ök. rendlettel elfogadott rendezési tervének

### **SZTM 2019-073**

számú

településrendezési eszköztervezet

a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet a településrendezési eszközök egyeztetési eljárásáról szóló 41.§  
**véleményezési szakasza**

#### **Tervezők:**

<b>Cseh-Németh Ida</b> településmérnök	Településtervezés TT-08-0477	.....
Csemez Magdolna		.....
<b>Bogár Zsolt</b> okl. közlekedésszervező szakmérnök	Közlekedés szakág K1d-1/08-0133	.....

**Győr, 2019.**

## Tartalomjegyzék

- Műleírások
- 1 melléklet: településrendezési eszköztervezete

### **Főépítész tartalmat meghatározó feljegyzése:**

314/2012.( XI.08.) Korm. rendelet 3/C. §

Az SZTM 2019-073 számon indított településrendezési eszköz módosítás a Győri Építési Szabályzat (továbbiakban GYÉSZ) szabályozási tervlapjának rajzos módosítását tartalmazza.

Az SZTM 2019-073 számú településrendezési eszköz módosítás, településrendezési érdeket nem sért, az alátámasztó munkarészeket nem érintő módosítás.

A módosítás a 02424 számú (Lf) falusias lakó övezet övezethatárának korrekcióját tartalmazza.

A módosítás során a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 32.§ (3) bekezdésnek megfelelően a településrendezési eszköz egyeztetése egyszerűsített eljárás szerint történik.



Révi Zsolt  
főépítész



## TERVEZÉSI FELADAT ISMERTETÉSE

### **Előzmények**

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló **314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet** (a továbbiakban: Korm. rendelet) értelmében Győr Megyei Jogú Város, Főépítész Csoportja az 1/2006 (01.25.) ök. rendelettel elfogadott többször módosított településrendezési terv több terület részére érkezett egyedi kérelmek tárgyában, tervmódosítást indított el. Dokumentációban szereplő tervezési feladatok elvégzését a Főépítész Csoport saját településrendezési tervezés keretében és az önkormányzattal szerződött (külsős) szakági tervezők bevonásával végzi.

Az egyes tervezési feladatokhoz készült tervezői javaslatok a rendelkezésre álló és felhasználható dokumentumokra (*pl. egyedi kérelmek, változási vázrajzok, építészeti helyszínrajzok, előzetes tanulmányok, tervek*) az előzetes államigazgatási észrevételekre és helyszíni szemlén tapasztaltakra épülnek.

A megoldási javaslatok kidolgozásánál a településszerkezeti tervben történő beavatkozás nélküli javaslatok kidolgozása volt a cél. A módosítások esetében az övezeti paramétersor pontosítása, övezetek lehatárolásának korrigálása a szerkezeti terv lényegi módosítását nem indokolja.

A tervezési feladatokat és szabályozási leírásokat az anyag tartalmazza. Jelen dokumentációban az OTÉK 2.§ (6) bek. szerint meghatározott és a 2006. évben elfogadott rendezési tervhez elkészített kötelező alátámasztó szakági munkarészek részeinek módosítása nem vált szükségessé. Az egyes szakági tervek azoknál a terület részeken ahol a módosítás mértéke esetleg szükségessé tette, az alátámasztó munkarész szakági indoklással és elemzéssel is kiegészült.

A Kulturális Örökségvédelmi érdekeket a tervezés során a módosítások nem érintenek így az érvényben lévő rendezési terv örökségvédelmi munkarészeihez képest jelentős eltéréseket nem tartalmaz, ezért jelen módosításhoz nem készült kiegészítő örökségvédelmi hatástanulmány, illetve azok egyedi építési engedélyezési eljárások során érvényre jutathatóak.

## **1. A KÖRNYEZETALAKÍTÁS TERVE**

(a településrendezési javaslatok és a táji, természeti, környezeti, épített örökségi, közlekedési és közmű elemek, javaslatok egymásra hatásának bemutatása szöveges és rajzi formában)

### **1.1. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLATOK**

(a javasolt településszerkezet és a területfelhasználási rendszer bemutatása, szerkezetalkotó elemek és értékek ismertetése)

Jelen módosítás kapcsán nem változik.

#### **1.1.1. Javasolt településszerkezet, területfelhasználási rendszer**

##### **1.1.1.1. Beépítésre szánt területek**

(lakóterületek, üdülőterületek, vegyes területek, gazdasági területek, intézményi területek, különleges területek)

Jelen módosítás kapcsán nem változik.

##### **1.1.1.2. Beépítésre nem szánt területek**

(közlekedési területek, zöldterületek, erdőterületek, mezőgazdasági területek, vízgazdálkodási területek, természetközeli területek, különleges területek)

Jelen módosítás kapcsán nem változik.

##### **1.1.1.3. Szerkezet meghatározó nyomvonalas és tagoló elemek**

- szerkezetalkotó és tagoló közlekedési elemek,
- szerkezetet meghatározó, tagoló egyéb nyomvonalas elemek,

- szerkezetalkotó zöldfelületi rendszerek, vízfolyások.  
Jelen módosítás kapcsán nem változik.

#### **1.1.1.4. Védelmi és korlátozó elemek**

- védőtávolságok,
- táj és természetvédelmi elemek, területek,
- kulturális örökségvédelmi elemek,
- egyéb védelmi és korlátozó elemek.

Örökségvédelmi hatástanulmány, helyi értékvédelmi javaslat

A módosítás előtti állapotokhoz képest tárgyi módosítások kapcsán nem következtek be változás a helyi értékekben ezért az 5.7.2 Győr- örökségvédelmi hatástanulmány, 2.5.7.2.3 Győr- örökségvédelem- külső városrészek, 2.5.7.2.1. Győr régészeti öröksége tárgyú alátámasztó munkarészek módosítása nem vált szükségessé.

Jelen módosítás kapcsán nem változik.

## ***1.2. A VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK ÖSSZEFOGLALÓJA ÉS ÖSSZEFÜGGÉSEI***

### **1.2.1. A településszerkezeti változások bemutatása**

(az egyes területfelhasználási, illetve egyéb szerkezeti változások pontokba szedve, lehatárolva az adott változás bemutatása)

- a terület a hatályos településszerkezeti tervben.
- a javasolt módosítás és indoklása.

Jelen módosítás kapcsán nem változik.

### **1.2.2. A településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása**

Összhang az országos és a megyei területrendezési tervekkel

Az Országos Területrendezési Tervvel (OTrT) és Győr - Moson – Sopron Megyei Területrendezési Tervvel (GyMSMTrT) az összhang a településszintű rendezési terv (településszerkezeti terv) kapcsán biztosított. A módosítások jelenleg is beépítésre szánt területek, megyei területfelhasználási kategória szerint városias települési térséget érint. Jelen módosítások nem terjednek ki, egyéb területfelhasználási kategória, illetve a műszaki infrastruktúra-hálózatok és egyedi építmények elhelyezésére vonatkozó megfelelésre a közigazgatási terület vonatkozásában.

Megyei terv

Tárgyi dokumentációban szereplő módosítások Győr városrendezési tervében jellemzően már beépítésre szánt területeken belül valósulnak meg Győr-Moson-Sopron Megyei Területrendezési tervben rögzítettekkel nem ellentétesek.

### **1.2.3. A változások hatályos településfejlesztési koncepcióval való összhangjának bemutatása (a településrendezési javaslatok összhangja a koncepcióban megfogalmazott jövőképpel és célokkal)**

Jelen módosítás kapcsán nem változik.

## **2. SZAKÁGI JAVASLATOK**

### ***2.1. TÁJRENDEZÉSI JAVASLATOK***

Jelen módosítás korrekciót tartalmaz, melyek eredményeként nem változnak meg a tervezési terület táji adottságai. A tervezési terület közelében lévő országos természetvédelmi terület, tájvédelmi körzet illetve egyéb védelemben részesített területen esetleges mentesítéssel kapcsolatos beavatkozás nem történik.



- 2.1.1. Tájhasználat, tájszerkezet javaslata**
- 2.1.2. Természetvédelmi javaslatok**
- 2.1.3. Tájvédelmi és tájképvédelmi javaslatok**
- 2.1.4. Biológiai aktivitásérték változása**

Az 1997. évi LXXVIII. tv. 8. § (2) b. szabályozza, hogy újonnan beépítésre szánt terület kijelölésével a település teljes közigazgatási területének biológiai aktivitásértéke nem csökkenhet. A biológiai aktivitásérték számításáról a 9/2007.(IV.3.) ÖTM rendelet rendelkezik. Jelen módosítás a biológiai aktivitás értéket nem befolyásolja.

## **2.2. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE**

(zöldterületek, intézményi és lakóterületek, erdő és mezőgazdasági területek, vonalas zöldfelületi elemek, történelmi kert)

- 2.2.1. Zöldfelületi rendszer elemeinek fejlesztési javaslatai**
- 2.2.2. Zöldfelületi ellátottság alakulása**
- 2.2.3. Zöldfelületek ökológiai szerepének erősítésére vonatkozó javaslatok**

Jelen rendezési terv módosítás kapcsán a zöldfelületi rendszer érintetlen marad.

## **3. KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK**

(a település közlekedési javaslatainak ismertetése, hálózatok, csomópontok, keresztmetszetek, a magasabb rendű szakági úthálózati elemek integrálása, területbiztosítás)

- 3.1. Közúti hálózati kapcsolatok**
- 3.2. Főbb közlekedési csomópontok**
- 3.3. Belső úthálózat**  
(keresztmetszeti szelvények, közterületi parkolás)
- 3.4. Közösségi közlekedés**  
(közúti és kötöttpályás tömegközlekedés)
- 3.5. Kerékpáros közlekedés**
- 3.6. Főbb gyalogos közlekedés**
- 3.7. Gépjármű elhelyezés, parkolás**

A módosítások a 1/2006. (01.25.) kgy. határozattal elfogadott szerkezeti tervben szereplő közlekedési hálózatot, tehermentesítő utak nyomvonalát nem érintik. A tervezési területek forgalmi esetleges sűrűségének változása nem igényli az érvényes terv szerinti úthálózat változtatását (hálózat, keresztmetszet). *A kiszolgáló lakóutcák és közművek megvalósultak.*

## **4. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLATOK**

(a település közműhálózati javaslatainak ismertetése)

### **4.1. Víz- és szennyvízvezetés**

(vízellátás, szennyvízelvezetés, csapadékvíz-elvezetés)

Vízellátás, szennyvízelvezetés

A felszín alatti vizek védelme érdekében a tervezési területen szikkasztás nem engedélyezhető, a szennyvízelvezetés a csatornahálózaton keresztül történhet. A csapadékvíz elvezetése nyitott árokrendszerben, folyókákkal ill. helyenként zárt csatornában történhet a vasút menti befogadó felé. Élővízbe

történő bármilyen bevezetés vízjogi engedélyezési eljárás köteles, a küszöbértékek a hatályos kormányrendelet szerint határozandók meg.

#### **4.2. Energiaellátás**

(villamos energia, gázenergia, távhő, megújuló erőforrások, egyéb)

#### **4.3. Hírközlés**

(távközlés, műsorszórás, adatátvitel)

A tervezési területek kapacitása, beépíthetősége nem változik meg az vizsgálatok által javasolt pontosítások eredményeként, így a korábban tervezett 2.6.4. Győr hírközlése tárgyú szakági alátámasztó munkarész 2.4 „Az igények kielégítéséhez szükséges közműhálózat fejlesztési javaslatok” módosítására javaslatot nem teszünk. (távközlés, műsorszórás).

#### **4.4. Megújuló energiaforrások alkalmazása, környezettudatos energiagazdálkodás, egyedi közműpótlók**

A módosításokkal érintett területek belterületen közművesített közterületekkel határoltak. Pontosítás jellegükből adódóan a jóváhagyott, egyeztetett rendezési terv műszaki megoldásainak módosítását nem igénylik.

### **5. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK**

(a településrendezési javaslatok környezetvédelmi összefüggéseinek bemutatása, várható környezeti hatások, környezeti feltételek a föld, felszíni és felszín alatti vizek, levegőtisztaság-védelem, zaj- és rezgésterhelés, hulladékkezelés vonatkozásában)

Egyes módosítások estén javasolt tömbfeltárások, beépítések miatt a területek forgalomvonzó hatása megnövekedhet. Elsősorban a gépkocsiforgalomból eredően lokálisan emelkedik a légszennyezés és a zajterhelés. A dokumentációban szereplő feltárások a hatályos rendezési tervben már szerepelnek így – *a beépítés nagyságrendje miatt* - várható terhelések a tervhez képest nem többletként értelmezendők.

A módosításokkal érintett területeken ipari-, üzemi légszennyező pontforrás létesítése nem várható, illetve a GYÉSZ levegő védelmére vonatkozó 12. § (2) bekezdés alapján nem engedélyezhető. A lakóházak hőtechnikai (*elsősorban fűtő*) berendezéseiből a téli félévben szennyezőanyag kibocsátás keletkezik. A helyi szinten jelentkező terhelés korszerű (*pl. elektromos áram vagy gáz felhasználású*) fűtőtechnikai eszközök alkalmazásával nem lesz számottevő

Üzemi tevékenységből és környezeti zajból rezgésből származó zajemisszió

A maximális zaj- és levegőszennyezettségi határértékeket a hatályos jogszabályok alapján, a környező területek érdekeit figyelembe véve kell megállapítani. A gazdasági területen keletkező veszélyes hulladék elszállítását a vállalkozásoknak önállóan kell megoldaniuk.

A tervezési területeken az egyéb funkciójú területekkel határos zajkibocsátónak kell gondoskodnia a zajvédelemről. A zajt kibocsátó szükség esetén, saját telkén köteles gondoskodni a zajvédelemről, és a zajt csökkentő berendezés elhelyezéséről. A zaj kibocsátója és a levegő szennyezője indokolt esetben mérésre kötelezhető.

A létesítésre kerülő és meglévő üzemi létesítményekre vonatkozó zajterhelési határértékek megállapításánál a zaj és rezgésvédelemről szóló 27/2008 (XII.3) KvVM-EüM együttes rendeletben foglaltak irányadóak.

A tervezési területeken az OTÉK 8. § és a Gyész 8-11 § előírásai szerint kell új épületek építése esetén a közművesítést építési tevékenység esetén biztosítani.

Föld



Az esetleges feltöltés kialakítására csak bevizsgált, minősített anyag használható. Környezetet károsító, ill. veszélyes hulladék nem alkalmazható. Az építési tevékenységek megkezdése előtt a termőréteget, humuszt szakszerűen le kell termelni és azt deponálni kell. A termőföldet lehetőség szerint telken belül vagy zöldterületek létesítésénél kell felhasználni.

#### Klíma

A módosítással megvalósítandó fejlesztés a terv alapján a települési klímában nem okoznak többlet eltérést. A beépítések következtében a burkolt felületekkel nőhetnek így egyes területeken lokálisan a mikroklimában a jelenlegi állapotok változása várható. A megfelelő minőségű közterület kialakítását biztosító (KKT) közterület kialakítási terv készítése során ezért a közterületi zöldfelületek megfelelő kialakítását is biztosítani kell

## **6. HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG BEMUTATÁSA**

(a településrendezési javaslatok összhangja a hatályos településszerkezeti tervben rögzített elhatározásokkal, területek aktiválása, ütemezése)

A szerkezeti tervet jelen módosítás nem érinti.

## **7. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ**

(a szabályozás céljainak és eszközeinek ismertetése, azok összefüggései, a szabályozás alapelve, a változtatási szándékok javaslata, a szabályozás eszközeinek összefoglalása)

	Településrész/városrész:	Szerkezeti tervlap:	Szabályozási tervlap
<b>SZTM 2019-073</b>	<b>Győr-Bácsa</b>		<b>SZTM 2019-073</b>
<i>Területi lehatárolás:</i>			
<b>Győr – Bácsa 02424 sz. övezet</b>			
<i>Egyeztetés eljárási típusa:</i>		<i>Ügyiratszám:</i>	
<b>Egyszerűsített</b>		<b>21046/2019</b>	
<b>Tervezési terület:</b>			
<b>Módosítás célja:</b>			
<p>A módosítás a 02424 sz. övezet övezethatárának korrekciójáról szól.  A 13735 hrsz.-ú ingatlan jelenleg (Kte) temetők különleges övezetében található, a módosítás során a szomszédos 02424 sz. (Lf) falusias lakóövezet részét fogja képezni.</p>			
<b>Módosítás értékelése, várható hatások:</b>			
A módosítás településrendezési érdeket nem sért.			



<p><b>SZTM</b> 2019-073</p>	<p><b>Szabályozási javaslat:</b> A 13735 hrsz.-ú ingatlan jelenleg (Kte) temetők különleges övezetében található, a módosítás során a szomszédos 02424 sz. (Lf) falusias lakóövezet részét fogja képezni.</p> <p><b>Területfelhasználás:</b> A módosítás eredményeként nem változik.</p> <p><b>Beépítési mód:</b> A módosítás eredményeként a beépítési mód nem változik.</p> <p><b>Beépítési százalék:</b> A módosítás eredményeként a beépítési százalék nem változik.</p> <p><b>Zöldfelület megengedett legkisebb aránya:</b> A módosítás eredményeként a zöldfelület aránya nem változik.</p> <p><b>Megengedett építménymagasság, megengedett szintszám:</b> A módosítás eredményeként a megengedett építménymagasság nem változik.</p> <p><b>Telekalakítás, megengedett telekméret:</b> A módosítás eredményeként telekalakítás és telekméret nem változik.</p>
<p><b>Közlekedés</b></p>	<p>Az 1/2006. (01.25.) kgy. határozattal elfogadott szerkezeti tervben szereplő fő-infrastruktúra hálózatot nem érint.</p> <p><b>Közművesítés</b> A jóváhagyott, egyeztetett rendezési terv műszaki megoldásainak módosítását nem igénylik. A lokálisan megvalósult egyedi közmű állapotok jelen módosítás során figyelembe vételre kerülnek.</p>

## 8. BEÉPÍTÉSI TERV

## 9. KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS

(környezeti vizsgálati kötelezettség esetén)

## 10. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

1.2. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ:

**A GYÉSZ módosítására vonatkozó javaslat önkormányzati rendeletként történő,  
jogszabályszerű megfogalmazása**

**Győr Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének**

**...../2019. (.....) rendelete**

**a Győri Építési Szabályzatról és Győr Szabályozási Tervéről szóló 1/2006. (01. 25.) ök.  
rendelet módosításáról**

Győr Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése (a továbbiakban: Közgyűlés) 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 e rendelet 1. sz. mellékletében szereplő tervlapok szerint módosul:  
SZTM 2019-073

2. §

- (1) E rendelet 2019. .... lép hatályba.
- (2) E rendelet rendelkezései a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazhatók, ha az az ügyfél számára kedvezőbb.

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



**1. SZ. MELLÉKLET  
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZTERVEZET**

**Szabályozási tervlap**

SZTM 2019-073

Szabályozási tervlap

m 1:illesztett

(illetékes földhivatal hitelesített, záradékolt állami földmérési alap térképen ábrázolva)

