

GYŐR

**Településrendezési terv módosítás
Győr- Likócs, Szittyá utcától keletre fekvő
01853, 01854*, 01856* és 04248 övezetek szabályozási terv
módosítása
Előzetes tájékoztatási dokumentáció
2019. szeptember**

SZTM 2019-051



Győr Településrendezési terv módosítás

Előzetes tájékoztatási dokumentáció

Aláírólap

Felelős tervező:

Németh Géza
TT/1É 08-0065
vezető településtervező

Munkatársak:

Leitner Attila

.....

Szabó Roland

Tartalomjegyzék

1. A TERVEZÉSI FELADAT	3
1.1. Előzmények.....	3
1.2. A tervezési feladat meghatározása.....	4
1.2.1. A rendezési tervmódosítás által érintett területek.....	4
1.2.2. A településrendezési terv módosításának célja	5
2. TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ	5
3. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁS.....	6
4. SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS.....	8

Rajzjegyzék

Á-1	Áttekintő helyszínrajz	M 1: 50 000
KTSZT	Kivonat a hatályos településszerkezeti tervből	M 1: 4 000
KSZT	Szabályozási terv - Kivonat	M 1: 2 000

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 lépésként 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 Likócs Szittyá utcától keletre eső részén a 5577/3, 5577/4, 5577/6 és 5577/9 hrsz-ú ingatlanok területére vonatkozik.**

A tervezési terület a jelenleg hatályos településszerkezeti terven beépítésre szánt **Lf** falusias lakó övezet, és **Z** zöldterület övezet területfelhasználási kategóriában található.

Az ingatlanok jelenleg rétként hasznosítottak, rajtuk termelő tevékenység nem folyik.

A célok:

- A tágabb terület falusias beépítésű arculatú. A tervezési területnek a csatlakozó részén a cél a meglévő lakóterületi karakterhez igazodás, illetve annak építészeti lezárása.
- A fennmaradó nagyobb területrészen a meglévő úthálózat módosítása oly módon, hogy az az érintett ingatlanokon kialakuló építési telkeket szolgálja ki teljes mértékben.
- Továbbá egy a falusias lakóterülethez csatlakozó, egységes építészeti arculatú rész kialakítása a hatályos építménymagasságok és szintszámok továbbörökítésével.

A településszerkezeti terv a főbb infrastrukturális hálózatokat tekintve nem változik, mivel a tervezett módosítás volumene az úthálózatban nem igényel jelentősebb módosítást attól a saját tulajdon kiszolgálása érdekében csak kismértékben tér el, aminek hálózati szinten nincs kihatása. A közmű infrastruktúra

főbb elemiben az elképzelés a hatályoshoz igazítható koncepcionális újragondolása nem szükséges.

A településfejlesztési koncepcióban megfogalmazott fő fejlesztési elképzeléseknek, a tervezett módosítás megfelel, így nincs szükség a településfejlesztési koncepció módosítására.

A területfelhasználás annyiban módosulna, hogy a tervezett lakóterület súlypontjában kerülne kialakításra egy a területet kiszolgáló zöldterület, míg a jelenleg zöldterületként tervezett területet, amely az egész terület „kapujában” található, kereskedelmi-szolgáltató tevékenység céljára irányozzuk elő.

A tervezési feladat tehát a településszerkezeti terv és a szabályozási tervmódosítás elkészítése, a hozzá tartozó szakági munkarészekkel együtt.

A területre vonatkozó településszerkezeti és szabályozási terv módosításának elkészítésével az önkormányzat cégünket, a Tér-Háló Kft.-t bízta meg.

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)

Jelen dokumentáció a településrendezési tervmódosítás a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet szerinti teljes eljárás előzetes tájékoztató anyaga.

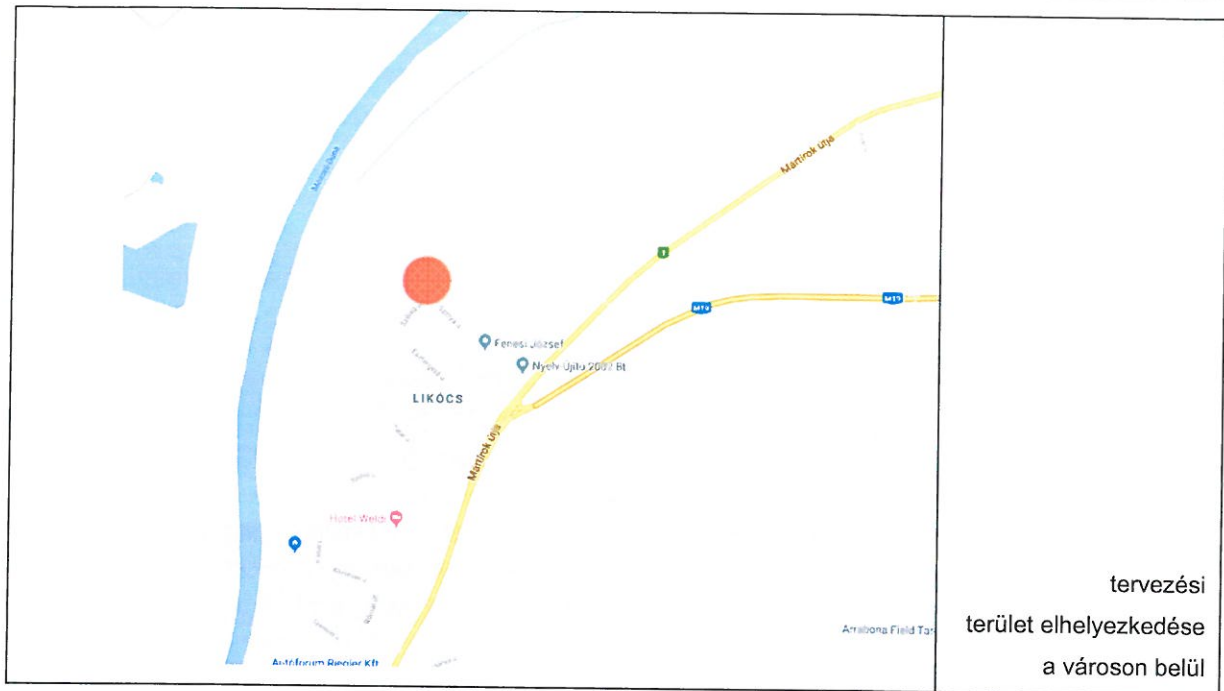
1.2. A tervezési feladat meghatározása

1.2.1. A rendezési tervmódosítás által érintett területek

Jelen tervdokumentáció Győr közigazgatási területének következő részére vonatkozik:

A 01853*, 01854, 01856*, 04248 számú övezetek, és az övezetekben lévő 5577/3, 5577/4, 5577/6, és 5577/9 hrsz.-ú ingatlanok.

A tervezési terület Győr- Likócs településrészen található. A területet északról Mosoni- Duna ág melletti töltés, keletről a 0676/2 hrsz-ú állami terület, délről a Komárom felé vezető 1. számú főút és nyugatról a Szittyia utca, mint legszélső beépült telektömb határolja. Megközelíteni gépjárművel a Római út és az 1. számú főút irányából lehet. Gyalogosan a töltés és a Szittyia utca északi része felől is elérhető. A Római út és az 1. számú – *Mártírok útja* - főút csomópont gyalogos és kerékpáros átkelővel kiépített. A Római út, és 1. számú főút a funkció kiszolgálásához megfelelő, a tervezési területig aszfaltozott burkolatúak.



tervezési
terület elhelyezkedése
a városon belül

A területet a tulajdonos jelenleg nem hasznosítja.

1.2.2. A településrendezési terv módosításának célja

A településrendezési tervmódosítás célja, hogy a tervezési területen belül olyan építészeti szabályozási keretek alakuljanak ki, amelyek lehetővé teszik a területen belül önállóan is beépíthető és hasznosítható ingatlanok kialakítását a főbb szabályozási elemek, - *úgy mint a feltáró úthálózat alapvető rendszerének* - megtartása mellett.

A telektömbökben egy egységes építészeti arculatú, alapvetően csoportházas kialakítású lakóterület kialakíthatósága a cél, a jelenlegi beépítési mutatók megtartása mellett. A területen eddig tervezett zöldterületet áthelyezésre javasoljuk a terület súlypontjába, jelenlegi területén pedig kereskedelmi gazdasági funkció tervezett a terület kiszolgálására.

Feladat: településszerkezeti és szabályozási terv készítése

2. 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.**

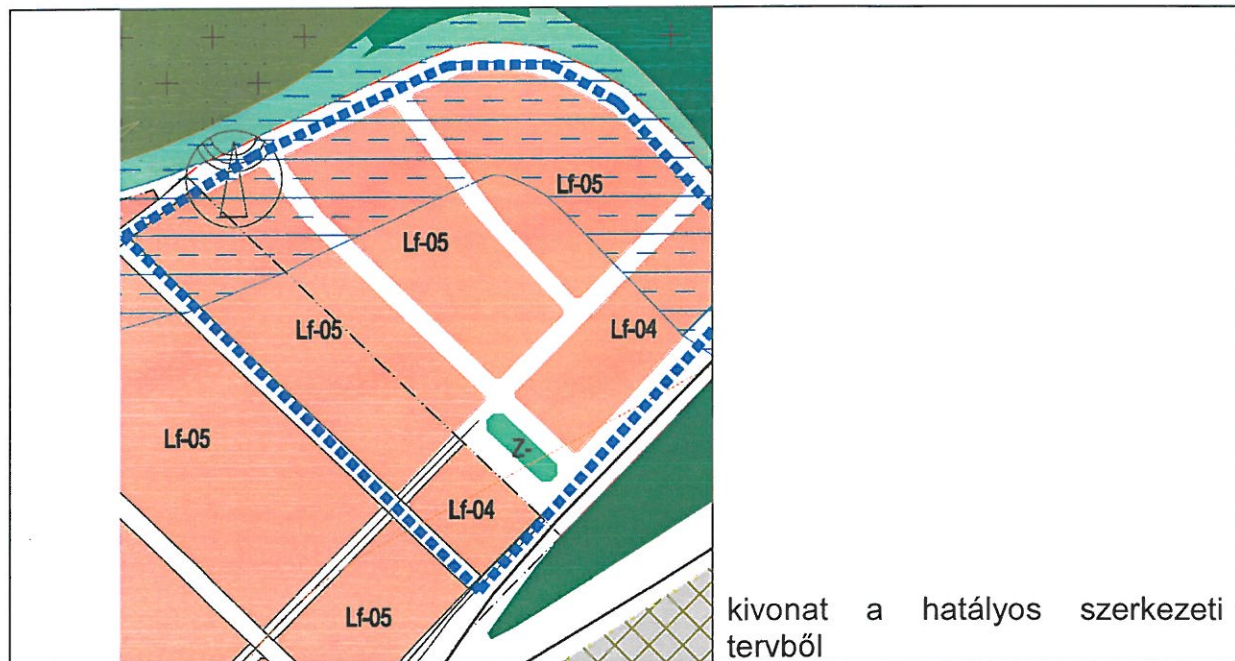
3. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁS

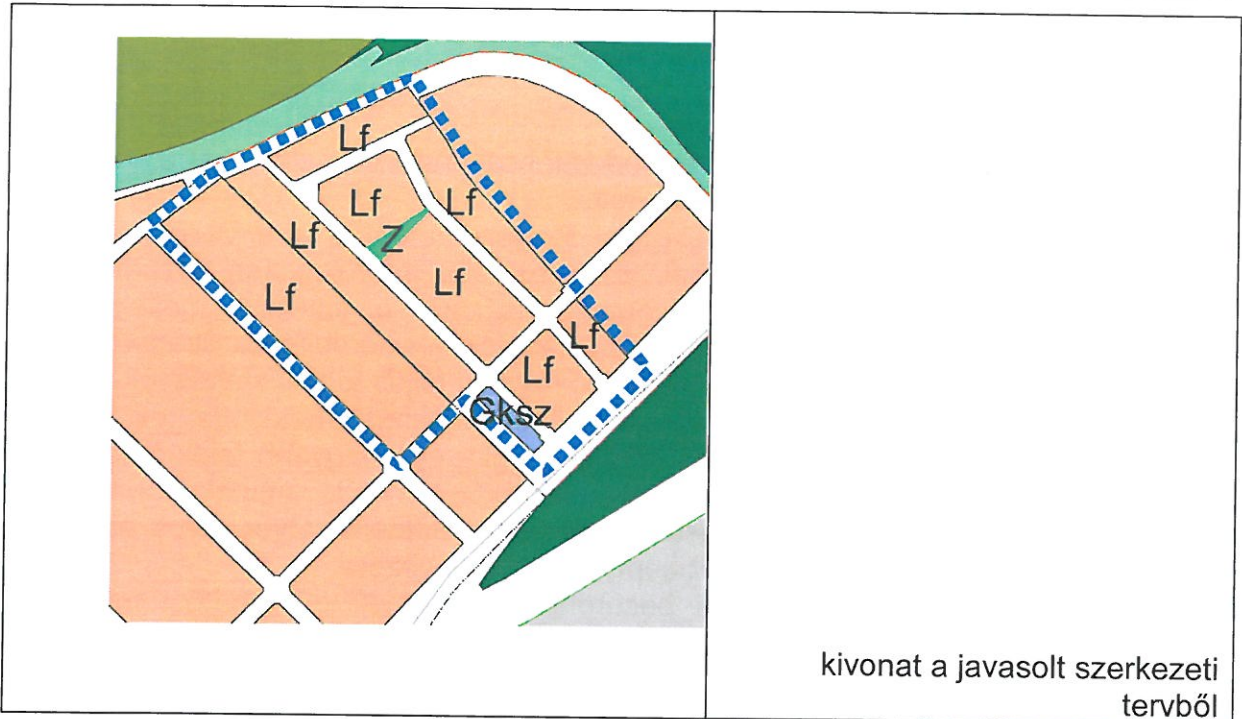
A hatályos szerkezeti tervben a 5577/9, 5577/6 és 5577/4 hrsz-ú ingatlanok **Lf** falusias lakó övezet területfelhasználásúak. A 05577/4 hrsz-ú ingatlan kisebbik része azonban **Z** zöldterület területfelhasználással is szerepel. A 5577/3 hrsz-ú ingatlan teljes terjedelmében út és közterület területfelhasználású.

Területfelhasználások alapján a 5577/9 hrsz-ú ingatlan a **Lf** területfelhasználásnak, valamint az 5577/3 hrsz-ú ingatlan a közterület azaz út területfelhasználásnak mint tervezett célnak továbbra is megfelel.

A fennmaradó ingatlanok lakóterületfejlesztéssel érintett része a településszerkezeti tervben továbbra is **Lf** falusias lakó területfelhasználási kategóriába tervezettek. A területen belül a tervezett **Z** zöldfelület helye módosul az 5577/9 hrsz.-ú területre, így a tervezési terület súlypontjában tud kialakulni egy a lakóterületeket kiszolgáló kis közpark. Az 5577/4 hrsz.-ú ingatlanon a terület kapujában eddig előirányzott zöldfelület a tervek szerint **Gksz** kereskedelmi-szolgáltató területfelhasználási kategóriába kerül, ahol a terület alapfokú kereskedelmi ellátását szolgáló kisléptékű üzletek elhelyezése válik lehetővé.

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





4. SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS

A hatályos szabályozási terv a módosítással érintett ingatlanokat egységesen **Lf** azaz falusias lakóövezetként szerepelteti.

A Római út, mint déli közlekedési tengely halad át a tervezési területen párhuzamosan az 1. számú főúttal. Erre az útra merőlegesen fűződik fel a módosítással érintett terület két lakóutcája is, ami a töltésláb melletti került összekötésre. Az útkiosztás ritmusa a településrész telektömbjeinek ritmusát követi. A Szittyá utcai „fél” telektömb közterületekkel határolt teljes tömbé kiegészül - 01853* - inentől két feltáró út között egy teljes lakótömb kialakítás lehetősége követi 01854 -. Majd ismét feltáróút következik és ezután megint egy nagyobb telektömb jelölt - 01855- övezeti számmal már a tervezési területen túl, aminek tömbbelsője magánutakkal feltárható. Ez az ívesen lekerekedő telektömb Győr város és Likócs településrész periferiája a legutolsó beépítésre szánt övezete.

Ennek a három Lf falusias besorolású övezetnek a beépítési mutatói a telekalakítást szabályozó paramétereiktől eltekintve azonos.

A terület másik nagyobb egysége a Római út és 1. számú főút közötti területsáv. Ez a terület is beépítésre szánt azonban itt már az építménymagasság és telekkihhasználtság az út közelségére reagálva mérsékeltebb beépíthetőséget enged meg. Ezen kívül a főút melletti sávban kötelező beültetési sáv és építési jogot korlátozó vonal is szerepel.

Az építési övezet határán található az 1. számú főútra kivezető aszfaltozott csomópont, ami mellett egy kisebb zöldfelület kialakításának lehetősége szerepel.

A hatályos szabályozási tervi környezet a tervezett telekalakítás és a beépítési elképzelés végrehajtását jelenleg teljes mértékben nem teszi lehetővé.

Szabályozási javaslat

A tervezést megelőzően a terület hasznosítását megalapozó beépítési terv készült. A beépítési elképzelés a Győri tervtanács 2019. áprilisi ülésén bemutatásra került. A tervtanács a csoportházas kertvárosias beépítést a területen támogathatónak ítélte.

beépítési terv



Római út és töltés közötti területsáv:

A hatályos rendezési tervben szereplő tervezési területen belüli utak a településrész úthálózati ritmusát követik le. Ezzel kiosztással a két feltáró út közül az egyik a tervezési terület szélére esik és egyoldalú beépítést szolgálna ki.

A területi mérleg alapján hatályos hálózattal ez a kialakítás gazdaságtalan volt. Az egyoldalú kialakítás ellen szólt továbbá az is, hogy a szomszédos 0676/2 hrsz-ú ingatlan állami terület így beépíthetősége belátható időtávban nem kalkulálható.

A fent említett két problémára megoldásként az úthálózat tervezési területen belüli új szempontrendszer szerinti kialakítása adott választ.

A tervezési terület észak-nyugat, dél-keleti vonalban közel 33 méteres raszterra osztásával a tervezési terület arányosan felosztható, egyoldalú utcanyitás nem jön létre.

Nyugatról keletre haladva a meglévő Szittyá utcai lakóterület családi házas lezárása megoldhatóvá vált. A szigorú rendszerben létre jött egy középső közterülettel teljesen körbeölelt és szélső „fél” telektömb 32-33 méteres telekmélységgel. Ezek a területek így közel azonos telekterületekkel a tervezett sorházas beépítést tudják fogadni.

A töltés melletti út megszüntetésre került és a töltésláb irányában lakótelkek kerültek kiosztásra hasonlóan a településrész többi részén már meglévő telekrendhez.

A Római út északi részén lévő terület így 4 db telektömbre tagolódott melyből 3 db csoportházas módon épül be, kb. hat lakóegységes tagolásokban.

A közterület ezen a részen 12,0 méter széles lakóutcákból áll. A töltés és a Szittyá utca irányába 8,0 méteres közterületi átkötések tervezettek. Az átkötések nem a tömbök közötti gépjárműves közlekedés előmozdítását hivatottak biztosítani, hanem a közmű átkötéseket és gyalogos és kerékpáros átjárást szolgálgják.

A terület súlypontjában kerül kiszabályozásra egy közpark terület, amelynek feladata a kialakuló lakóterület kiszolgálása.

Római út és 1. számú főút közötti területsáv:

Ez a területrész egy viszonylag keskeny ~80,0 méteres területsávot ölel fel. A javaslat alapján a Római úttól északra kialakítandó lakóutcák folytatódnak itt már 10 m-es szabályozási szélességgel egy-egy kis lakótömböt kiszolgálva rövid zsákutcaként. A terület kapujában az eddigi zöldterület helyett kereskedelmi - szolgáltató terület kerül kiszabályozásra, a helyi ellátást biztosító kisebb kereskedelmi egységek elhelyezésére.

A tervezési területen belül javasolt beépítési paraméterek és szabályozási elemek:

A fejlesztési elképzelésnek megfelelően a terület beépíthetősége az alábbi intenzitási mutatóknak megfelelően tervezett:

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

A tervezett telekkihasználtsági mutató értéke 0,5. A tervezett beépítés csoportházas, és oldalhatáron álló.

A paraméterek alapvetően nem változnak a jelenleg hatályban lévő szabályozási tervhez képest, egyedül a zöldfelület mértéke módosul kismértékben.

A gazdasági kereskedelmi-szolgáltató területen tervezett maximális beépíthetőség 30 %, a minimális zöldfelület 30%. A tervezett maximális építménymagasság 7,0 m, 2 terepszint feletti szint kialakíthatóságával.

A tervezett telekkihasználtsági mutató értéke 0,6. A tervezett beépítés szabadonálló.

A gépjárművek elhelyezése saját ingatlanon belül megoldandó.

A tervezési területre vonatkozó tervezett szabályozás



