

# Győr Megyei Jogú Város településrendezési terv módosítás

## SZTM 2020-037 GYÓRSZENTIVÁN, Sugár úti temető területe Egyszerűsített eljárás Véleményezési tervdokumentáció 2020. november

### Tervezők

---

Németh Géza  
vezető tervező  
TT-1 08-0065/2001

Horváth Ervin  
közműves szaktervező  
TE-T 18-0033  
TV-T 18-0033

Szűcs Gábor  
tájrendezés, környezetalkítás  
szaktervező  
TK/1 05-0480

Bogár Zsolt  
közlekedési szaktervező  
K 1d-1/08-0102



## 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.....                        | 7  |
| 5.1   | Tájrendezés, zöldfelület-rendezés.....              | 7  |
| 5.2   | Környezetvédelem .....                              | 8  |
| 5.3   | Talaj .....   | 8  |
| 5.4   | Levegő.....   | 8  |
| 5.5   | Zaj- és rezgésvédelem .....                         | 9  |
| 5.6   | Hulladékkezelés.....                                | 11 |
| 5.7.  | Közlekedés .....                                    | 11 |
| 5.8.  | Közművesítés .....                                  | 11 |
| 5.9.  | Hírközlés.....                                      | 11 |
| 5.10. | Örökségvédelmi javaslat.....                        | 12 |
| 6.    | Egyéb alátámasztó munkarészek .....                 | 12 |
| 6.1.  | Tulajdonvizsgálat.....                              | 12 |
| 7.    | Jóváhagyandó munkarészek .....                      | 13 |
| 7.1.  | A Településszerkezeti terv leírása .....            | 13 |
| 7.2.  | Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási terv ..... | 14 |
| 7.3.  | A Szabályozási terv leírása.....                    | 16 |
| 8.    | Tervjegyzék .....                                   | 17 |

# 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 **02846** számú szabályozási tömbre vonatkozik. A területen a győrszentiváni Sugár úti temető, illetve annak kijelölt bővítési területe található. A terület Győr Megyei Jogú Város tulajdonában van, a terület kezelője a Győr-Szol Zrt. A Győr-Szol Zrt. megbízásából cégünk készíti a temető bővítésére, és a meglévő ravatalozó felújítására és a temető kulturált működtetéséhez szükséges egyéb szociális épületek kialakítására vonatkozó engedélyezési terveket.

A tervezett épületek elhelyezhetősége érdekében szükséges egyrészt a területre vonatkozó beépítési paraméterek változatlanul hagyása mellett konkrét építési hely kijelölése, valamint a meglévő és fizikailag kerítéssel lehatárolt temetőterület hozzáigazítása a szabályozási vonalakhoz. Szükséges e tekintetben a hatályos településszerkezeti terv és szabályozási terv összehangolása is.

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

A területre vonatkozó 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 és módosításai
- Győr-Moson-Sopron Megye Rendezési Terve 2020.
- 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 egyszerűsített eljárás véleményezési anyaga.**

### **1.2 A MÓDOSÍTÁS ÁLTAL ÉRINTETT TERÜLETEK**

Jelen tervdokumentáció Győr közigazgatási területének következő részére vonatkozik: Győr, 0977/12 és a 0977/5 hrsz.-ú ingatlanok területe (**02846** sz. szabályozási tömb, valamint a kapcsolódó Vajda János utca), valamint a 02846, 02847 sz. szabályozási tömb közötti út területe.

### **1.3 A MÓDOSÍTÁS CÉLJA**

A tervezési területen belül található az önkormányzati tulajdonú győrszentiváni Sugár úti temető területe, amely a Győr-Szol Zrt. kezelésében van.

A Győr-Szol Zrt. a jelenleg működő temető területét kívánja bővíteni új parcellák kialakításával.

Ezenkívül a Győr-Szol Zrt. a temető területén eddig hiányzó, a kulturált működéshez szükséges szociális helyiségekből és irodából álló épületet kíván megvalósítani a területen, valamint a meglévő ravatalozó épület felújítása is tervezett.

A temető valós, kerítéssel leválasztott területe jelenleg részben a Vajda János utca területét képező 0977/5 hrsz.-ú közterületi ingatlanon található. Az érintett 458 m<sup>2</sup>-es területet a temető területének övezetéhez kell csatolni.

A temető területén tervezett új épület az elképzelések szerint közvetlenül a bejáratnál, a temető telekhatárán, egyfajta kapuépítményként kerülne megvalósításra. Mivel a temető övezetében a meghatározott beépítési mód szabadonálló, az épület egyértelmű elhelyezhetősége érdekében javasoljuk a tervezett épület helyén építési hely meghatározását.

Ezen túlmenően felmerült a temető mellett a jelenleg hatályos szabályozási tervben kiszabályozott utak szükségességének felülvizsgálata, amely szintén jelen módosítás tárgyát képezi.

A fenti célok érdekében a Győr-Szol Zrt. kezdeményezte a területre vonatkozó településrendezési terv módosítását.

Feladat: a településszerkezeti és szabályozási terv módosítása

## **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 jelenleg hatályos településszerkezeti és szabályozási tervben a terület **beépítésre szánt temetők különleges övezetbe (Kte)** tartozik.

A terület besorolása a fejlesztési céloknak megfelel, ennek megfelelően nem változik, viszont a hatályos településszerkezeti terv a Vajda János utca folytatását a jelenlegi temető területén jelöli, amely nem egyezik a szabályozási tervvel, illetve a valós úthálózat fejlesztési elképzelésekkel. A fentiek miatt technikailag a településszerkezeti tervet is módosítani szükséges, illetve a szerkezeti és szabályozási terv összehangolásra kerül.

### 4 SZABÁLYOZÁSI TERV

A tervezési terület jelenlegi és tervezett besorolása a fentieknek megfelelően a 02846 számú szabályozási övezet területén egységesen: **beépítésre szánt temetők különleges övezet Kte.**

Az övezeti jelben meghatározott, jelenleg hatályos beépítési intenzitásra vonatkozó paraméterek a fejlesztési céloknak megfelelnek.

Mivel a temető fejlesztésekképpen megvalósítandó épületek a temető bejáratánál, a telekhatárhoz csatlakozóan kerülnek elhelyezésre a tervek szerint, és a beépítési mód szabadonálló, a tervezett épületek elhelyezhetősége érdekében építési helyet jelölünk ki az érintett telekrészen.

Maga a temető terület bővítése, a temető által igénybe vett terület növelése szabályozási szempontból nem igényel beavatkozást mivel az ingatlan teljes területe a fent említett beépítésre szánt temetők különleges övezetbe tartozik. A fejlesztés megvalósításánál ettől függetlenül figyelmet fordítottunk arra, hogy az újonnan igénybe vett terület ne érintse a Natura 2000 területet, ezáltal a területen meglévő értékes fajokat tartalmazó és tanösvénnyel is bejárható védett terület továbbra is háborítatlanul megmaradhat.

A temető és a Vajda János utca határánál a szabályozási vonal módosítása szükséges, mivel a temető valós területe benyúlik a közlekedési területbe. A jelenleg hatályos szabályozási terven szereplő szabályozási vonal ugyan korigálja a temető övezetének határát, de nem a tényleges temető által igénybe vett terület határán került meghatározásra. A tervezett szabályozás alapján a temető által igénybe vett 458 m<sup>2</sup> nagyságú közlekedési terület teljes egészében a temető övezetbe kerül hozzátartozásra.

A temető megközelítése továbbra is a meglévő bejárat helyén kerül kialakításra a Vajda János utcáról. A Vajda János utca fejlesztésére építési engedélyezési terv készült amelyet Külön-Út Kft. készített. A tervben a temető kiszolgálásához szükséges parkolók kialakítása is megoldásra került. 40 db parkoló tervezett a temető bejáratánál, amely az OTÉK szerinti parkolási igényeket kielégíti.

A hatályos szabályozási tervben a 02846 és 02847 számú szabályozási övezet között kiszabályozott út a településszerkezeti tervben nem szerepel, a Főépítész Úrral történt egyeztetés alapján a város nem kívánja szerepeltetni a szabályozási tervben sem. Az út területét a szomszédos 02847 számú szabályozási övezet területéhez (Ev védőerdő) csatoljuk.

## **SZTM 2020-037**

A tervezési terület, **02846** sz. szabályozási tömb, **jelenlegi és tervezett** paraméterek:

- Temetők különleges övezet (Kte)
- Szintterületi mutató: 02
- Tervezett minimális telekméretek: 20000 m<sup>2</sup>
- Tervezett beépíthetőség: 10 %
- Tervezett minimális zöldfelületarány: 80 %
- Tervezett maximális építménymagasság: 9,00 m
- Építhető terepszint feletti szintek száma: 2
- Tervezett közművesítettség: teljes
- Beépítés: szabadonálló

A Gyész övezetre vonatkozó részletes előírásai a következők:

### **Temetők különleges övezet (Kte)**

#### **55. §**

(1) A temetők különleges övezet elsősorban

a) temetési helyek,

b) a temető kegyeleti céljával és közegészségügyi rendeltetésével kapcsolatos épület,

c) fásított védőterület  
elhelyezésére szolgál.

(2) A területen az (1) bekezdésben foglaltakon túl önállóan is elhelyezhető:

a) egyházi épület,

b) egészségügyi épület,

c) szociális épület.

(3) Kivételesen, ha az építmény rendeltetésszerű használata nem korlátozza a szomszédos telkek övezeti előírásoknak megfelelő használatát, beépítését, akkor elhelyezhetők a területen:

a) halotthamvasztó,

b) egyenként legfeljebb 100 m<sup>2</sup>, összesen legfeljebb 1000 m<sup>2</sup> árusítóterű, a temetkezéssel kapcsolatos profilú kiskereskedelmi épületek.

(4) Ha a SZT az előírt 30 méteresnél keskenyebb fásított védősávot jelöl a temető körül, akkor azt többszintes növényzettel kell kialakítani a temető megnyitása feltételeként.

**A vonatkozó részletes előírások megfelelnek a fejlesztési igényeknek.**

### **Területfelhasználási, fejlesztési elképzelések**

A tervezési terület a **jelenleg hatályos szabályozási tervben beépítésre szánt temetők különleges övezet Kte.** területfelhasználású területként szerepel.  
A fejlesztési cél a jelenlegi besorolásnak megfelel.

## 5 ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

### 5.1 TÁJRENDEZÉS, ZÖLDFELÜLET-RENDEZÉS

A tervezési területre vonatkozó 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.

A tervezési területen belül **természetvédelmi védettség** alatt álló védett területek találhatóak.

A vizsgált terület a **Nemzeti Ökológiai Hálózat területébe** tartozik. A terület egy része, (amely egyúttal Natura 2000 terület is) a magterület részét képezi, a terület többi része pufferterület.

A tervezési terület egy része Európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű terület, ún. **Natura 2000** terület: Kisalföldi meszes homokpuszta gyep.

A terület élővilág-védelmi szempontból jelentős értéket képvisel mivel a területen többek között az alábbi védett fajok találhatóak: óriási fehérenyár, óriási tölgy, árvalányhaj, magyarszegfű, len, tavaszi hérics.

A tervezési terület településképi, látványvédelmi szempontból nem érzékeny terület.

A tervezett módosítás új beépítésre szánt területek kijelölését nem jelenti, ezért az 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) bek. b) pontja értelmében nem szükséges a módosításokból következő biológiai aktivitásérték változás számítása.

Győr város zöldfelületi rendszerének jelentősebb elemei közül a terület illetve a területtel határos zöldfelületek kapcsolódnak a Mosoni-Dunát kísérő galériaerdők területéhez, a hullámtéri zöldfelületekhez.

*A tervezett szabályozási tervi állapot tájhasználati, zöldfelületi szempontból nem jelent változást a tervezési területen.*

*A tervezett temető bővítés a területen belül úgy kerül kialakításra elképzeléseink szerint, hogy a védett Natura 2000 területet ne érintse, hanem az azzal határos, elsősorban invazív fajokkal (akác, bálványfa) benőtt területen kerül kialakításra.*

## 5.2 KÖRNYEZETVÉDELEM

Győr MJV Településszerkezeti terve tartalmazza 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

A tervezési terület külterületi művelésből kivett terület, így kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete nem érinti. Győr-Moson-Sopron Megye Területrendezési Terve szerint a tervezési területen deflációra érzékeny terület nem található.

A tervezési területen nem ismert szennyezett talajú 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 területre nem nyúlik be vízbázis védőterülete. A révfalui vízbázis „B” jelű hidrogeológiai védőidoma a vizsgált területtől jelentős távolságra nyugatra húzódik.

A területen tervezett új épületek zárt szennyvíztárolóval kerülnek kialakításra.

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

## 5.4 LEVEGŐ

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>***

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

- B: a légszennyezettség a levegőterheltségi szintre vonatkozó határértéket és a tűréshatárt meghaladja
- C: a légszennyezettség a levegőterheltségi szintre vonatkozó határérték és a tűréshatár 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.

|             | SO <sub>2</sub> | NO <sub>2</sub> | CO | PM <sub>10</sub> | Benzol | Talajkö-<br>zeli ózon | PM10<br>Arzén | PM10<br>Kadmium | PM10<br>Nikkel | PM10<br>Ólom | PM10<br>Benz(a)<br>pirén |
|-------------|-----------------|-----------------|----|------------------|--------|-----------------------|---------------|-----------------|----------------|--------------|--------------------------|
| Győr<br>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 tűréshatárt.

Az érintett légszennyezettségi zónák típusai:

B - azon terület, ahol a levegőterheltségi szint egy vagy több légszennyezőanyag tekintetében a levegőterheltségi szintre vonatkozó határértéket és a tűréshatárt meghaladja. Ha valamely légszennyező anyagra tűréshatár nincs megállapítva, de a területen e légszennyező anyag tekintetében a levegőterheltségi szint meghaladja a határértéket, a területet ebbe a csoportba kell sorolni.

C - azon terület, ahol a légszennyezettség egy vagy több légszennyező anyag tekintetében a légszennyezettségi határérték és a tűréshatár között van.

E - azon terület, ahol a légszennyezettség egy vagy több légszennyező anyag tekintetében a felső és az alsó vizsgálati küszöb között van.

F - azon terület, ahol a légszennyezettség az alsó vizsgálati küszöböt nem haladja meg.

Az alsó és a felső vizsgálati küszöb meghatározása külön jogszabály szerint történik.

A B és C zónákban rendszeres méréseket ír elő a jogszabály.

A tervezett módosítás levegőtisztaság-védelmi szempontból nem jelent plusz terhelést.

## 5.5 ZAJ- ÉS REZGÉSVÉDELEM

### **Környezeti zaj**

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





A tervezési területen a meglévő és tervezett épületek esetében nem kell konfliktussal számolni.

O-I: azon terület, ahol a talajközeli ózon koncentrációja meghaladja a cél értéket.



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

### Jelmagyarázat

|   |  |
|---|--|
|  | 67,5 – 70 dB / 60,5 – 63 dB KÖZÖTTI ZAJJAL TERHELT ÚTSZAKASZ |
|  | 65 – 67,5 dB / 58 – 60,5 dB KÖZÖTTI ZAJJAL TERHELT ÚTSZAKASZ |
|  | 62,5 – 65 dB / 55,5 – 58 dB KÖZÖTTI ZAJJAL TERHELT ÚTSZAKASZ |
|  | 60 – 62,5 dB / 53 – 55,5 dB KÖZÖTTI ZAJJAL TERHELT ÚTSZAKASZ |

Új épületek tervezésekor a fenti adatokat figyelembe kell venni, az engedélyezési terv műszaki leírásában igazolni kell, hogy a környezeti zajtól védendő helyiségek előtt a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendeletben meghatározott határértékek teljesülnek.

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

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.

## 5.6 HULLADÉKKEZELÉS

Győr MJV közigazgatási területén a szilárd hulladékok gyűjtése, kezelése, ártalmatlanítása megoldott, a szelektív hulladékgyűjtés megszervezett. A tervezési terület a közszolgáltatás keretében ellátott.

A tervezési területen a szennyvízhálózat nincs kiépítve. A tervezett épületek szennyvízkezelése zárt szennyvíztárolóval tervezett.

A tervezett módosítás hulladékkezelési szempontból nem okoz változást, az eddigiekhez képest környezeti kockázatot nem jelent.

## 5.7. KÖZLEKEDÉS

A településrendezési terv módosítása a temető közlekedési kiszolgálását nem befolyásolja.

A temető megközelítése továbbra is a meglévő bejárat helyén kerül kialakításra a Vajda János utcáról. A Vajda János utca fejlesztésére építési engedélyezési terv készült amelyet Külön-Út Kft. készített.

A tervben a temető kiszolgálásához szükséges parkolók kialakítása is megoldásra került. 40 db parkoló tervezett a temető bejáratánál, amely az OTÉK szerinti parkolási igényeket kielégíti.

A temető jelenlegi területe 9842 m<sup>2</sup>, a tervezett bővítés terület kb. 3000 m<sup>2</sup> lesz. Ennek megfelelően az OTÉK 4. sz. melléklet 15. pont alapján a tervezett parkolók száma megfelelő.

A temető mellett a 02846 és 02847 övezetek között a jelenleg hatályos szabályozási tervben egy út van kiszabályozva, amelynek megvalósítása azonban belátható időn belül nem tervezett, területfeltáró szerepe nincs ezért a várossal történt egyeztetésnek megfelelően kikerül a szabályozási tervből.

## 5.8. KÖZMŰVESÍTÉS

A tervezési területen a tervezett módosítás által lehetővé váló fejlesztések a meglévő közműhálózatokhoz csatlakozva megvalósíthatók.

A terület vízellátása a Vajda János utca felől biztosított.

A területen szennyvízellátás nincs, a keletkező szennyvizek gyűjtése zárt szennyvíztárolóval tervezett.

A terület villamos energia-ellátás biztosított.

Vezetékes gázellátás a területre jelenleg nincs bevezetve, de a terület az 1. sz. út túloldalán húzódó középnyomású gázvezetékéről ellátható igény esetén.

## 5.9. HÍRKÖZLÉS

A tervezett módosítás nem érinti a jelenlegi hatályos rendezési tervi elhatározásokat. 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 tervezett módosítás művi értékvédelmi szempontból nem érinti a hatályos rendezési terv elhatározásait.

A tervezési terület nyilvántartott régészeti lelőhelyet nem érint.

Az építéssel összefüggő földmunkák során, az eddig feltárt és az ezután az építések során előkerülő, régészeti lelőhelyek feltárásáról és védelméről a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény rendelkezik.

## **6. EGYÉB ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK**

### **6.1. TULAJDONVIZSGÁLAT**

A tervezett módosítás által érintett ingatlanok jelenleg Győr Megyei Jogú Város tulajdonában vannak.

## 7. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

### 7.1. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV LEÍRÁSA

A területfelhasználás szempontjából a tervezési terület a településszerkezeti tervben továbbra is **beépítésre szánt temetők különleges övezetbe (Kte)** területfelhasználási kategóriába kerül besorolásra.

A terület besorolása a fejlesztési céloknak megfelel, ennek megfelelően nem változik, viszont a hatályos településszerkezeti terv a Vajda János utca folytatását a jelenlegi temető területén jelöli, amely nem egyezik a szabályozási tervvel, illetve a valós úthálózat fejlesztési elképzelésekkel.

A fentiek miatt technikailag a településszerkezeti tervet is módosul, illetve a szerkezeti és szabályozási terv összehangolásra kerül.

Vizsgáltuk a város településrendezési tervének hosszú távú fejlesztési elemeit, a közlekedési, és a közmű infrastruktúra tekintetében, ezeket a tervezett módosítás nem érinti.

A módosítás elfogadásával a tervezési területen olyan területhasználat alakítható ki, amely

- a várhatóan jelentkező fejlesztési igényeknek megfelelően ingatlanhasznosítást tesz lehetővé
- figyelembe veszi a szomszédos területfelhasználásokat, beépítéseket.
- a meglévő és tervezett közműves és közlekedési adottságokat, fejlesztéseket tartja szem előtt
- a zöldfelületi és környezetalakítási szempontokat is figyelembe veszi

A módosítások hatályba lépésével az önkormányzatnak a jelenleg hatályos rendezési tervhez képest további pénzügyi kötelezettségvállalása nem keletkezik.

## 7.2. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV

### Rendelettervezet

#### **Győr Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének ...../2020. (.....) 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 2020-037** sz. tervlapja szerint módosul.

#### **2. §**

E rendelet 2020. .... lép hatályba.

|   |                                       |
|---|---------------------------------------|
|   |                                       |
| <b>Dr. Dézsi Csaba András</b><br>polgármester | <b>Dr. Lipovits Szilárd</b><br>jegyző |

### **Általános indoklás:**

A 2006-ban elfogadott településrendezési terv módosítását az elmúlt időszakban a hatályos terv tartalmától eltérő, de támogatható szabályozási igények tették szükségessé.

### **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 rendelet hatályba léptetéséről rendelkezik.

### 7.3. A SZABÁLYOZÁSI TERV LEÍRÁSA

|                                |  |
|--------------------------------|--|
| <b>SZTM-<br/>2020-<br/>037</b> | <p><b>Szabályozási javaslat:</b><br/>A Győr, 02846 sz. szabályozási tömb a jelenleg hatályos szabályozási tervben <b>beépítésre szánt temetők különleges övezetbe (Kte) tartozik.</b></p> <p>Az övezeti jelben meghatározott, jelenleg hatályos paraméterek a fejlesztési céloknak megfelelnek.</p> <p>Mivel a temető fejlesztéseképpen megvalósítandó épületek a temető bejáratánál, a telekhatárhoz csatlakozóan kerülnek elhelyezésre, és a beépítési mód szabadonálló, a tervezett épületek elhelyezhetősége érdekében építési hely kerül meghatározásra az érintett telekrészen.</p> <p>A temető és a Vajda János utca határánál a szabályozási vonal módosításra kerül, mivel a temető valós területe benyúlik a közlekedési területbe.</p> <p>Az övezeti jelben meghatározott, jelenleg hatályos beépítési paraméterek nem változnak.</p> <p><b>Beépítési mód:</b><br/>A módosítás eredményeként a jelenleg szabadonálló beépítési mód nem változik.</p> <p><b>Beépítési százalék:</b><br/>A módosítás eredményeként a terület megengedett maximális beépíthetősége 10 % nem változik.</p> <p><b>Zöldfelület megengedett legkisebb aránya:</b><br/>A módosítás eredményeként a zöldfelületi mutató a területen belül 80 %, nem változik.</p> <p><b>Megengedett építménymagasság:</b><br/>A módosítás eredményeként a megengedett építménymagasság 9,00 m lesz, nem változik.</p> <p><b>Telekalakítás, megengedett telekméret:</b><br/>Jelenleg a területen 20000 m<sup>2</sup> minimális telekméret az előírás, nem változik.</p> |
|--------------------------------|--|

## 8. TERVJEGYZÉK

|              |   |             |
|--------------|---|-------------|
| <b>A-1</b>   | Áttekintő helyszínrajz                            | M 1: 50 000 |
| <b>TSZTM</b> | Településszerkezeti tervmódosítás                 | M 1: 4 000  |
| <b>KSZT</b>  | Kivonat a hatályos szabályozási tervből - Kivonat | M 1: 2 000  |
| <b>SZTM</b>  | Szabályozási tervmódosítás                        | M 1: 2 000  |
| <b>K-03</b>  | Temetőbővítési helyszínrajz                       | M 1: 500    |
| <b>U-4</b>   | Útépítési helyszínrajz                            | M 1: 250    |
|              | Ortofotó  |             |