



# Győr

Győr - Kismegyer

Búzakalász utca mögötti új lakóövezet

Településrendezési eszközök módosítását  
előkészítő

## Telepítési Tanulmányterv

A 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 7. sz. melléklete szerinti tervdokumentáció

2021. június



**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

Győr  
Telepítési Tanulmányterv  
Msz.: 21030

Előlap

Felelős vezetőtervező:

**Németh Gyula**  
TT1 08-0066

Közlekedéstervező:

**Miklósi Attila**  
TKö 08-513

Társtervező:

**Tóth Csaba**  
okl. településmérnök

## Tartalomjegyzék

|     |                                                                                                                                   |    |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1.1 | Az érintett terület rövid bemutatása .....                                                                                        | 5  |
| 1.2 | A telek és a környezet vizsgálati bemutatása .....                                                                                | 7  |
|     | Magasabbrendű tervekkel, helyi fejlesztési dokumentumokkal való összefüggések vizsgálata .....                                    | 10 |
| 1.3 | Beépítési terv.....                                                                                                               | 29 |
| 1.4 | A módosítás során elérendő célok összefoglalása, a szabályozás e célból módosítandó elemeinek összefoglalása .....                | 29 |
| 1.5 | Szerkezeti és szabályozási koncepció - javaslat a településszerkezet és szabályozás módosítására.....                             | 30 |
| 1.6 | A javasolt változás várható infrastrukturális igényei közlekedés, közműfejlesztés, humán infrastruktúra fejlesztése, igénye ..... | 30 |
| 1.7 | A javasolt változás várható környezeti hatásai, rövid összefoglaló .....                                                          | 34 |
| 1.8 | Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei, rövid összefoglaló.....                                                   | 35 |

### Mellékletek:

R-1 Beépítési terv M 1: 1 000

R-2 Mintakeresztszelvény M 1: 100

R-3 Szabályozási Koncepció M 1: 2 500

## BEVEZETÉS

Jelen telepítési tanulmányterv Győr Megyei Jogú Város Győr - Kismegyer Búzakalász utca mögötti új lakóövezetre vonatkozó fejlesztések vonatkozásában készül a Tagba Kft. (2500 Esztergom, Bajcsy-Zsilinszky utca 11. földszint 4.) megbízásából a Talent-Plan Kft. gondozásában. A fejlesztési terület a Búzakalász utca, az Ötház utca, az Ötház dűlő (távlati „Külső Panoráma út”) és a Sáfrány utca között elhelyezkedő szántóterületek, a közlekedés, a közművesítés szempontjából vizsgálandó a közeli Sági út (8222. sz. út) és környéke is.

A Telepítési tanulmányterv készítésének célja: a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 15.§ (1)

a) pontja szerint

- a) településrendezési szerződés előkészítése, valamint
- b) a hatályos Településszerkezeti terv és Helyi Építési Szabályzat módosítás felhatalmazásáról, illetve annak feltételeiről szóló közgyűlési döntés megalapozása.

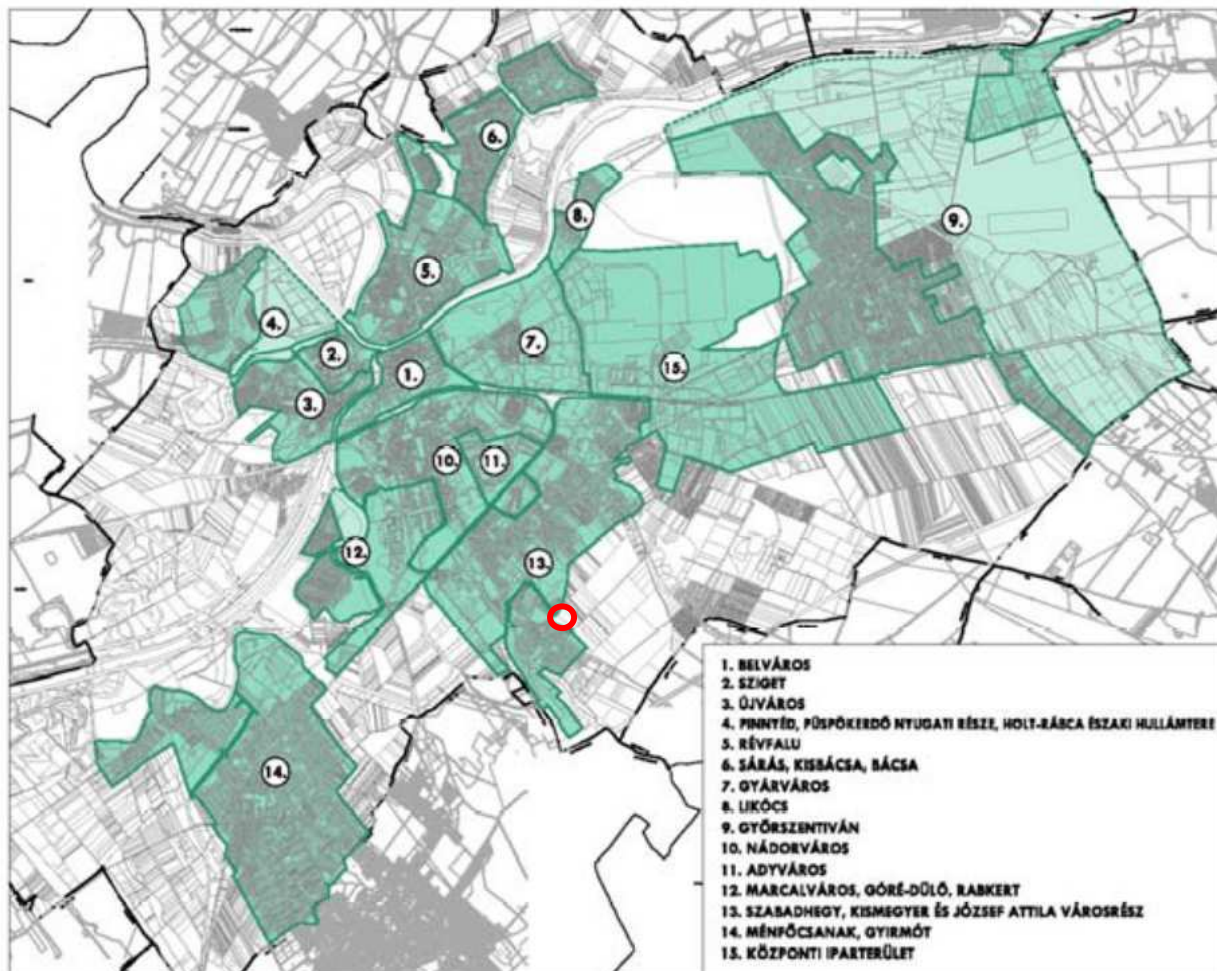
Tervezés célja:

A fejlesztési terület jelenleg még beépítetlen ingatlanjaira vonatkozó fejlesztési elképzelések engedélyezésének-, és megvalósításának városrendezési-, táji- és közlekedési szakági műszaki koncepcióval történő megalapozása képviselő-testületi döntés előkészítésre és részletes fejlesztői beruházási program megalapozására, mely egyben Győr MJV Közgyűlése 1/2006. (I. 25.) Ök. rendelettel jóváhagyott Győr város szabályozási terve és helyi építési szabályzata (GYÉSZ) módosításának koncepciójául is szolgál.

Jelen tanulmányterv a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 7. sz. mellékletében meghatározott tartalommal és részletezettséggel készült.

## 1.1 Az érintett terület rövid bemutatása

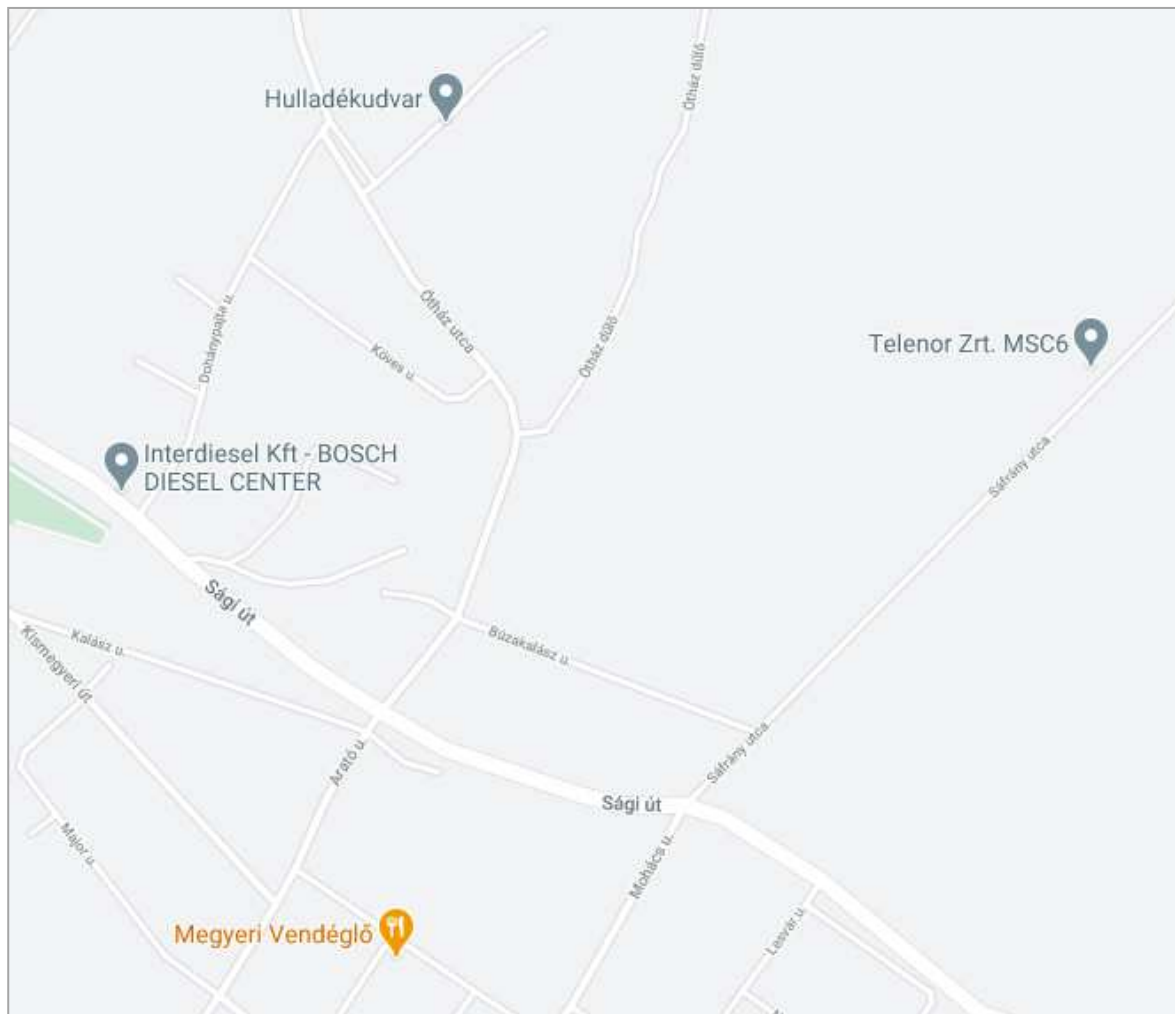
Győr megyei jogú város, a Nyugat-Dunántúl régió központja, Győr-Moson-Sopron megye és a Győri járás székhelye. A Bécs–Pozsony–Budapest innovatív tengelyen fekszik, kiváló közlekedési adottságokkal rendelkezik.



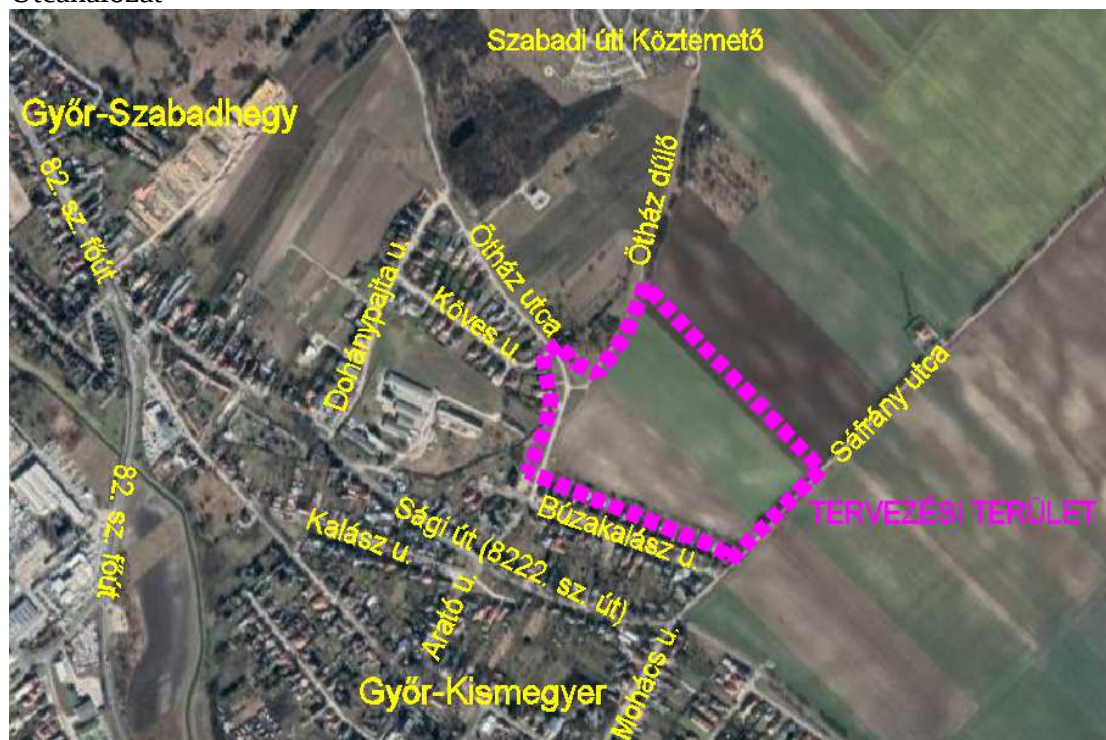
Győr városrészekre osztása az ITS szerint a fejlesztési terület jelölésével

A tanulmányterv a hatályban lévő településszerkezeti- és szabályozási tervek figyelembevételével, de annak előzetes módosítási javaslatával került kidolgozásra. A tervezési terület Győr – Kismegyeren, az Ötház utca, Ötház dűlő, Búzakalász utca és Sáfrány utca által határolt területen helyezkedik el.

- Győr – Kismegyer Búzakalász utca mögötti új lakóövezet  
Telepítési Tanulmányterv Msz.: 21030 -



Utcahálózat



Tervezési terület és környezete

## 1.2 A telek és a környezet vizsgálati bemutatása

Területismertető fotók (Saját felvételek, 2019. április 25.):



A tervezési terület a gázfogadó (Ötház utca) felől



Kedvező fekvésű a terület; a távolban a világörökség részét képező Pannonhalmi Főapátság is feltűnik



Szomszédos Ötház utcai falusias karakterű beépítés



A jelenlegi beépítés északi határa: a Búzakalász utca telkei hátsókerttel kapcsolódnak az új beépítéshez (kivéve a saroktelkek)



Belterület jelenlegi határa (a tervezési terület déli sarka, Sáfrány utca)



Sáfrány utca a külterület felé



Győrt a következő **közlekedési hálózatok és egyedi építmények** érintik:

- Gyorsforgalmi út (meglévő)
- Főút (meglévő)
- Főút (tervezett)
- Nagysebességű vasútvonal (tervezett)
- Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (meglévő)
- Országos kerékpárút
- Országos kikötő (meglévő)
- Nemzetközi és országos vízi utak

Közlekedési hálózatok és egyedi építmények

|                                                                                     |                                                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
|    | Gyorsforgalmi út (meglévő)                          |
|    | Főút (meglévő)                                      |
|  | Főút (tervezett)                                    |
|  | Nagysebességű vasútvonal (tervezett)                |
|  | Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (meglévő) |
|  | Országos kerékpárút                                 |
|  | Országos kikötő (meglévő)                           |

Győrt a következő **energetikai hálózatok és egyedi építmények** érintik:

- 400 kV-os átviteli hálózat távvezeték (meglévő)
- 400 kV-os átviteli hálózat távvezetékek (tervezett)
- 220 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő)
- földgázszállító vezeték (meglévő)
- földgázszállító vezeték (tervezett)
- termékvezeték (meglévő)

Energetikai hálózatok és egyedi építmények

|                                                                                     |                                                    |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
|  | 400 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő)   |
|  | 400 kV-os átviteli hálózati távvezeték (tervezett) |
|  | 220 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő)   |
|  | Földgázszállító vezeték (meglévő)                  |
|  | Földgázszállító vezeték (tervezett)                |
|  | Termékvezeték (meglévő)                            |

Győrt a következő **vízi létesítmények** érintik:

- Elsőrendű árvízvédelmi fővédvonal (meglévő, Mosoni-Duna, Rába)

Győrt a következő **hulladékgazdálkodási létesítmények** érintik:

3. Meglévő veszélyeshulladék-égetőmű:

3.3. Győr

Hulladékgazdálkodási létesítmények

\* Veszélyeshulladék-égetőmű (meglévő)

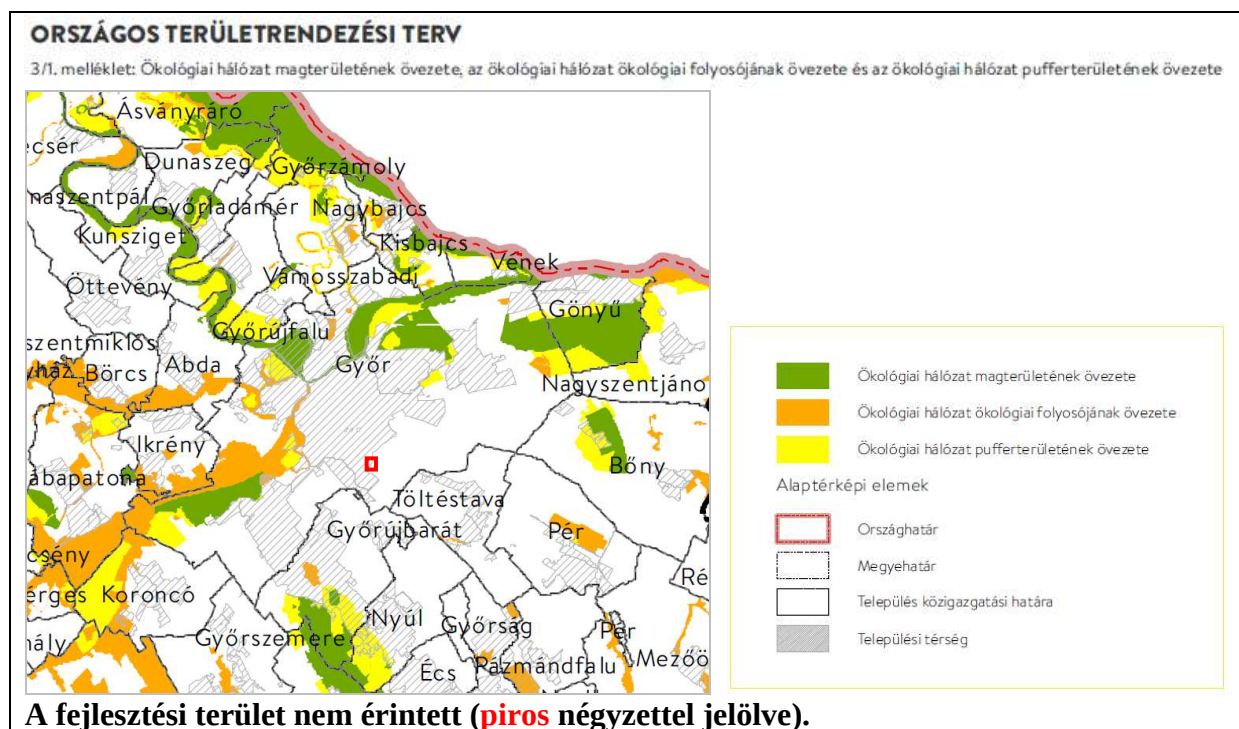
Alaptérképi elemek

 Országhatár

 Település közigazgatási határa

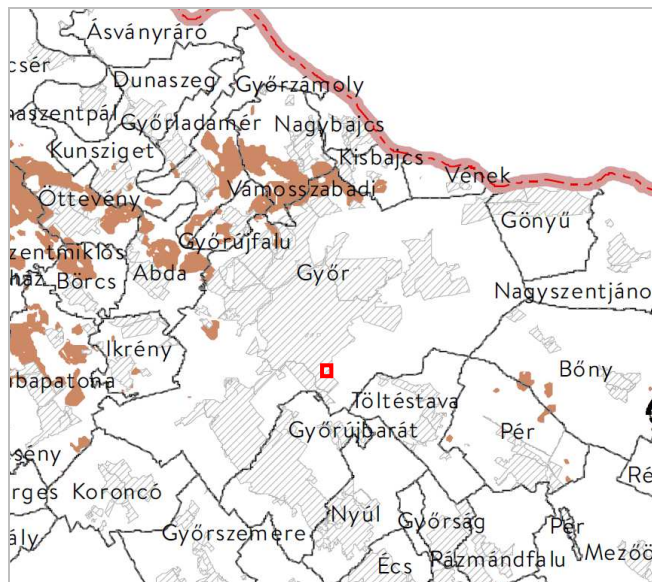
Győrt a következő **országos övezetek** érintik:

- ökológiai hálózat magterületének övezete,
- ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete,
- ökológiai hálózat pufferterületének övezete,
- kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete,
- erdők övezete,
- világörökségi és világörökségi várományos területek övezete,
- honvédelmi és katonai célú terület övezete.



## ORSZÁGOS TERÜLETRENDEZÉSI TERV

3/2. melléklet: Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete



Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete

Alaptérképi elemek

Országhatár

Megyehatár

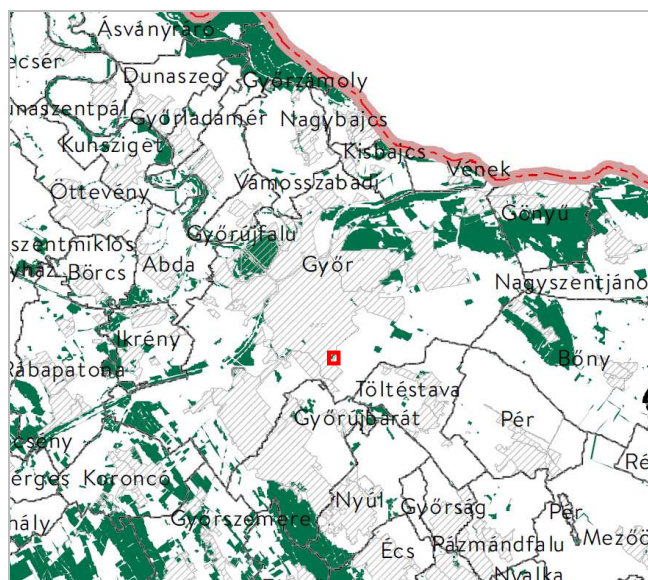
Település közigazgatási határa

Települési térség

A fejlesztési terület nem érintett (piros négyzettel jelölve).

## ORSZÁGOS TERÜLETRENDEZÉSI TERV

3/3. melléklet: Erdők övezete



Erdők övezete

Alaptérképi elemek

Országhatár

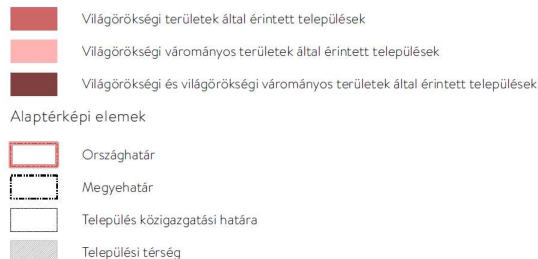
Megyehatár

Település közigazgatási határa

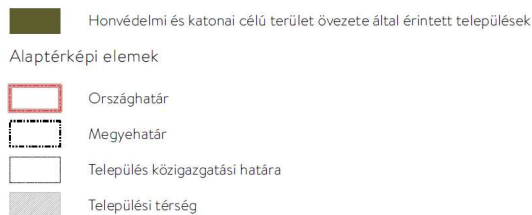
Települési térség

A fejlesztési terület nem érintett (piros négyzettel jelölve), a közvetlen környezetében található a Szabadi úti Köztemető bővítési területére eső erdőterület.

3/4. melléklet: Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete által érintett települések

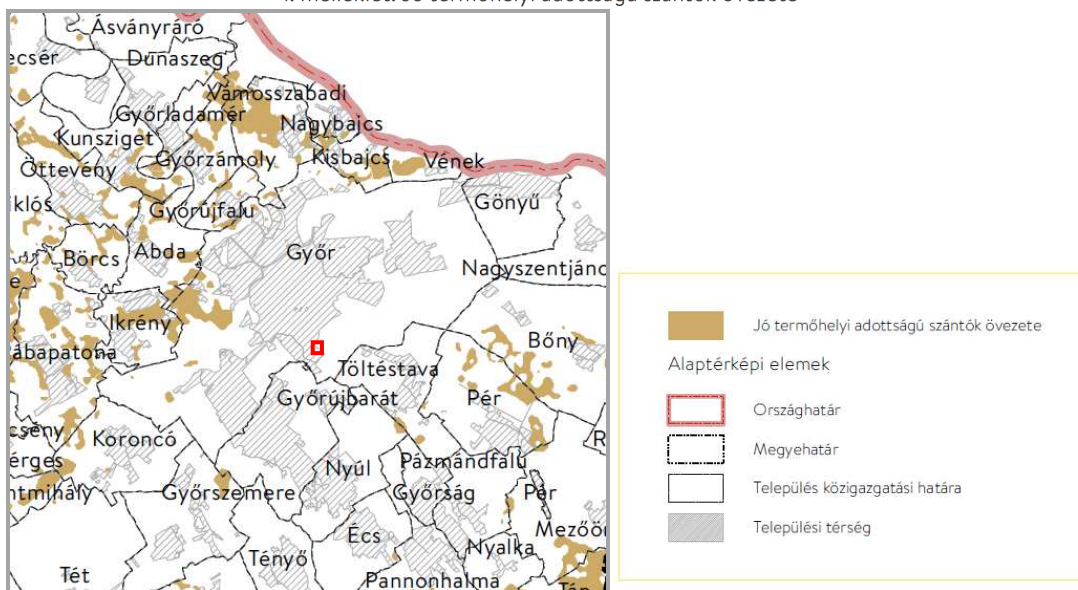


3/5. melléklet: Honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett települések



## ORSZÁGOS TERÜLETRENDEZÉSI TERV

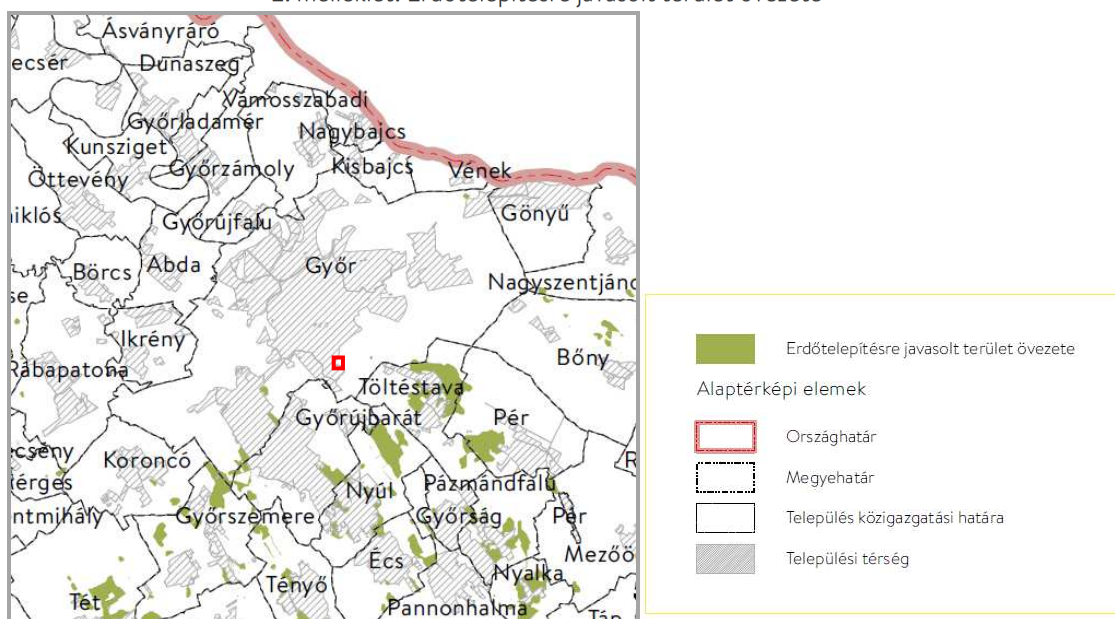
1. melléklet: Jó termőhelyi adottságú szántók övezete



A fejlesztési terület nem érintett (**piros** négyzettel jelölve).

## ORSZÁGOS TERÜLETRENDEZÉSI TERV

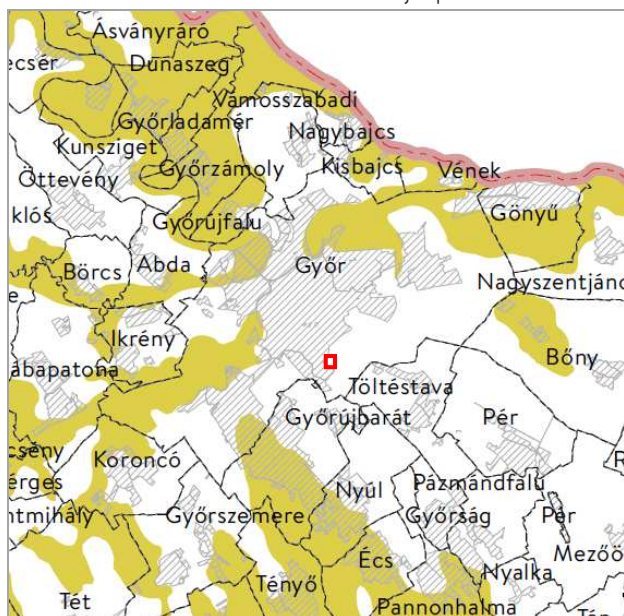
2. melléklet: Erdőtelepítésre javasolt terület övezete



A fejlesztési terület nem érintett (**piros** négyzettel jelölve).

## ORSZÁGOS TERÜLETRENDEZÉSI TERV

3. melléklet: Tájképvédelmi terület övezete



Tájképvédelmi terület övezete

Alaptérképi elemek

Országhatár

Megyehatár

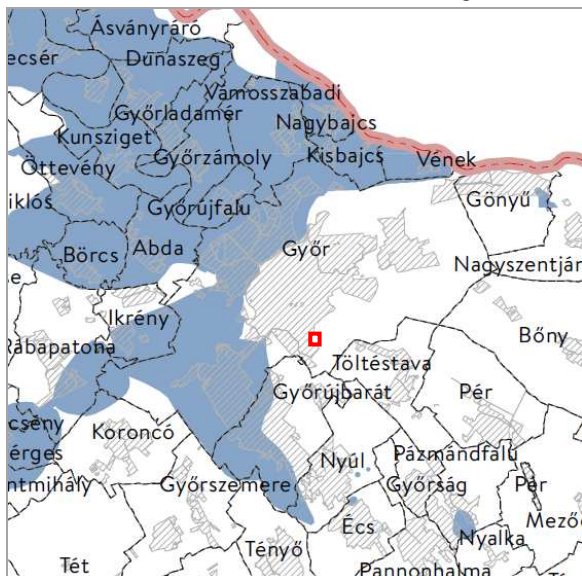
Település közigazgatási határa

Települési térség

A fejlesztési terület nem érintett (piros négyzettel jelölve).

## ORSZÁGOS TERÜLETRENDEZÉSI TERV

4. melléklet: Vízminőség-védelmi terület övezete



Vízminőség-védelmi terület övezete

Alaptérképi elemek

Országhatár

Megyehatár

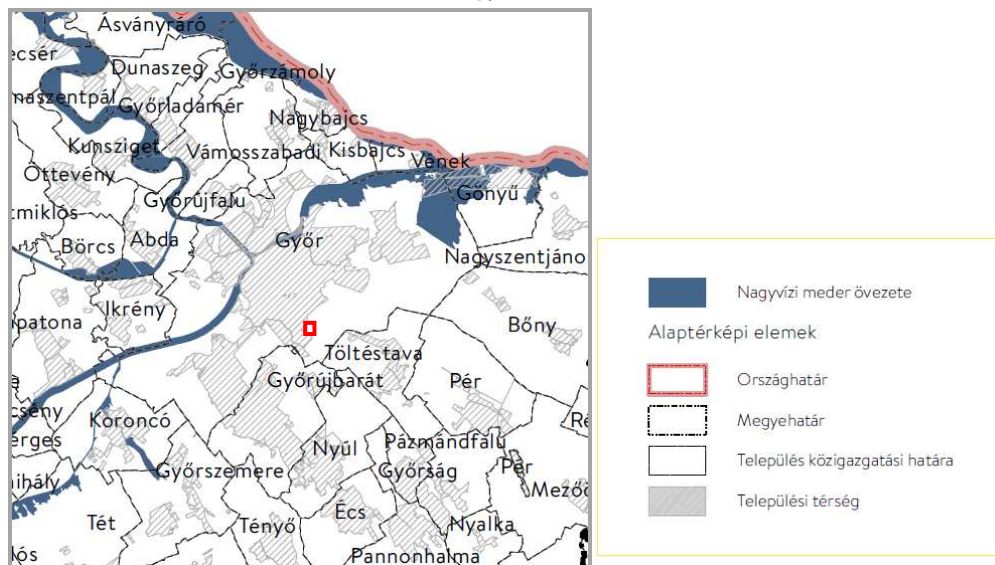
Település közigazgatási határa

Települési térség

A fejlesztési terület nem érintett (piros négyzettel jelölve).

## ORSZÁGOS TERÜLETRENDEZÉSI TERV

5. melléklet: Nagyvízi meder övezete



A fejlesztési terület nem érintett (piros négyzettel jelölve).

A tervezett módosítás összességében az országos területrendezési terv övezeteinek előírásaival nem ellentétes.

### 1.2.2. GyMS Megyei Területrendezési Tervvel való összevetés

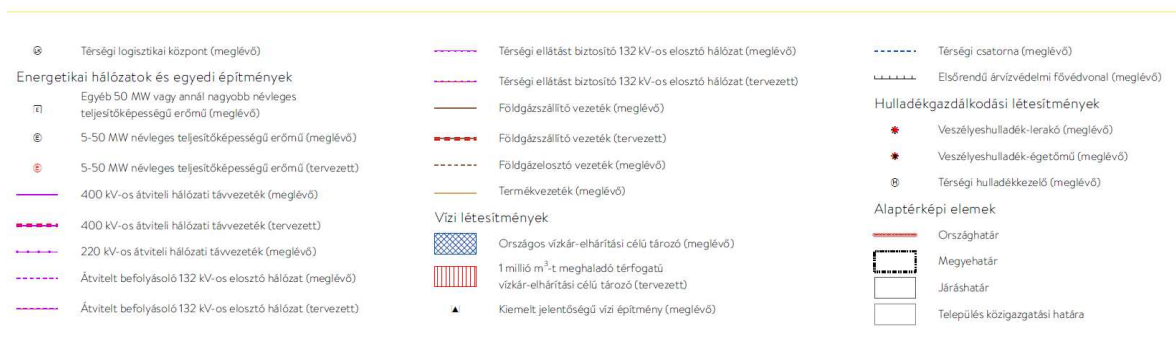
Győr-Moson-Sopron Megye Területrendezési Tervéről szóló Győr-Moson-Sopron Megyei Önkormányzat Közgyűlése Elnökének 5/2020. (V.5.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: GyMSMTrT Rend.)



A megye szerkezeti terve (részlet, fejlesztési terület piros négyzettel jelölve, a települési térség része)

| Térségi területfelhasználási kategóriák                                                                                                        | Közlekedési hálózatok és egyedi építmények                                                                                              | Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (meglévő)                                                                                                 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:darkgreen;"></span> Erdőgazdálkodási térség                       | <span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:black;"></span> Gyorsforgalmi út (meglévő)                 | <span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:orange;"></span> Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (tervezett) |
| <span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:yellow;"></span> Mezőgazdasági térség                             | <span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:red;"></span> Gyorsforgalmi út (tervezett)                 | <span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:grey;"></span> Országos vasúti mellékvonal (meglévő)                   |
| <span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:lightblue;"></span> Vízgazdálkodási térség                        | <span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:black;"></span> Főút (meglévő)                             | <span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:red;"></span> Országos vasúti mellékvonal (tervezett)                  |
| <span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:grey;"></span> Települési térség                                  | <span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:darkred;"></span> Főút (tervezett)                         | <span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:blue;"></span> Térségi repülőtér (meglévő)                             |
| <span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:darkred;"></span> Sajátos területfelhasználású térség             | <span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:darkgreen;"></span> Térségi szerepű összekötő út (meglévő) | <span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:blue;"></span> Országos kerékpárút                                     |
| <b>Településrendszer elemei</b>                                                                                                                | <span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:orange;"></span> Térségi szerepű összekötő út (tervezett)  | <span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:yellow;"></span> Országos kikötő (meglévő)                             |
| <span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; border:1px solid black; border-radius:50%;"></span> Regionális térszervező központ | <span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:grey;"></span> Mellékút (meglévő)                          | <span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:blue;"></span> Térségi kikötő (meglévő)                                |
| <span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; border:1px solid black; border-radius:50%;"></span> Térségi térszervező központ    | <span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:grey;"></span> Mellékút (tervezett)                        | <span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:red;"></span> Térségi kikötő (tervezett)                               |
|                                                                                                                                                | <span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:orange;"></span> Nagysebességű vasútvonal (tervezett)      | <span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:blue;"></span> Kompátkelőhely (meglévő)                                |

**- Győr – Kismegyer Búzakalász utca mögötti új lakóövezet  
Telepítési Tanulmányterv Msz.: 21030 -**



**Térségi közúthálózat Győr-Moson-Sopron megyét érintő elemei Győrre vonatkozóan**  
- Mellékutak

Meglévő mellékutak

Tervezett mellékutak

Meglévő térségi logisztikai központok

**Térségi vasúthálózat Győr-Moson-Sopron megyét érintő elemei Győrre vonatkozóan**  
- Országos vasúti mellékvonalak

Meglévő országos vasúti mellékvonalak

Tervezett országos vasúti mellékvonalak

**Térségi kerékpárút-hálózat Győr-Moson-Sopron megyét érintő elemei Győrre vonatkozóan**

-Tervezett térségi kerékpárútvonalak

**Térségi jelentőségű erőművek és villamosenergia-hálózatok**

- Térségi ellátást biztosító 132 kV-os elosztó hálózat

Meglévő térségi ellátást biztosító 132 kV-os elosztó hálózat

Tervezett térségi ellátást biztosító 132 kV-os elosztó hálózat

**Térségi jelentőségű szénhidrogén-hálózatok**

-Meglévő térségi földgázelosztó vezetékek

**Térségi jelentőségű vízi létesítmények**

-Meglévő térségi csatornák

**Térségi hulladékgazdálkodási létesítmények**

-Meglévő térségi hulladékkezelők

| <b>Győr-Moson-Sopron megye településeinek területi mérlege területfelhasználási kategóriák szerint Győrre vonatkozóan</b> |                                  |                                    |                               |                                                  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|------------------------------------|-------------------------------|--------------------------------------------------|
| <b>Erdőgazdálkodási térség (ha)</b>                                                                                       | <b>Mezőgazdasági térség (ha)</b> | <b>Vízgazdálkodási térség (ha)</b> | <b>Települési térség (ha)</b> | <b>Sajátos területfelhasználás ú térség (ha)</b> |
| <b>2043,02</b>                                                                                                            | <b>7348,78</b>                   | <b>389,87</b>                      | <b>6842,61</b>                | <b>838,22</b>                                    |

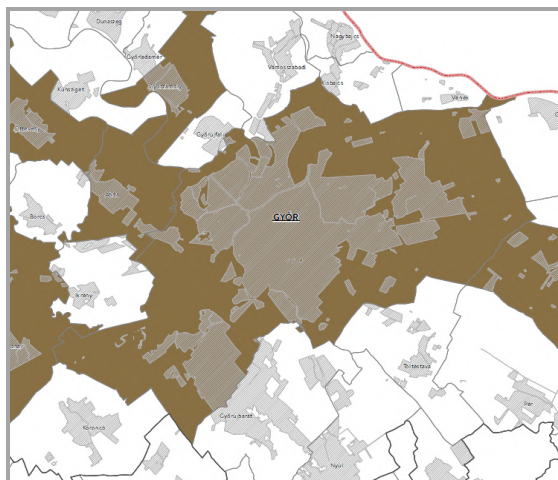
| <b>Győr-Moson-Sopron megye településeinek térségi övezetekkel való érintettsége<br/>Győrrre vonatkozóan</b> |                 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| <b>Ökológiai hálózat magterületének övezete (ha)</b>                                                        | <b>2291,89</b>  |
| <b>Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete (ha)</b>                                                | <b>1295,60</b>  |
| <b>Ökológiai hálózat puffterületének övezete (ha)</b>                                                       | <b>980,15</b>   |
| <b>Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete (ha)</b>                                                     | <b>389,05</b>   |
| <b>Jó termőhelyi adottságú szántók övezete (ha)</b>                                                         | <b>541,50</b>   |
| <b>Erdők övezete (ha)</b>                                                                                   | <b>2635,26</b>  |
| <b>Erdőtelepítésre javasolt terület övezete (ha)</b>                                                        | <b>353,85</b>   |
| <b>Tájképvédelmi terület övezete (ha)</b>                                                                   | <b>4959,68</b>  |
| <b>Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete által érintett települések</b>               | <b>IGEN</b>     |
| <b>Vízminőség-védelmi terület övezete (ha)</b>                                                              | <b>6821,93</b>  |
| <b>Nagyvízi meder övezete (ha)</b>                                                                          | <b>1991,08</b>  |
| <b>Honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett település</b>                                  | <b>IGEN</b>     |
| <b>Ásványi nyersanyagvagyon övezete által érintett települések</b>                                          | <b>IGEN</b>     |
| <b>Rendszeresen belvízjárta terület övezete (ha)</b>                                                        | <b>715,52</b>   |
| <b>Földtani veszélyforrás terület övezete által érintett települések</b>                                    | <b>IGEN</b>     |
| <b>Győri agglomeráció és a soproni nagyvárosi településeggyüttes övezete</b>                                | <b>IGEN</b>     |
| <b>Natúrparkok övezete</b>                                                                                  | <b>NEM</b>      |
| <b>Natura 2000 területek övezete (ha)</b>                                                                   | <b>3061,46</b>  |
| <b>Árvízi kockázatkezelési terület övezete (ha)</b>                                                         | <b>10543,51</b> |
| <b>Szélereziónak kitett terület övezete (ha)</b>                                                            | <b>3358,40</b>  |
| <b>Nap- és szélérőmű létesítésének korlátozásával érintett terület övezete (ha)</b>                         | <b>5643,10</b>  |
| <b>Σ</b>                                                                                                    | <b>20/21</b>    |

Ökológiai hálózat magterületének övezete, ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete és az ökológiai hálózat puffterületének övezete; kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete és a jó termőhelyi adottságú szántók övezete; az erdők övezete és az erdőtelepítésre javasolt terület övezete; tájképvédelmi terület övezete; világörökségi és világörökségi várományos területek övezete által érintett települések; vízminőség-védelmi terület övezete; nagyvízi meder övezete; honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett települések – Térképes ábrázolását lásd OTrT-vel való összevetés!

## GYŐR-MOSON-SOPRON MEGYE TERÜLETRENDEZÉSI TERVE

5/2020. (V. 5.) önkormányzati rendelet

3/9. melléklet: Ásványi nyersanyagvagyon övezete által érintett települések



Ásványi nyersanyagvagyon övezete által érintett települések

Alaptérképi elemek

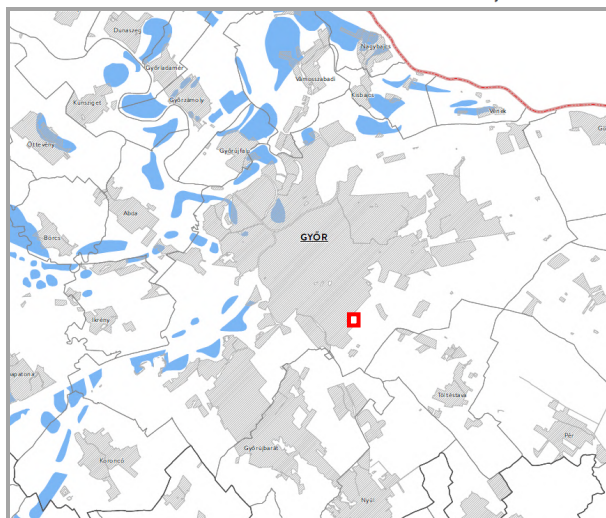
- Országhatár
- Megyehatár
- Járáshatár
- Település közigazgatási határa
- Települési térség

A fejlesztési terület közvetlenül nem érintett.

## GYŐR-MOSON-SOPRON MEGYE TERÜLETRENDEZÉSI TERVE

5/2020. (V. 5.) önkormányzati rendelet

3/10. melléklet: Rendszeresen belvízjárta terület övezete



Rendszeresen belvízjárta terület övezete

Alaptérképi elemek

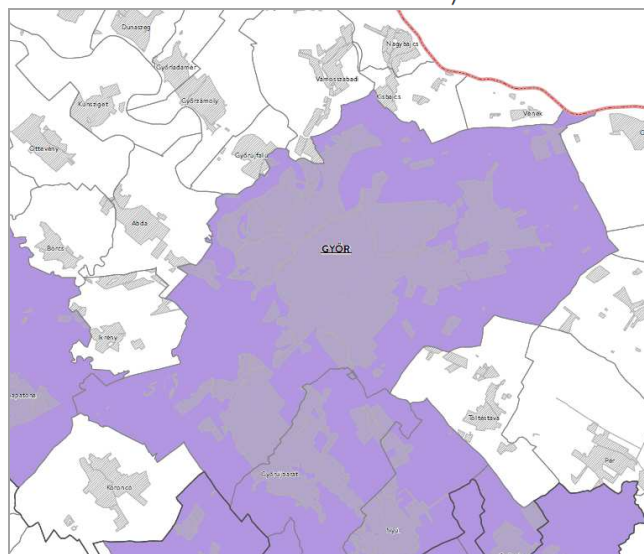
- Országhatár
- Megyehatár
- Járáshatár
- Település közigazgatási határa
- Települési térség

A fejlesztési terület nem érintett (piros négyzettel jelölve).

## GYŐR-MOSON-SOPRON MEGYE TERÜLETRENDEZÉSI TERVE

5/2020. (V. 5.) önkormányzati rendelet

3/11. melléklet: Földtani veszélyforrás terület övezete által érintett települések

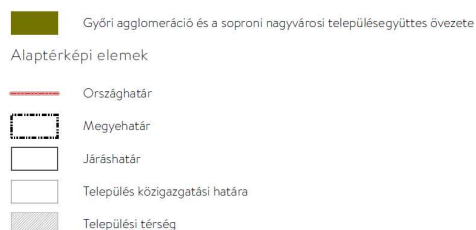
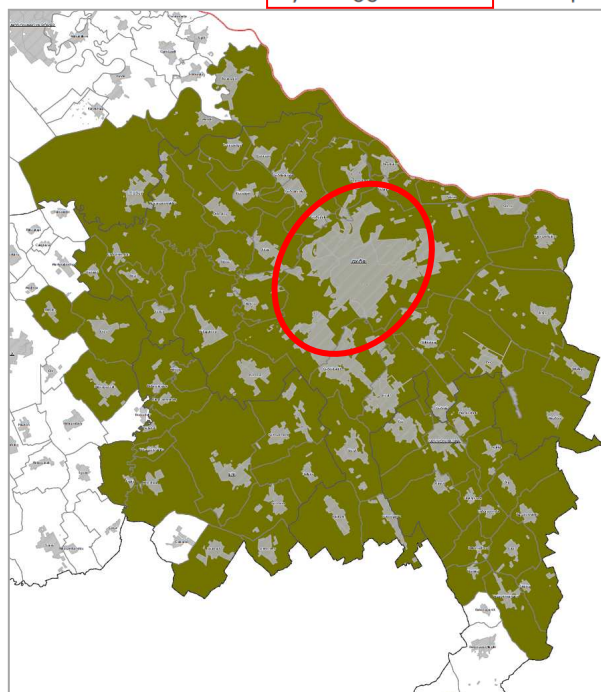


A fejlesztési terület közvetlenül nem érintett.

## GYŐR-MOSON-SOPRON MEGYE TERÜLETRENDEZÉSI TERVE

5/2020. (V. 5.) önkormányzati rendelet

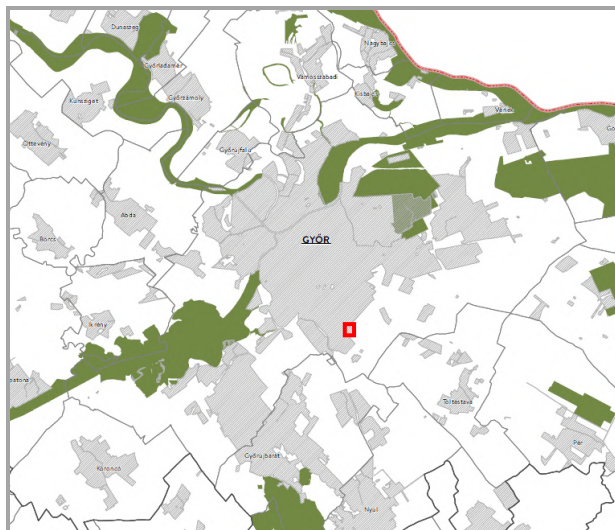
3/12. melléklet: Győri agglomeráció és a soproni nagyvárosi településeggyüttes övezete



## GYŐR-MOSON-SOPRON MEGYE TERÜLETRENDEZÉSI TERVE

5/2020. (V. 5.) önkormányzati rendelet

3/14. melléklet: Natura 2000 területek övezete



Natura 2000 területek övezete

Alaptérképi elemek

Országhatár

Megyehatár

Járáshatár

Település közigazgatási határa

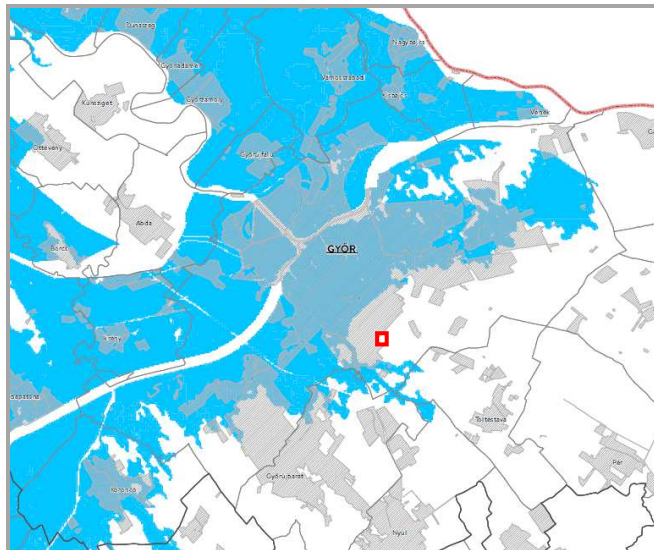
Települési térség

A fejlesztési terület nem érintett (piros négyzettel jelölve).

## GYŐR-MOSON-SOPRON MEGYE TERÜLETRENDEZÉSI TERVE

5/2020. (V. 5.) önkormányzati rendelet

3/15. melléklet: Árvízi kockázatkezelési terület övezete



Árvízi kockázatkezelési terület övezete

Alaptérképi elemek

Országhatár

Megyehatár

Járáshatár

Település közigazgatási határa

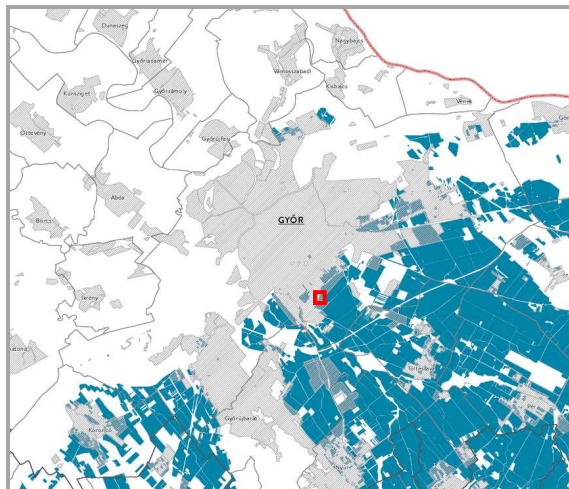
Települési térség

A fejlesztési terület nem érintett (piros négyzettel jelölve).

## GYŐR-MOSON-SOPRON MEGYE TERÜLETRENDEZÉSI TERVE

5/2020. (V. 5.) önkormányzati rendelet

3/16. melléklet: Szélerózióknak kitett terület övezete



Szélerózióknak kitett terület övezete

Alaptérképi elemek

Országhatár

Megyehatár

Járáshatár

Település közigazgatási határa

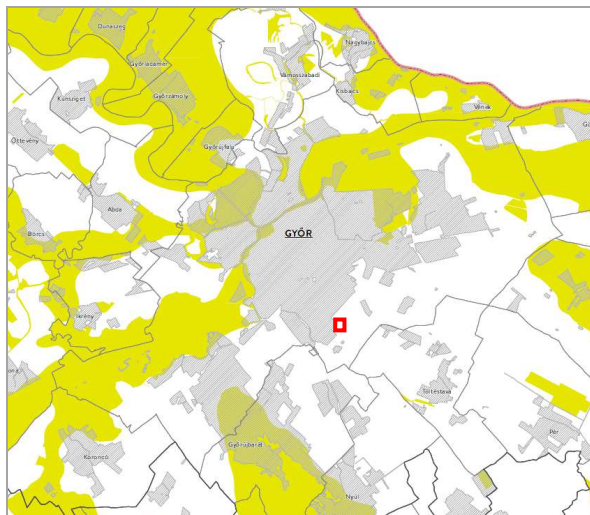
Települési térség

A fejlesztési terület érintett (piros négyzettel jelölve).

## GYŐR-MOSON-SOPRON MEGYE TERÜLETRENDEZÉSI TERVE

5/2020. (V. 5.) önkormányzati rendelet

3/17. melléklet: Nap- és szélerőmű létesítésének korlátozásával érintett terület övezete



Nap- és szélerőmű létesítésének korlátozásával érintett terület övezete

Alaptérképi elemek

Országhatár

Megyehatár

Járáshatár

Település közigazgatási határa

Települési térség

A vizsgált terület nem érintett (piros négyzettel jelölve).

**Győr-Moson-Sopron Megye Önkormányzatának 15./2020. (V. 5.) számú határozata  
Győr-Moson-Sopron Megyei Területrendezési Terv felülvizsgálatáról**

Mellékletek:

Belső periféria övezete

Megyei innovációs központok övezete

Sopron–Fertő–Hanság kiemelt turisztikai fejlesztési térség övezete

**Győr a Megyei innovációs központok övezetében érintett.**

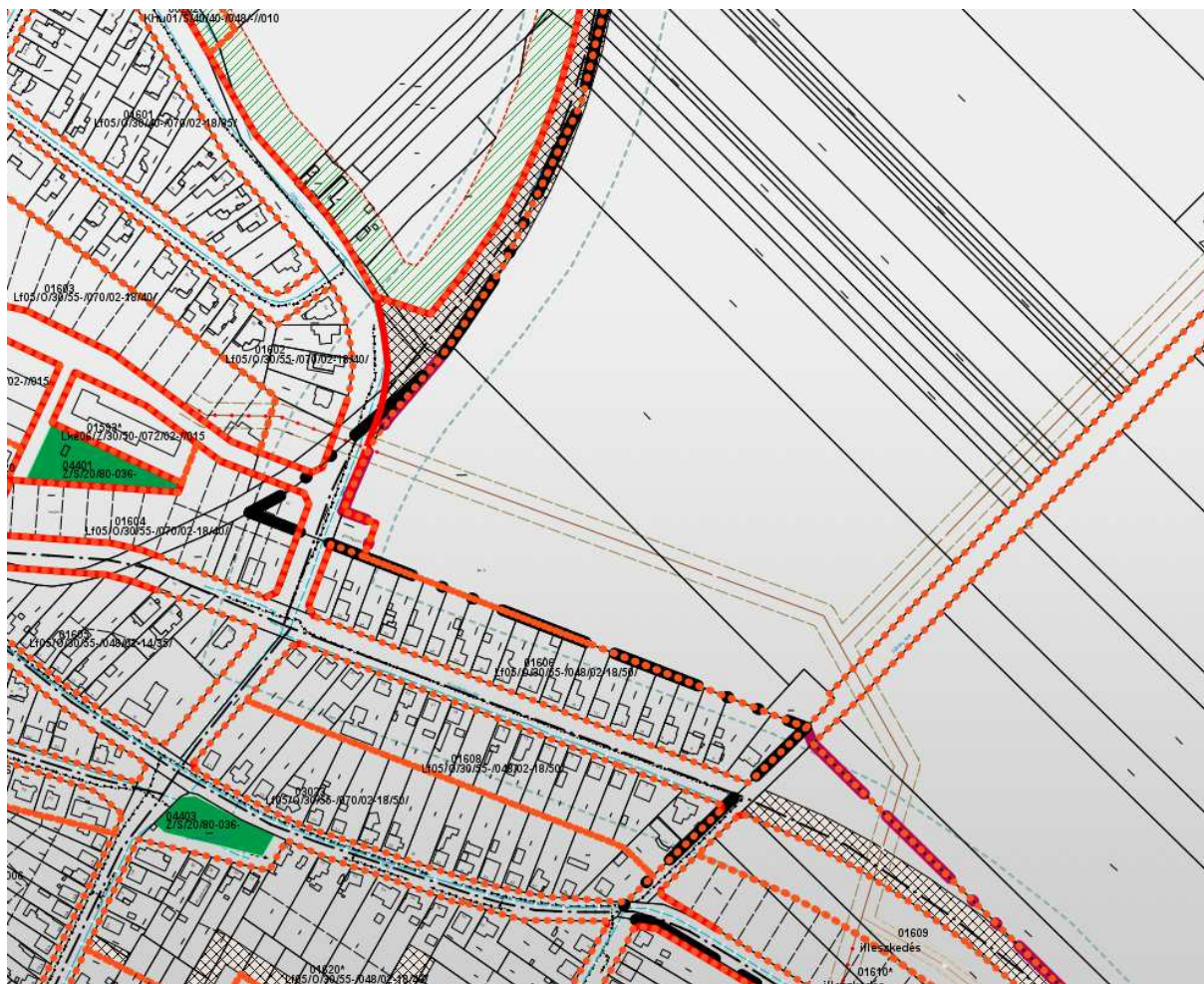
**1.2. 3 Hatályos településrendezési eszközökkel való összevetés**

**Településszerkezeti terv**

Győr Megyei Jogú Város hatályos településszerkezeti terve a 1/2006. (01. 25) önk. határozattal került elfogadásra. A hatályos terv a vizsgált területet Má jelű általános mezőgazdasági övezetbe sorolja. Jellemzően a szomszédos területek is Má, illetve Lf jelű falusias lakóövezet területfelhasználásba soroltak.



**Részlet Győr  
egyszerűsített  
szerkezeti tervéből**



## Hatályos Szabályozási Terv

### 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 (Győr 01325/54, 01325/55, 01325/140, 01336) beépítésre nem szánt **általános mezőgazdasági övezetbe** (Má, 03198) tartoznak.

Az övezeti paraméterek változásában érintett övezetek hatályos szabályozási terv szerinti paraméterei az alábbiak:

#### **03198 sz. övezet: Má/S/F/95-055-F**

**Ennek megfelelően az övezetre vonatkozó előírások a következők:**

- **Má** - az övezet szerepköre általános mezőgazdasági övezet
  - **S** - a beépítés megengedett módja szabadon álló beépítés
  - **F** - a megengedett legnagyobb beépítettség
- a GYÉSZ 78.§-a szerinti szabályozás szerint
- **95** - a zöldfelület legkisebb mértéke 95 %
  - **055** - a megengedett legnagyobb építménymagasság 5,5 m

- **F** – telekalakításnál a telek megengedett legkisebb területe a GYÉSZ 78.§-a szerinti szabályozás szerint

#### Általános mezőgazdasági övezet (Má)

78. § (1) Az általános mezőgazdasági övezet az árutermelő növénytermesztés és állattenyésztés céljára szolgáló nem beépített terület.

(2) A területen – a (3) bekezdésben meghatározott feltételekkel – elhelyezhetők mezőgazdasági célú

- a) feldolgozó épületek,
- b) termesztő épületek,
- c) tenyésztő épületek,
- d) raktározó épületek,
- e) karbantartó épületek,
- f) segédüzemi építmények.

(3) A mezőgazdasági célú építmények

- a) gyümölcsös, szőlő, intenzív kert, gyepterületi ág esetén legalább 3 ha nagyságú telken, összesen legfeljebb 3%-os beépítettséggel,
- b) szántó művelési ág esetén legalább 15 ha nagyságú telken, összesen legfeljebb 1%-os beépítettséggel helyezhetők el.

(4) A területen a (2) bekezdésben foglaltakon túl elhelyezhető:

- a) az (5) és (8) bekezdésekben meghatározott feltételekkel, a mezőgazdasági építményekkel együtt, legfeljebb azokkal azonos hasznos alapterületű, a tulajdonos, a használó és a személyzet számára legfeljebb kétlakásos szolgálati lakóépület,
- b) szélérőmű a meglévő és a településrendezési tervek szerinti tervezett infrastruktúrák és terület-felhasználások figyelembevételével.

(5) A szolgálati lakóépület

- a) gyümölcsös, szőlő, intenzív kert, gyepterületi ág esetén legalább 5 ha nagyságú telken, összesen legfeljebb 3%-os beépítettséggel,
- b) szántó művelési ág esetén legalább 50 ha nagyságú telken, összesen legfeljebb 1%-os beépítettséggel,
- c) a birtoktesthez tartozó birtokközpont telkén a (7) bekezdésben meghatározott előírások betartásával helyezhető el.

(6) Gyümölcsös, ill. szőlő művelési ágúnak a telek akkor tekinthető, ha a telken a gyümölcsös, ill. szőlő művelési ágú telekrészek aránya legalább 80%, és ezek tényleges hasznosítása is megfelel a bejegyzett művelési ágnek.

(7) A birtoktest és a birtokközpont kialakítására, és a birtokközpontban elhelyezhető építményekre vonatkozó előírások:

- a) A birtoktesthez tartozó telkek (beleértve a birtokközpont telkét is) SZT szerint megengedett, de legfeljebb 3 %-os beépíthetősége a legalább 50.000 m<sup>2</sup>-es birtokközpont telken összevontan is kihasználható, amennyiben kihasználásuk az egyes telkeken nem történt meg. A birtokközpont telkének beépítettsége a 10 %-ot, telekkihasználtsága a 0,1-et nem haladhatja meg, és legalább 60 %-át zöldfelületként kell kialakítani.
- b) A birtokközpont telke akkor építhető be, ha
  - ba) a telek területét még részben sem érinti közmű- vagy más létesítmény (pl. út, üzem, hulladéklerakó, stb.) védőterülete, védősávja,
  - bb) a telek legalább részlegesen közművesített,
  - bc) a beépítés a szomszéd telek rendeltetésszerű használatát nem korlátozza,
  - bd) a beépítés a természeti értékek megőrzését nem veszélyezteti.
- c) A birtokközpont telkén elsősorban a (2) bekezdésben felsorolt mezőgazdasági célú építmények építhetők a tájba illő módon.

d) A birtokközpont telkén a c) pontban foglalt építményeken túl építhető tájba illő módon:

da) legfeljebb egyemeletes, legfeljebb 4 lakásos szolgálati lakóépület, a (8) bekezdésben meghatározott feltételekkel,

db) legfeljebb 9 m épületmagasságú

dba) vendéglátó épület,

dbb) szállásjellegű épület,

dbc) sportépítmény.

e) A birtokközpontban a beépített terület rész határain zöldsáv, legalább kétsoros fasor telepítendő. A birtokközpont építési engedélyezési tervének tartalmaznia kell a birtokközpont kialakítására vonatkozó kertépítészeti tervet,

f) kiegészítő központ a város közigazgatási területén nem helyezhető el. (8) A (4) bekezdés és a (7) bekezdés da) pontja szerint lakóépület akkor helyezhető el az övezet telkén, ha

a) a telek gépjárművel való megközelítése szilárd burkolatú úton biztosított,

b) az ott élők alapfokú ellátása vagy a menetrend szerinti, helyi tömegközlekedési járatok megállóhelye a meglévő úthálózaton számítva a lakóépületektől 1 km-en belül biztosított.

(9) A korábbi előírásoknak megfelelően engedélyezett és már meglévő lakóépület kizárólag akas céljára, legfeljebb 200 m<sup>2</sup> összes hasznos alapterületig bővíthető, újjáépíthető az elő-, oldal-, hátsókertre vonatkozó előírások betartásával. A lakóház épületmagassága legfeljebb 3,6 m lehet, kivéve, ha az övezeti jel az SZT-n mást tartalmaz. Az ilyen lakóépület telkén közműpótló létesítmény és legfeljebb 45 m<sup>2</sup>-es kiegészítő épület elhelyezhető.



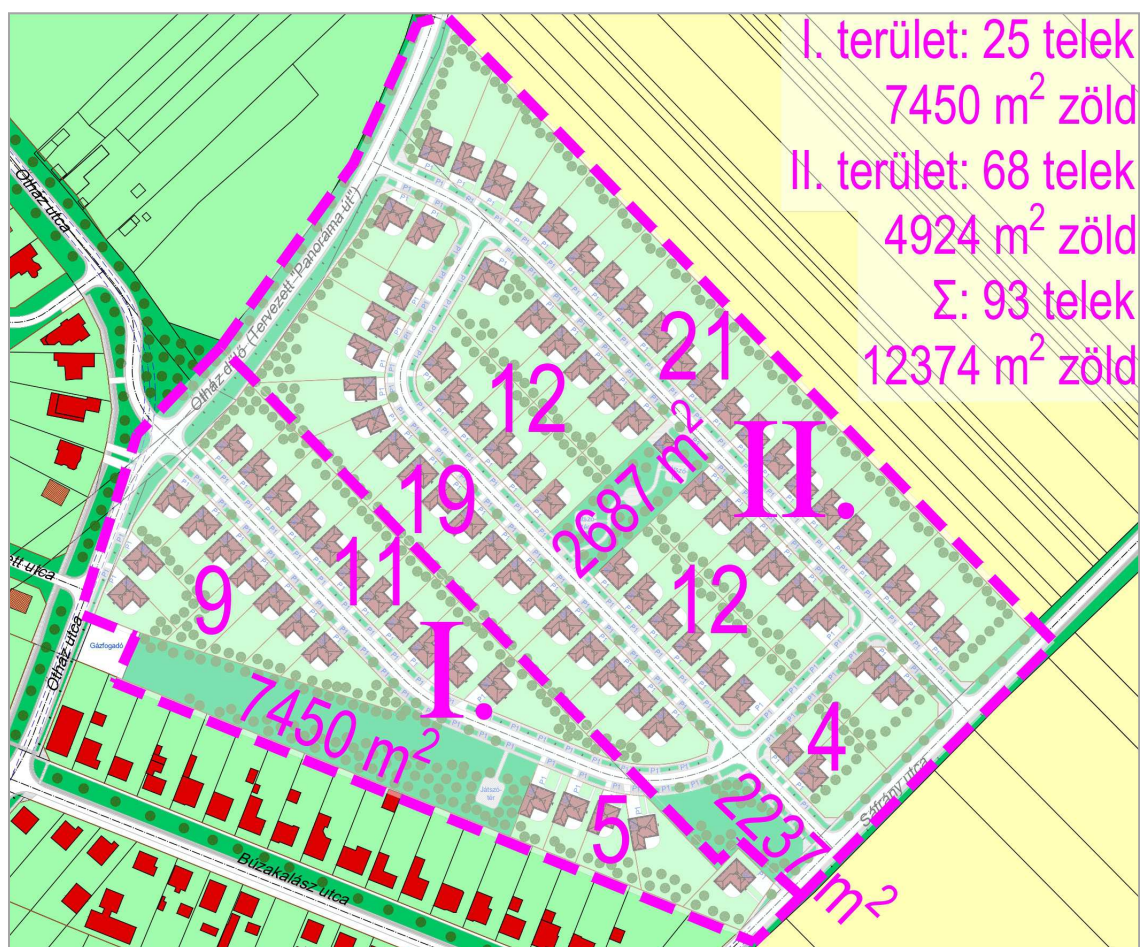
*Tervezési terület légifotón*

### 1.3 Beépítési terv

A beépítési terv az R-1 jelű tervlapon látható. A területen oldalhatáron álló, családi házas beépítés kialakítása a cél, három közkerttel. A terület a tulajdonviszonyok miatt két részre osztható; a meglévő beépítéshez közelebb eső részen (I. fejlesztési terület) egy utcában 22 telek alakulna ki és egy nagyobb közkert játszótérrel; ez a kialakítás a nagyközépnymású gázvezeték és védőtávolsága miatt került így megtervezésre. További két telek nyílna az Ötház utcára, és egy a Sáfrány utcára, ezzel összesen 25 telek jönne létre.

A meglévő beépítéstől távolabb eső részen (II. fejlesztési terület) két utcában összesen 68 telek és két kisebb közkert alakulna ki; a fejlesztési terület súlypontjában lévő közkertben játszótér és büfé is kiszolgálná a lakóterületet.

Az önkormányzat kérése az volt, hogy telken belül legalább 2 gépkocsi tárolása megoldott legyen, illetve közterületen a telkekhez tartozzon egy-egy parkoló. Ez mindkét fejlesztési területen teljesül, a keresztutcákban és a zöldterületek előtt további parkolók is kialakításra kerülnének.



### 1.4 A módosítás során elérendő célok összefoglalása, a szabályozás e célból módosítandó elemeinek összefoglalása

Győr, és egyben Kismegyer városrész dinamikusan fejlődik, amely demográfiai növekedéssel is jár. A cél új, minőségi, a mai igényeknek megfelelő lakóövezet kialakításának előkészítése.

## **1.5 Szerkezeti és szabályozási koncepció - javaslat a településszerkezet és szabályozás módosítására**

A településszerkezeti terv módosítására a következő a javaslat; a hatályos tervben általános mezőgazdasági övezet (Má) kerülne átminősítésre falusias lakóövezetté (Lf), zöldterületté (Z) és közlekedési területté.

A szabályozási koncepció lényege, hogy 16 m-es szabályozási szélességű utak tárnák fel a területet, a telkek 18\*35 m-es nagyságúak lennének.

**Tervezett: Lf05/O/30/50-/048/02-18/35/**

Ennek megfelelően az övezetre vonatkozó előírások a következők lennének:

- 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 %
- 50 - a zöldfelület megengedett legkisebb aránya 50 %
- 048 - a megengedett legnagyobb építménymagasság 4,8 m
- 02 - a megengedett legnagyobb szintszám 2
- 18 – a telek megengedett legkisebb szélessége 18 m
- 35 – a telek megengedett legkisebb mélysége 35 m

**Tervezett: Z/S/30/70-036-**

Ennek megfelelően az övezetre vonatkozó előírások a következők:

- Z - az övezet szerepköre zöldterület övezete
- S - a beépítés megengedett módja szabadon álló beépítés
- 30 - a megengedett legnagyobb beépítettség 3 %
- 70 - a zöldfelület legkisebb mértéke 70 %
- 036 - a megengedett legnagyobb építménymagasság 3,6 m

## **1.6 A javasolt változás várható infrastrukturális igényei közlekedés, közműfejlesztés, humán infrastruktúra fejlesztése, igénye**

### **Közlekedési infrastruktúra**

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 úátkötések nyomvonalait.

A Jelenlegi 82. számú főút - 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.

Ezen hálózati elképzelésekhez igazodva új körforgalmi csomópontot kell kialakítani az Ötház út – Új lakóterület feltáróútjának csatlakozásában is.

A hálózat a József Attila út – Rózsák tere körforgalmi csomóponttól indul és ezen új csomópontig épül.

A tervezett új körforgalmi csomóponttól a Sági út csatlakozásáig az út gyűjtőúti besorolásba marad. Ennek megfelelően az Ötház út nyomvonalát korszerűsíteni kell gyűjtőúti paramétereknek megfelelő keresztmetszetben.

A Sági út - Arató utca felőli csatlakozását is vizsgálni szükséges és a szükséges korszerűsítéseket ezen szakaszon is el kell végezni.

A tervezett új beépítések déli határán a tervezett utat a Sáfrány utca – Sági útcsatlakozásáig ki kell építeni a távlati fejlesztések figyelembevételével szintén gyűjtőúti paraméterekkel.

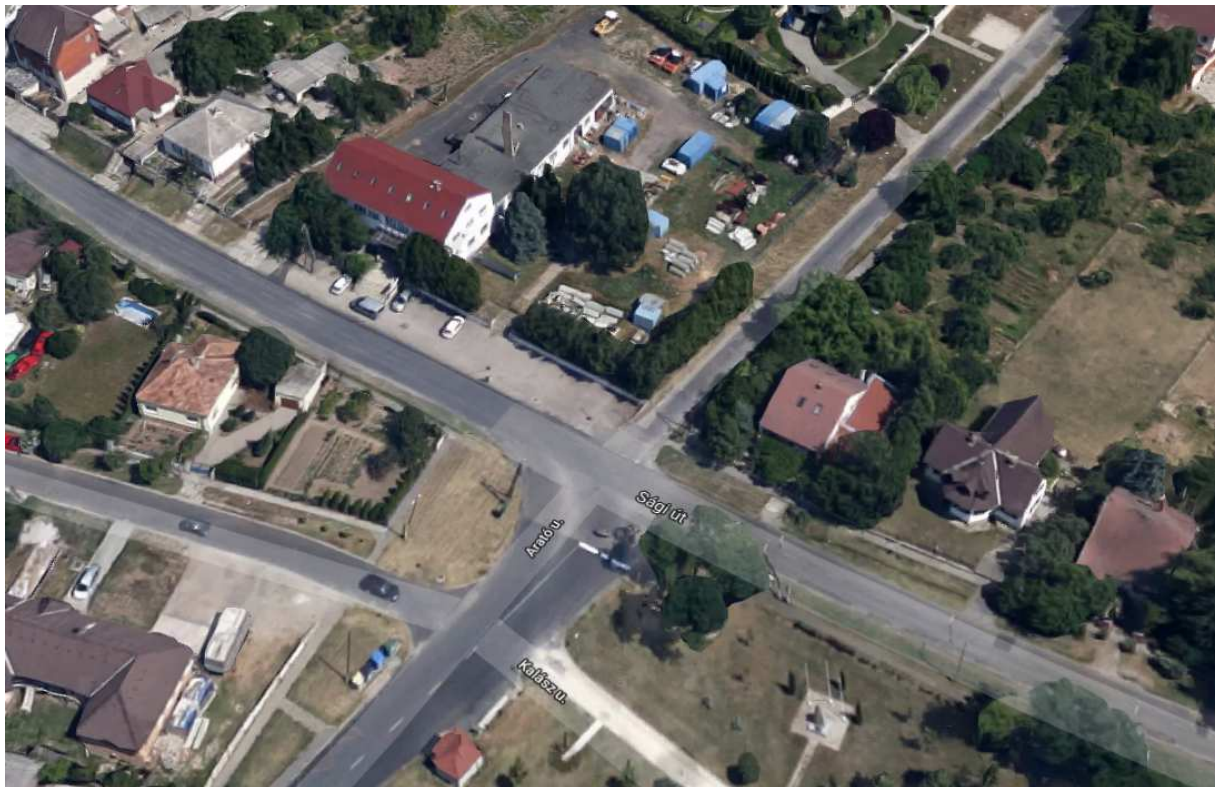
A Sáfrány út Sági út csomópontjában a kiépített gyűjtőutat az útkategóriának megfelelő ívekkel kell kiépíteni

A tervezett új lakóterület kiszolgálóútjai 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 gyűjtőutak 2x3,50 m = 7,00 m szélességű szilárd burkolatú út legyen.

A tervezett lakóterületi fejlesztések beépítéseinek parkolóigényeit csak saját telken lehet megvalósítani.



Sági út – Arató út és Ötház utca kereszteződése: átépítése, a forgalmi sávok szembehozása és az Ötház utca szélesítése javasolt

Közösségi közlekedéssel korlátozottan ellátott a terület, a módosítási terület szélétől 300 m-re található a „Kalász utca” elnevezésű megálló, amelynél az 5-ös buszcsoport (5, 5R, 5B,

Kismegyer-Szabadhegy-Nádorváros-Révai Miklós utca), ill. a 6-os járat (Kismegyer-Szabadhegy-Kórház-Adyváros-Nádorváros-Belváros-Városrét-Egyetem-Révfalu-Sárás) áll meg.

Javasolható ezen járatok közlekedtetése olyan módon, hogy ahelyett, hogy most végig a Sági úton közelítik meg az Arató utcai végállomást, rövidtávú áthidaló megoldásként tesznek egy betérőt a Dohánypajta utca, Ötház utca nyomvonalon, ezen az útvonalon egy új megálló is kialakulhatna, az Ötház utcában. Hosszútávon a jobb megoldásként a következő javaslat lenne elfogadható: a Szabadhegyen kiépülő, a Szent Imre úton lévő átépülő körforgalomból induló új gyűjtőúton haladhatna az 5-ös és 6-os járat, majd a Szabadi úti temető bővítési területének sarkánál fordulna rá a szintén gyűjtőúttá fejlesztett Ötház utcára. A „Kismegyer, körforgalom” elnevezésű megálló áthelyezésre kerülne az új gyűjtőútra, valamint egy új megálló létesülne a temető bővítési terület sarkánál létesülő új körforgalmi csomópontnál, illetve megmaradna a rövidtávú megoldásnál említett Ötház utcai megálló, amely a tervezési terület majdani lakóit a leginkább el fogja látni.

A Sági úton helyközi járművek is közlekednek.

### **Közmű infrastruktúra**

#### **Vízellátás:**

A vizsgált terület vízellátása csak háttérfejlesztésekkel biztosítható.

Ezen vízhálózati fejlesztés a Dohánypajta út - Ötház út csatlakozásától D 220 KPE méretű legyen, amit az Ötház úti új körforgalmi csomópontjáig épüljön ki.

A tervezett összekötés a kiszabályozott közlekedési területek nyomvonala alatt lehetséges.

Ezen D220 KPE méretű ivóvíz gerinchez csatlakoztatható a tervezett új lakóterületi fejlesztés vízvezetéki hálózatának nyomvonalai.

A tervezett Ötház utca folytatásában kiépülő külső – íves - utca alatt kiépítendő vízvezeték D160 KPE méretű legyen, a belső út közterülete alatt a tervezett vízvezeték D 110 KPE minőségben épüljön.

A nagy átmérőjű vízösszekötés biztonságos vízellátás adhat a teljes területnek.

A tervezett lakóterületen fejlesztési területen belül a tervezett gerincvezetésekre 200 m-enként föld feletti tűzcsapokkal lehet biztosítani a szükséges tűzivíz ellátás 600 l/perc oltóvíz mennyiségét

#### **Szennyvízellátás:**

A vizsgált terület magassági szintjének adatai szerint szennyvízellátás szempontjából kedvezőnek mondható.

A fejlesztési terület határán található Ötház út – Búzakalász út nyomvonala alatt a Pannon-Víz Zrt. kezelésében található gravitációs gerincvezetékek nyomvonala húzódik.

A tervezett fejlesztések szennyvízellátása ezen gerincekhez csatlakoztatva biztosítható.

A tervezett gerincvezetékek gravitációs hálózatként építhetők ki igazodva a közterület magassági viszonyaihoz.

A Szolgáltató háttérfejlesztésként az Ötház út – Búzakalász út meglévő csatornájának új összekötését írja elő a Sági úti gerincvezetékkel. Az összekötés helye a jelenleg is közterületként szabályozott területen lehetséges.

#### **Csapadékvíz elvezetés:**

A vizsgált terület csapadékvíz elvezetés szempontjából kedvezőnek mondható.

**- Győr – Kismegyer Búzakalász utca mögötti új lakóövezet  
Telepítési Tanulmányterv Msz.: 21030 -**

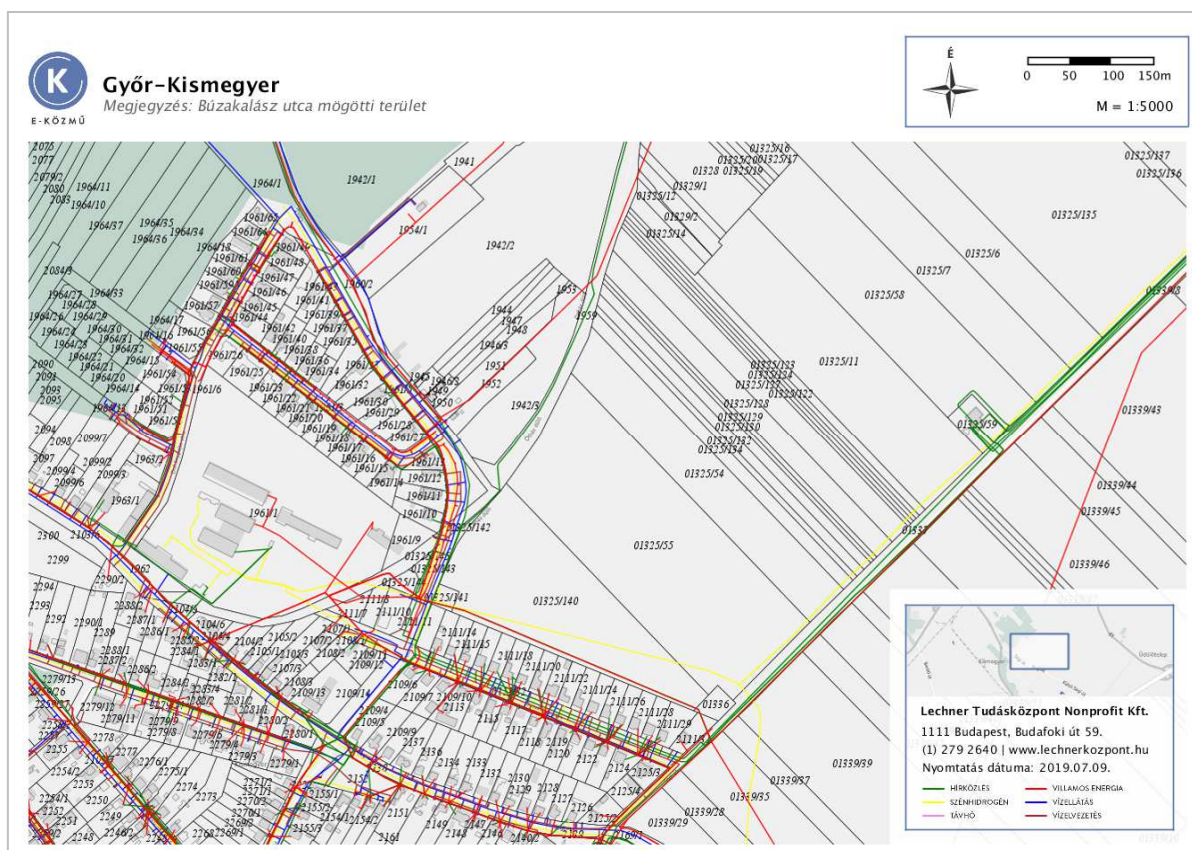
A tervezett lakóterületi fejlesztés területe jelentősen magasabb szinten helyezkedik el, mint a befogadókén szóba jöhető Pándzsa élővíz folyás

A közterületek alatt új csapadékvíz csatornák – árkok épülhetnek és azokat nyugat, dél nyugat irányba gravitálva lehet a Sági út irányába lefolyatni és a Pándzsához bevezetni, figyelembe véve annak környezetvédelmi előírásait.

A gravitációs csapadékvíz elvezetés kiépítéséhez az alábbi fejlesztéseket kell kiépíteni.

A tervezett lakóterület déli határán a Sáfrány utcában – annak közterületi szélességén belül – méretezett burkolt árkot kell kialakítani, amely a Sági úti csomópontban csatlakozhat annak nyílt árokrendszeréhez. Az állami út kétoldalán meglévő árkot át kell építeni a levezetendő csapadékvíz mennyiségéhez megfelelő keresztmetszetben- beleértve a kiépített átereszek átépítését is.

A burkolt árkot a belterület határáig ki kell építeni, ahonnan az nyugati irányba fordulva csatlakozhat a belvízelvezető nyílt árok és a Pándzsa nyomvonalához- Ezt a teljes nyomvonalat jó-karba kell helyezni, különös tekintettel az Őrhely utca - Summás utca – Sólýom utca mögötti területre.



Jelenlegi közműhálózat (forrás: e-közmű)

## Humáninfrastruktúra fejlesztés

A tervezett módosítás hatására történő beépülés növelheti a terület lakónépességét a hatályos tervhez képest. A fejlesztés megvalósítása közvetlenül nem teszi szükségessé a településrész alap- és közintézményi ellátás bővítést.

## **1.7 A javasolt változás várható környezeti hatásai, rövid összefoglaló**

Az utcában kialakuló zöldterülettel, fásítással javítható a város klímája, az új lakóterület beépítése nem lenne annyira intenzív, nem akkora nagyságrendű, hogy nagymértékű gépkocsi-forgalmat generálna a városrészben. Nem tervezett környezetterheléssel járó új funkció, ami a szomszédos lakóépületekre hatást gyakorolna.

### **Termőföld:**

Az átminősíteni kívánt szántóföldek átlagos vagy átlag alatti minőségi osztályúak.

### **Biológiai aktivitás:**

A biológiai aktivitás pótlása megtörténik a betervezett zöldterületekkel, telken belüli fásításokkal.

### **Levegőtisztaság**

A tervezési területen gazdasági tevékenység célú épületek kialakítása nem várható a szabályozás alapján, melyek mérhető technológiai eredetű légszennyezést okoznának. Fűtési eredetű levegőszennyezés elhanyagolható lesz a területen a gázhálózat kiépítettsége, illetve kiépítése miatt, illetve a megújuló és környezetbarát energiákra épülő épületgépészeti megoldások várható alkalmazása miatt.

### **Felszíni-és felszín alatti vizek, talaj**

A területen gondot kell fordítani a beépülések esetén is a talajszennyezés elkerülésére.

### **Környezeti zajállapot**

A terület tervezett lakóterületi használatából származó zaj-és rezgésterhelés jöhet létre, tehát meglévő lakókörnyezetére nem fog zavaró többlet mértékű környezeti terhelést jelenteni.

### **Hulladékgazdálkodás**

A fejlesztésre tervezett lakóterületek a hulladékgyűjtés és szállítás rendszerébe bekapcsolható, a települési szilárd hulladék a városi szolgáltató rendszer segítségével gyűjthető, szállítható.

### **Természetvédelmi szempontból**

A tervezett fejlesztés országos vagy helyi védelem alatt álló természeti értéket nem érint.

### **Tájképvédelmi szempontból**

A tervezett beépítés a „tájképben” jelentős változást okoz az érintett területen. Eddig beépítetlen, terület beépítésre kerül. A kialakuló új arculat a szomszédos területek beépítéséhez igazodik, a tervezett beépítési paraméterek a szomszédos területek beépítésével összhangban vannak.

A javasolt beépítés a területen a hatályos szabályozás által biztosított beépítések által természetszerűen prognosztizálható forgalomnövekedést okoz. A tervezett lakó funkció a meglévő területhasználatához léptékében intenzitásában illeszkedik, környezetre káros anyagok beépítésével vagy azok kibocsátásával nem jár.

## **1.8 Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei, rövid összefoglaló**

Örökségvédelmi, műemlékvédelmi és régészeti értékek nem sérülnek.

A tervezési terület az épített örökség szempontjából nem érintett, nyilvántartott műemléki értéként védett épület, objektum, műemléki jelentőségű terület, műemléki környezet nincs a szóban forgó területen. Településképi szempontból helyi védett épített érték nem található sem a tervezési területen, sem a közvetlen környezetében.

Régészeti lelőhellyel sem érintett a terület.

A tervezési területen nincs az UNESCO kulturális vagy természeti világörökségi helyszínek közé felvett objektum vagy terület, és nem is szerepel a magyarországi világörökség várományosi helyszíneket felsoroló, a Világörökségi Várományos Helyszínek Jegyzékéről szóló 27/2015. (VI. 2.) MvM rendeletben sem.

A terület beépítésével kapcsolatban környezeti érték sérülésével sem kell számolni, környezetvédelmi, táj és természetvédelmi területet vagy egyéb környezeti elemet (pl. vízvédelmi területet) a beépítés nem érint.

Összességében a területhasználattal, illetve a telkek beépítésével nem sérülhetnek az örökségi vagy környezeti értékek.