



9021 Győr, Városház tér 1.
Tel.: +36 (96) 500 195 • Fax: +36 (96) 500 155
E-mail: polgarmester@gyor-ph.hu

GYŐR MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL

Határozatszám: 5/27/11/2023. PM. h.

Ügyintéző: Tóth Norbert
Telefon: 96/500-219
E-mail: toth.norbert@gyor-ph.hu
Melléklet: 1 db feljegyzés

Tárgy: Döntés – Győr településrendezési tervének SZTM 2023-009 számú, „Győr Megyei Jogú Város több tervezési területre kiterjedő településrendezési eszközének módosítása egyszerűsített eljárásban III.” tárgyú – településterv módosítási eljárás megindításáról.

H A T Á R O Z A T

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 68. § (3) bekezdése alapján, a Győr Megyei Jogú Város Önkormányzatának Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 30/2012. (XII. 19.) önkormányzati rendelete 4. melléklet 2. pont 2.36. alpontjában biztosított jogkörömben eljárva:

I. Győr településrendezési tervének SZTM 2023-009 számú, „Győr Megyei Jogú Város több tervezési területre kiterjedő településrendezési eszközének módosítása egyszerűsített eljárásban III.” tárgyú – az alábbi tervezési területeket érintő – módosítási eljárás lefolytatásával egyetértek:

- 1. Győr - Ménfőcsanak városrész, Malom u. – Győri út – és vasút közötti kereskedelmi és szolgáltató rendeltetésű 25421 hrsz.-ú, valamint a falusias lakó rendeltetésű 25425, és 25426 hrsz.-ú ingatlanokat, 01203 és 01204 sz. övezeteket érintő terület (egykori malom terület) gazdasági övezetének módosítása, kibővítése.**
- 2. Győr - Szabadhegy városrész, Fehérvári út - Zöld utca - Jáki utca - Török Ignác utca - Erfurti út által határolt tömb (00800* sz. övezet) vonatkozásában, melynek során a Gksz övezetből kiválik egy terület új Lk övezetként.**
- 3. Győr - Nádorváros, Mészáros L. utca és környéke (Eszperantó út - Mészáros Lőrinc utca - vasút által határolt tömbön belül) a 00775* és 04536* sz. Kbe övezeteket érintő tervezési terület vonatkozásában, ahol be nem építhető sáv törlésére, övezeti paraméterek változtatására, övezeti határ korrekcióra és egyedi előírás törlésére kerül sor.**
- 4. Győr-Marcaltóváros, vasút - Baráti út - tervezett összekötő út - Pándzsa-ér által határolt 00358 sz. Gksz övezetet érintő tervezési terület, ahol a telken belüli utak feltüntetése, beültetési kötelezettség megszakítása, építési magasság, min. telekméret csökkentés kerül megvalósításra.**
- 5. Győr, Ecet utca – Vámbéry Ármin utca sarok telkek (8282, 8283 hrsz.) vonatkozásában külön Lk övezet alakul ki megváltozott paraméterekkel, övezeti határ módosítással, és építési hely feltüntetéssel.**
- 6. Győr, Vadgesztenye utca – Erdőszél utca – Szentiváni út által határolt 04177 számú övezet, amelyben szabályozási vonal korrekció történik.**



9021 Győr, Városház tér 1.
Tel.: +36 (96) 500 195 • Fax: +36 (96) 500 155
E-mail: polgarmester@gyor-ph.hu

GYŐR MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL

7. **Győr, Báthory utcában a 01077 számú övezetben** az építési övezet módosítása történik, megváltozott paraméterekkel, és az építési helyek módosításával.
8. **Győr, Práter utca 3192/2 hrsz-ú ingatlanon** építési hely feltüntetés és a 00699 számú övezetben a nyugati határoló út szabályozási vonal módosítása és a tömbön belüli szabályozás módosítása.
9. **Győr-Pinnyéd városrészben a 03290* számú övezet módosítása.**
10. **Győr, Kálvária utca 20. szám alatti Nádorvárosi Ének-zenei Általános Iskolánál,** új tömbön belüli sétálóutca kiszabályozása, beépíthetőség módosítása.
11. **Győr, Góré-dűlőben** a beépíthetőség növelése érdekében a szabályozási elemek módosítása.

II. A településtervezési módosításához szükséges, a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát meghatározó, a határozat 1. sz. mellékletét képező **feljegyzést jóváhagyom.**

III. Amennyiben az egyeztetési eljárás során az I. pontban felsorolt módosítással érintett területek száma csökken, úgy a kikerült módosítás külön eljárásban kerül lefolytatásra.

IV. A véleményezési eljárás az e-TÉR felületen kívül, az elektronikus ügyintézés részletszabályairól szóló kormányrendelet szerinti biztonságos kézbesítési szolgáltatás igénybevételével kerül lefolytatására.

V. Megállapítom, hogy a módosítás során közút elhelyezése céljára szolgáló terület csökkentése miatt növekszik a beépíthető terület nagysága, mely **nem minősül új beépítésre szánt terület kijelölésnek.**

INDOKOLÁS

A településtervezési tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 59. § (2) bekezdése alapján a településtervezési módosítását az önkormányzat közgyűlésének döntése alapozza meg, mely hatáskört a Közgyűlés Győr Megyei Jogú Város Önkormányzatának Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 30/2012. (XII. 19.) önkormányzati rendelete 4. melléklet 2. pont 2.36. alpontjában a polgármesterre ruházta át

A feljegyzés a Korm. rendelet 7. § (7) bekezdés b) pontja szerinti tartalommal elkészült.

Az eljárás lefolytatásáról a Korm. rend. 78/D. §-ában leírtak alapján, az *elektronikus ügyintézés részletszabályairól* szóló 451/2016. (XII. 19.) Korm. rendelet szerinti biztonságos kézbesítési szolgáltatást igénybevételének lehetőségével élve döntöttem azzal, hogy a téradatok szolgáltatása és az elfogadott terv Lechner Tudásközpont részére történő megküldése a jogszabályban előírtak szerint teljesül.



9021 Győr, Városház tér 1.
Tel.: +36 (96) 500 195 • Fax: +36 (96) 500 155
E-mail: polgarmester@gyor-ph.hu

GYŐR MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL

A Korm. rendelet 78/D. § (4) bekezdés b) pontjának megfelelően új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, mivel kizárólag közút elhelyezése céljára szolgáló terület csökkentése miatt növekszik a beépíthető területek nagysága.

Győr, 2023. november „27.”



Dr. Dézsi Csaba András
polgármester

A határozatról értesítést kapnak:

1. Irattár - Győr Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala Főépítési Osztály (szignált példány)
2. Győr Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala, Jogi és Önkormányzati Osztály (szignált példány)
3. Győr-Moson-Sopron Megyei Kormányhivatal 9021 Győr, Árpád u. 28-32.

**Győr településrendezési tervének SZTM 2023-009 számú módosításához kapcsolódó 419/2021.
(VII.15.) Korm. rendelet 7. § (7) bekezdése szerinti feljegyzés**

FELJEGYZÉS

**a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmának
meghatározásához Győr településrendezési tervének TSZTM, SZTM 2023-009 számú
módosításához**

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 1. melléklete szerinti MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT TARTALMI KÖVETELMÉNYEI Győr készülő TSZTM, SZTM 2023-009 számú településrendezési tervmódosításához:

1. HELYZETFELTÁRÓ MUNKARÉSZ

1.1. Településhálózati összefüggések, a település helye a településhálózatban, térségi kapcsolatok
A tervezéssel érintett területek bemutatását tartalmazza a tervanyag.

1.2. A területfejlesztési dokumentumokkal (Országos Területfejlesztési Konceptióval és a területileg releváns megyei, valamint térségi területfejlesztési koncepciókkal és programokkal) való összefüggések vizsgálata.

Vizsgálatot nem igényel. A rendezési terv módosítás a területfejlesztési dokumentumokkal Országos Területfejlesztési Konceptióval és a területileg releváns megyei, valamint térségi területfejlesztési koncepciókban és programokban megfogalmazott elhatározásokkal nem ellentétes.

1.3. A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata

Lásd alátámasztó javaslat!

1.4. A szomszédos települések hatályos településszerkezeti terveinek - az adott település fejlesztését befolyásoló - vonatkozó megállapításai

Nem releváns, a városrendezési terv teljes felülvizsgálata során vizsgálandó.

1.5. Hatályos településfejlesztési döntések bemutatása

Nem releváns, a városrendezési terv teljes felülvizsgálata során vizsgálandó.

1.5.1. A hatályos fejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia vonatkozó megállapításai

1.5.2. Hatályos településfejlesztési és településrendezési szerződések

1.6. A település településrendezési tervi előzményeinek vizsgálata

Nem releváns, a városrendezési terv teljes felülvizsgálata során vizsgálandó.

1.6.1. A hatályban lévő településrendezési eszközök

1.6.2. A hatályos településszerkezeti terv megállapításai, megvalósult elemek

1.7. A település társadalma

Nem releváns, a városrendezési terv teljes felülvizsgálata során vizsgálandó.

1.7.1. Demográfia, népesség, nemzetiségi összetétel, képzettség, foglalkoztatottság, jövedelmi viszonyok, életminőség

1.7.2. Térbeli-társadalmi rétegződés, konfliktusok, érdekviszonyok

1.7.3. Települési identitást erősítő tényezők (történeti és kulturális adottságok, társadalmi élet, szokások, hagyományok, nemzetiségi kötődés, civil szerveződések, vallási közösségek stb.)

1.8. A település humán infrastruktúrája

Nem releváns, a városrendezési terv teljes felülvizsgálata során vizsgálandó.

1.8.1. Humán közszolgáltatások (oktatás, egészségügy stb.)

1.8.2. Esélyegyenlőség biztosítása

1.9. A település gazdasága

Nem releváns, a városrendezési terv teljes felülvizsgálata során vizsgálandó.

1.9.1. A település gazdasági súlya, szerepköre

1.9.2. A település főbb gazdasági ágazatai, jellemzői

1.9.3. A gazdasági szervezetek jellemzői, fontosabb beruházásai települést érintő fejlesztési elképzelése

1.9.4. A gazdasági versenyképességet befolyásoló tényezők (elérhetőség, munkaerő képzettsége, K+F stb.)

1.9.5. Ingatlanpiaci viszonyok (kereslet-kínálat)

1.10. Az önkormányzat gazdálkodása, a településfejlesztés eszköz- és intézményrendszere

Nem releváns, a városrendezési terv teljes felülvizsgálata során vizsgálandó.

1.10.1. Költségvetés, vagyongazdálkodás, gazdasági program

1.10.2. Az önkormányzat településfejlesztési tevékenysége, intézményrendszere

1.10.3. Gazdaságfejlesztési tevékenység

1.10.4. Foglalkoztatáspolitikai

1.10.5. Lakás- és helyiséggazdálkodás

1.10.6. Intézményfenntartás

1.10.7. Energiagazdálkodás

1.11. Településtudományi szolgáltatások, okos város települési szolgáltatások

Nem releváns, a városrendezési terv teljes felülvizsgálata során vizsgálandó.

1.12. A táji és természeti adottságok vizsgálata

Nem releváns, a városrendezési terv teljes felülvizsgálata során vizsgálandó.

1.12.1. Természeti adottságok

1.12.2. Tájhasználat, tájszerkezet

1.12.2.1. tájtörténeti vizsgálat

1.12.2.2. tájhasználat értékelése

1.12.3. Védett, védendő táji-, természeti értékek, területek

1.12.3.1. tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek

1.12.3.2. nemzeti és nemzetközi természetvédelmi oltalom alatt álló vagy védelemre tervezett terület, érték, emlék

1.12.3.3. ökológiai hálózat

1.12.4. Tájhasználati konfliktusok és problémák értékelése

1.13. Zöldfelületi rendszer vizsgálata

Nem releváns, a városrendezési terv teljes felülvizsgálata során vizsgálandó.

1.13.1 A települési zöldfelületi rendszer elemei

1.13.1.1. szerkezeti-, kondicionáló szempontból lényeges, valamint a zöldfelületi karaktert meghatározó elemek

1.13.1.2. zöldfelületi ellátottság értékelése

1.13.2. A zöldfelületi rendszer konfliktusai és problémái

1.14. Az épített környezet vizsgálata

Nem releváns, a városrendezési terv teljes felülvizsgálata során vizsgálandó.

1.14.1. Területfelhasználás vizsgálata

1.14.1.1. a település szerkezete, a helyi sajátosságok vizsgálata

1.14.1.2. az ingatlan-nyilvántartási adatok alapján, termőföld esetén a művelési ágak és a minőségi osztályok

1.14.1.3. beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területek

- 1.14.1.4. funkció vizsgálat (intézményi ellátottság, funkcionális és ellátási kapcsolatos)
 - 1.14.1.5. alulhasznosított barnamezős területek
 - 1.14.1.6. konfliktussal terhelt (szlömösödött, degradálódott) terület
 - 1.14.2. A telekstruktúra vizsgálata
 - 1.14.2.1. telekmorfológia és telekméret vizsgálat
 - 1.14.2.2. tulajdonjogi vizsgálat
 - 1.14.3. Önkormányzati tulajdon kataszter
 - 1.14.4. Az épületállomány és a környezet geodéziai felmérése
 - 1.14.5. Az építmények vizsgálata
 - 1.14.5.1. funkció, kapacitás
 - 1.14.5.2. beépítési jellemzők (beépítési mód, beépítési mérték, sűrűség)
 - 1.14.5.3. magasság, szintszám, tetőidom
 - 1.14.5.4. településkarakter, helyi sajátosságok: utcakép, térarány, jellegzetes épülettípusok
 - 1.14.6. Az épített környezet értékei
 - 1.14.6.1. településszerkezet történeti kialakulása, történeti településmag
 - 1.14.6.2. régészeti terület, védett régészeti terület, régészeti érdekű terület
 - 1.14.6.3. védett épített környezet, a helyi, egyedi arculatot biztosító építészeti jellemzők
 - 1.14.6.4. világörökségi és világörökségi várományos terület
 - 1.14.6.5. műemlék, műemlékegyüttes
 - 1.14.6.6. műemlékvédelem sajátos tárgyai: a történeti kert, temető és temetkezési emlékhely
 - 1.14.6.7. műemléki terület: történeti táj, műemléki jelentőségű terület, műemléki környezet
 - 1.14.6.8. nemzeti emlékhely
 - 1.14.6.9. helyi védelem
- Régészeti, műemléki, helyi védett érintettség vizsgálandó!*
- 1.14.7. Az épített környezet konfliktusai, problémái

1.15. Közlekedés

Lásd alátámasztó javaslat!

- 1.15.1. Hálózatok és hálózati kapcsolatok
- 1.15.2. Közúti közlekedés
- 1.15.3. Közösségi közlekedés
 - 1.15.3.1. közúti
 - 1.15.3.2. kötöttpályás
- 1.15.4. Kerékpáros és gyalogos közlekedés
- 1.15.5. Parkolás

1.16. Közművesítés

Lásd alátámasztó javaslat!

- 1.16.1. Víziközművek
 - 1.16.1.1. vízgazdálkodás és vízellátás (ivó-, ipari-, tüzoltó-, öntözővíz, termálvíz hasznosítás)
 - 1.16.1.2. szennyvízelvezetés
 - 1.16.1.3. csapadékvíz elvezetés, felszíni vízrendezés

1.16.2. Energia

- 1.16.2.1. energiagazdálkodás és energiaellátás (villamos energia, közvilágítás, gázellátás, távhőellátás és más ellátórendszerek)
- 1.16.2.2. megújuló energiaforrások alkalmazása, a környezettudatos energiagazdálkodás lehetőségei

Nem releváns, a városrendezési terv teljes felülvizsgálata során vizsgálandó.

1.16.2.3. az önkormányzati intézmények energiahatékonysági értékelése
Nem releváns, a városrendezési terv teljes felülvizsgálata során vizsgálandó.

1.16.3. Elektronikus hírközlés (vezetékes elektronikus hálózat, vezeték nélküli hírközlési építmények)

A tervezési terület egyéb távközlési, illetve műsorszórással összefüggő infrastrukturális elemet nem érint.

1.17. Környezetvédelem (és településüzemeltetés)

Nem releváns, a városrendezési terv teljes felülvizsgálata során vizsgálandó.

1.17.1. talaj

1.17.2. felszíni és a felszín alatti vizek

1.17.3. levegőtisztaság és védelme

1.17.4. zaj- és rezgésterhelés

1.17.5. sugárzás védelem

1.17.6. hulladékkezelés

1.17.7. vizuális környezetterhelés

1.17.8. árvízvédelem

1.17.9. Fennálló környezetvédelmi konfliktusok, problémák

1.18. Katasztrófavédelem (területfelhasználást, beépítést, befolyásoló vagy korlátozó tényezők)

Nem releváns, a városrendezési terv teljes felülvizsgálata során vizsgálandó.

1.18.1. építésföldtani korlátok

1.18.1.1. alábányászott területek, barlangok és pincék területei

1.18.1.2. csúszás-, süllyedésveszélyes területek

1.18.1.3. földrengés veszélyeztetett területei

1.18.2. vízrajzi veszélyeztetettség

1.18.2.1. árvízveszélyes területek

1.18.2.2. belvízveszélyes területek

1.18.2.3. mély fekvésű területek

1.18.2.4. árvíz és belvízvédelem

1.18.3. egyéb

1.18.3.1. kedvezőtlen morfológiai adottságok (pl. lejtés, falszakadás)

1.18.3.2. mélységi, magassági korlátozások

1.18.3.3. tevékenységből adódó korlátozások

1.19. Ásványi nyersanyag lelőhely

Nem releváns, a városrendezési terv teljes felülvizsgálata során vizsgálandó.

1.20. Városi klíma

Nem releváns, a városrendezési terv teljes felülvizsgálata során vizsgálandó.

2. HELYZETELEMZŐ MUNKARÉSZ

2.1. A vizsgált tényezők elemzése, egymásra hatások összevetése

A vizsgálatok alapján a tényleges állapotok elemzése, egymásra hatások összevetése, folyamataik elemzése

Minden vizsgálatot összevetve a tervezett módosítás szakmai szempontból támogatható.

3. HELYZETÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ

3.1. A helyzetelemzés eredményeinek értékelése, szintézis

A tényleges állapot értékelése, továbbá a szélsőséges, a települési környezettel szemben támasztott általános követelményeknek ellentmondó, problematikus témakörök kiemelése. A település adottságainak, lehetőségeinek és a fejlesztés korlátainak összefoglalása, a település-veszélyeztető hatások alapján készített kockázatértékelés figyelembevételével.

3.1.1. A folyamatok értékelése

Nem releváns, a városrendezési terv teljes felülvizsgálata során vizsgálandó

3.1.2. A település és környezetének fejlesztését befolyásoló külső és belső tényezők összefoglaló értékelése

Nem releváns, a városrendezési terv teljes felülvizsgálata során vizsgálandó

3.1.3. A településfejlesztés és -rendezés kapcsolata

Nem releváns, a városrendezési terv teljes felülvizsgálata során vizsgálandó

3.2. Problématérkép/értéktérkép

A település problémáinak és értékeinek összefoglalója térképi formában, a területi lehetőségek és korlátok térképi ábrázolása

Nem releváns, a városrendezési terv teljes felülvizsgálata során vizsgálandó

3.3. Eltérő jellemzőkkel rendelkező településrészek

3.3.1. településrészek kijelölése, pontos lehatárolása, a lehatárolás indoklása, térképi ábrázolása, a lehatárolt településrészek rövid bemutatása

Nem releváns, a városrendezési terv teljes felülvizsgálata során vizsgálandó

3.3.2. szegregált vagy szegregációval veszélyeztetett területek lehatárolása, térképi ábrázolása és helyzetelemzése (potenciális akcióterületek)

Nem releváns, a városrendezési terv teljes felülvizsgálata során vizsgálandó

3.3.3. egyéb szempontból beavatkozást igénylő területek lehatárolása, térképi ábrázolása és helyzetelemzése (potenciális akcióterületek)

Nem releváns, a városrendezési terv teljes felülvizsgálata során vizsgálandó

AZ ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT TARTALMA ÉS AZ ELHAGYHATÓ ELEMELK INDOKLÁSA

Alátámasztó javaslat tartalmi elemei	Elkészítendő vagy elhagyható-e a tartalmi elem?
1. A KÖRNYEZETALAKÍTÁS TERVE	
1.1. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLATOK	
1.1.1. Javasolt településszerkezet, területfelhasználási rendszer	<i>Elhagyható, a terv nem teljes településre készülő módosítás, a terv léptékében irreleváns elem.</i>
1.1.1.1. Beépítésre szánt területek	<i>Elhagyható, a terv nem teljes településre készülő módosítás, a terv léptékében irreleváns elem.</i>
1.1.1.2. Beépítésre nem szánt területek	<i>Elhagyható, a terv nem teljes településre készülő módosítás, a terv léptékében irreleváns elem.</i>
1.1.1.3. Szerkezet meghatározó nyomvonalas és tagoló elemek	<i>Elhagyható, a terv nem teljes településre készülő módosítás, a terv léptékében irreleváns elem.</i>
1.1.1.4. Védelmi és korlátozó elemek	<i>Elhagyható, a terv nem teljes településre készülő módosítás, a terv léptékében irreleváns elem.</i>
1.2. A VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK ÖSSZEFOGLALÓJA ÉS ÖSSZEFÜGGÉSEI	

<p>1.2.1. A településszerkezeti változások bemutatása (az egyes területfelhasználási, illetve egyéb szerkezeti változások pontokba szedve, lehatárolva az adott változás bemutatása)</p> <p>- a terület a hatályos településszerkezeti tervben.</p> <p>- a javasolt módosítás és indoklása</p>	<p><i>A településszerkezeti terv változással érintett módosítási pontok esetében kifejtendő.</i></p>
<p>1.2.2. A településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása</p>	<p><i>A településszerkezeti terv változással érintett módosítási pontok esetében kifejtendő.</i></p>
<p>1.2.3. A változások hatályos településfejlesztési koncepcióval való összhangjának bemutatása (a településrendezési javaslatok összhangja a koncepcióban megfogalmazott jövőképpel és célokkal)</p>	<p><i>Elhagyható, a terv léptékében irreleváns elem. A településfejlesztési koncepcióval összhangban vannak a módosítások.</i></p>
<p>2. SZAKÁGI JAVASLATOK</p>	
<p><i>2.1. TÁJRENDEZÉSI JAVASLAT</i></p>	
<p>2.1.1. Tájhasználat, tájszerkezet javaslata</p>	<p><i>Elhagyható, a terv nem teljes településre készülő módosítás, a terv léptékében irreleváns elem.</i></p>
<p>2.1.2. Természetvédelmi javaslatok</p>	<p><i>Elhagyható, a terv nem teljes településre készülő módosítás, a terv léptékében irreleváns elem.</i></p>
<p>2.1.3. Tájvédelmi és tájképvédelmi javaslatok</p>	<p><i>Elhagyható, a terv nem teljes településre készülő módosítás, a terv léptékében irreleváns elem.</i></p>
<p>2.1.4. Biológiai aktivitásérték változása</p>	<p><i>Elhagyható, új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.</i></p>
<p><i>2.2. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE</i></p>	
<p>2.2.1. Zöldfelületi rendszer elemeinek fejlesztési javaslatai</p>	<p><i>Elhagyható, a terv léptékében irreleváns elem</i></p>
<p>2.2.2. Zöldfelületi ellátottság alakulása</p>	<p><i>Elhagyható, a terv léptékében irreleváns elem</i></p>
<p>2.2.3. Zöldfelületek ökológiai szerepének erősítésére vonatkozó javaslatok</p>	<p><i>Elhagyható, a terv léptékében irreleváns elem</i></p>
<p>3. KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK</p>	
<p>3.1. Közúti hálózati kapcsolatok</p>	<p><i>Szövegesen kifejtendő</i></p>

3.2. Főbb közlekedési csomópontok	<i>Szövegesen kifejtendő</i>
3.3. Belső úthálózat (keresztmetszeti szelvények, közterületi parkolás)	<i>Elhagyható, a terv léptékében irreleváns elem</i>
3.4. Közösségi közlekedés (közúti és kötöttpályás tömegközlekedés)	<i>Szövegesen kifejtendő</i>
3.5. Kerékpáros közlekedés	<i>Szövegesen kifejtendő</i>
3.6. Főbb gyalogos közlekedés	<i>Szövegesen kifejtendő</i>
3.7. Gépjármű elhelyezés, parkolás	<i>Elhagyható, a terv léptékében irreleváns elem</i>
4. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLATOK	
4.1. Víziközművek	<i>Szövegesen kifejtendő</i>
4.2. Energiaellátás	<i>Elhagyható, a terv léptékében irreleváns elem</i>
4.3. Hírközlés	<i>Elhagyható, a terv léptékében irreleváns elem</i>
4.4. Megújuló energiaforrások alkalmazása, környezettudatos energiagazdálkodás, egyedi közműpótlók	<i>Elhagyható, a terv léptékében irreleváns elem</i>
5. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK	<i>Elhagyható, a terv léptékében irreleváns elem</i>
6. HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG BEMUTATÁSA	<i>A településszerkezeti terv változással érintett módosítási pontok esetében kifejtendő.</i>
7. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ	<i>Szöveges és rajzi alátámasztás szükséges</i>
8. BEÉPÍTÉSI TERV	<i>Elhagyható, terv léptékében irreleváns elem</i>
9. KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS	<i>Amennyiben az E-térben a kijelölt véleményezőik szükségesnek tartják, akkor kell elkészíteni.</i>

Az alátámasztó szakági javaslatok kizárólag a tervezési területre vonatkozóan készülnek, abban az esetben, ha a területfelhasználási változtatásból adódóan az adott szakági javaslat is módosul.

Az egyes tervek, illetve programok **környezeti vizsgálatáról** szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 1.§. (3) bekezdése értelmében a település egy részére készülő rendezési tervnél és helyi építési

szabályzatnál a rendelet szerinti környezeti vizsgálat szükségességét várható környezeti hatása jelentőségének eseti meghatározása alapján kell eldönteni.

Győr, 2023. november 27.

Készítette:



.....

Németh Gyula

vezető településtervező, ügyvezető

TALENT-PLAN Kft.

A fentiekkel egyetértek:



.....

Szaksz Vince

városi főépítész

**SZTM 2023-009**

Győr Megyei Jogú Város több tervezési területre kiterjedő
településrendezési eszközének módosítása egyszerűsített eljárásban III.

Környezeti értékelés előzetes egyeztetése**2023. november****Németh Gyula**

TT1 08-0066

vezető településtervező

1. TERVEZÉSI FELADAT

1.1. Rendezési tervi előzmények

A település hatályban lévő **településrendezési eszközei**:

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 településfejlesztési koncepciója, amely a 2030-ig tartó időszakra vonatkozóan határozza meg a város stratégiai fejlesztési céljait. A településfejlesztési koncepció a **162/2014. (IX. 12.) számú** kgy. határozattal került jóváhagyásra.

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

A tervezési feladat tehát a szabályozási terv módosítás elkészítése, a hozzá kapcsolódó, a Főépítési feljegyzésben meghatározott tartalmú munkarészekkel együtt.

Jelen terv készítésénél figyelembe vettük az alábbi előzményeket:

- Országos Területrendezési Terv (2018. Évi CXXXIX. törvény)
- Győr-Moson-Sopron Megye Területrendezési Terve (7/2022. (IX.17.) önkorm. rendelet)
- Győr Megyei Jogú Város Rendezési Terve 2006. (és a területeket érintő hatályos módosítások)

Jelen SZTM 2023-009 számú rendezési terv módosítás a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerinti egyszerűsített eljárásban kerül lefolytatásra.

1.2. A tervezési feladat és a változtatási szándékok ismertetése

Győr Megyei Jogú Város Polgármestere az 5/27/11/2023. PM. sz. határozatában döntött a településrendezési termódosítási eljárás elindításáról.

Módosítások ismertetése:

Jelen tervdokumentáció Győr közigazgatási területének következő részeire vonatkozik:

A módosítás által érintett területek:

1. Győr-Ménfőcsanak, a Malom utca (8311. számú Nyúl-Ménfőcsanak összekötő út), a Győri út és a vasút (10-es számú Győr-Celldömölk vasútvonal) közötti kereskedelmi-szolgáltató gazdasági övezet (01203 övezetszámú Gksz, volt malom), illetve a szomszédos falusias lakóövezet (01204 övezetszámú Lf) és a kapcsolódó közlekedési területek
2. Győr-Szabadhegy, Erfurti út-81. sz. főút-Zöld utca-Jáki utca-Török Ignác utca által határolt tömbön belül a 00800* sz. kereskedelmi-szolgáltató gazdasági övezet (Gksz)
3. Győr-Nádorváros, Eszperantó út-vasút (1-es számú fővonal)-tervezett út-Mészáros Lőrinc utca által határolt tömbön belül a 00775*, 04536* sz. nagy bevásárlóközpontok és nagykiterjedésű, kereskedelmi célú különleges övezet (Kbe) és 00777 sz. kereskedelmi-szolgáltató gazdasági övezet (Gksz)
4. Győr-Marczalváros, 10-es számú Győr-Celldömölk vasútvonal-Baráti út-tervezett 82. sz. főút elkerülővel összekötő út-Pándzsa-ér által határolt 00358 sz. kereskedelmi-szolgáltató gazdasági övezet (Gksz) övezet, a tervezett körforgalom helyigénye és a Baráti út kiszélesítése miatt érintett: 03864, 04042 sz. általános mezőgazdasági övezet (Má), 03556 sz. védőerdő övezet (Evó)
5. Győr-Sziget, Ecet utca-Vámbéry Á. utcai kisvárosias lakóövezet (Lk, Botond utca-Ecet utca-Vámbéry Ármin utca-Sziget utca által határolt tömb, 01332 és 01333 sz. övezet)
6. Győr-Szabadhegy, Erdőszél utca-Kékmadár utca-Fehérlaposi út-Vadgesztenye utca által határolt tömbön belül a 04177. sz. falusias lakóövezet (Lf)
7. Győr-Révfa, Báthori út-Bácsai út-Zólyom utca által határolt kisvárosias lakóövezet tömb (01077 sz. Lk övezet)
8. Győr-Nádorváros, Práter utca-Kálvária utca-vasút (GySEV vágány) által határolt tömbön belül a 00699* és 00701 sz. kereskedelmi-szolgáltató gazdasági övezet (Gksz)
9. Győr-Pinnyéd, Holt-Rábca - Olimpia út - Kunszigeti út - Fő utca által határolt tömbön belül a 03290* sz. üdülőházas üdülőövezet (Üü)
10. Győr-Nádorváros, Újlak utca-Honvéd utca-Kálvária utca-Bakonyi út-Pásztor utca által határolt tömbön belül a 04562* sz. településközponti vegyes övezet (Vt), a 00684* és 04480* sz. oktatási központ különleges övezet (Kok)
11. Győr-Góré-dűlő, kertés mezőgazdasági övezetek (Mk, 03177, 03349, 03380, 03381, 03382, 03383, 03384, 03385, 03386, 03448, 03663, 03664, 03665, 03666, 03667, 03668, 03669, 03670, 03671, 03672, 03768, 03797, 03798, 03799, 03802, 04037, 04038 sz. övezetek)

A módosítások célja:

1. A területen egy kereskedelmi egység építése a cél, amely javítaná Győr-Ménfőcsanak és Győr-Gyirmót alapellátását, cél, hogy ne kelljen minden esetben Győr központi részein intézni a nagyobb bevásárlásokat, hanem erre helyben is legyen lehetőség. A hatályos tervben két hajdani lakótelek területű falusias lakóövezet (Lf) kerülne átminősítésre kereskedelmi szolgáltató övezetté (Gksz). A szabályozási koncepció lényege, hogy a két szomszédos korábbi lakótelekkel kibővített Gksz övezetben pár paraméter megváltozna:

Hatályos: Gksz10/O/60/20-/100/03-//K
(Lf05/O/30/40-/070/02-//K)

Tervezett: Gksz10/S/50/20-/100/02-//100

Ennek megfelelően az övezetre vonatkozó előírások a következők:

- Gksz - az övezet szerepköre kereskedelmi szolgáltató övezet
- 10 - a használat megengedett intenzitása 1,0
- **S - a beépítés megengedett módja szabadonálló beépítés**
- **50 - a megengedett legnagyobb beépítettség 50 %**
- 20 - a zöldfelület megengedett legkisebb aránya 20 %
- 100 - a megengedett legnagyobb épületmagasság 10,0 m
- **02 - a megengedett legnagyobb szintszám 2**
- **100 – a telek megengedett legkisebb területe 10 000 m²**

2. A 00800* sz. Gksz övezetből az Erfurti utca mentén leválasztásra kerülne egy kisvárosias lakóövezet (**04926** sz. Lk), a területen lakossági kezdeményezésre társasházak építése a cél, a környéken több lakóövezet is található.

Hatályos: Gksz07/S/50/20-/160/04-//020

Tervezett: Lk08/S/40/30-/135/04-//050

Ennek megfelelően az övezetre vonatkozó előírások a következők:

- **Lk - az övezet szerepköre kisvárosias lakóövezet**
- **08 - a használat megengedett intenzitása 0,8**
- S - a beépítés megengedett módja szabadonálló beépítés
- **40 - a megengedett legnagyobb beépítettség 40 %**
- **30 - a zöldfelület megengedett legkisebb aránya 30 %**
- **135 - a megengedett legnagyobb épületmagasság 13,5 m**
- **04 - a megengedett legnagyobb szintszám 4**
- **050– a telek megengedett legkisebb területe 5 000 m²**

3. A 00775* és 04536* sz. övezetek közös változásai:
 - A vasút menti és a Mészáros Lőrinc utcára két helyen kikötő „be nem építhető terület” sáv törlésre kerül a tervből, nem cél itt a továbbiakban egy lehetséges út helybiztosítása,
 - a vasúterület és az említett övezetek határa kismértékben módosul a MÁV-val történt egyeztetés hatására,

Csak a 04536* sz. övezet változása:

- Az övezetet a hatályos tervben kettévágja egy úttengely vonal, ez rajzi hiba, ami javításra kerül,

Csak a 00775* sz. övezet változásai:

- a terület-felhasználás és néhány övezeti jel paraméter megváltozik:

Hatályos: Kbe08/S/40/40-/120/03-//080

Tervezett: Gksz08/S/50/20-/120/03-//080

Ennek megfelelően az övezetre vonatkozó előírások a következők:

- **Gksz - az övezet szerepköre kereskedelmi szolgáltató övezet**
 - 08 - a használat megengedett intenzitása 0,8
 - S - a beépítés megengedett módja szabadonálló beépítés
 - **50 - a megengedett legnagyobb beépítettség 50 %**
 - **20 - a zöldfelület megengedett legkisebb aránya 20 %**
 - 120 - a megengedett legnagyobb épületmagasság 12,0 m
 - 03 - a megengedett legnagyobb szintszám 3
 - 080 – a telek megengedett legkisebb területe 8 000 m²
- a GYÉSZ 103. §-ból törlésre kerül az övezetre vonatkozó egyedi előírás („A területen 2500 m² bruttó szintterületnél nagyobb kereskedelmi épület csak legalább a Tihanyi Árpád út, Csaba utca – Mészáros Lőrinc út – Mester utca, mint hatásterületre kiterjedő közlekedési hatástanulmány kedvező eredménye alapján engedélyezhető. Az új funkciók okozta közlekedési terhelés levezetését a hatásvizsgálatban meg kell oldani.”) -> csillag nélküli övezetté válik
 - a be nem építhető sáv törléséhez kapcsolódóan a ciklámen színű vonal is törlésre kerül („övezet azon részeinek határa, mely szerint az intenzitási mutatók számíthatók”).
 - az első építési határvonal törlésre kerül, nem cél itt megkötni ilyen formában az előkertet,
 - javasolt megszüntető jellel megjelölésre kerülnek a törlendő telekhatárok,

A 00775* és 00777 sz. övezetek közös változásai:

- a két övezet közötti határ kiegyenesítésre kerül.

4. A beruházó kérésére feltüntetésre kerül a belső feltáró közforgalom számára megnyitott magánút, ezzel együtt az útsatlakozásoknál a beültetési kötelezettségű területet megszakította a tervező.

Övezeti jel módosulások - megengedett maximális épületmagasság csökkentése: jelenlegi megengedett 27 m-ről 15 m-re, a kialakítható legkisebb telekméret csökkentése jelenlegi 20.000 m²-ről 5.000 m²-re

Hatályos: 00358 sz. Gksz04/S/40/40-/270/03-//200

Tervezett: 00358 és 04927 sz. Gksz04/S/40/40-/150/03-//050

Ennek megfelelően az övezetre vonatkozó előírások a következők:

- Gksz - az övezet szerepköre kereskedelmi szolgáltató övezet
- 04 - a használat megengedett intenzitása 0,4

- S - a beépítés megengedett módja szabadonálló beépítés
- 40 - a megengedett legnagyobb beépítettség 40 %
- 40 - a zöldfelület megengedett legkisebb aránya 40 %
- 150 - a megengedett legnagyobb épületmagasság 15,0 m
- 03 - a megengedett legnagyobb szintszám 3
- 050 – a telek megengedett legkisebb területe 5 000 m²

A Baráti út-82. sz. főút elkerülő felé vezető összekötő út kereszteződésében körforgalmi csomópont kialakítása tervezett, az ehhez szükséges nagyobb helyigényhez igazodik a tervezett állapot, valamint a Baráti útnál a szélesítést a hatályos terv be nem építhető területként szabályozta, ez a tervezett állapotban ténylegesen kiszabályozásra kerül szabályozási vonalakkal; a tervezett Győrújbarát felé vezető kerékpárút, csapadékvíz-elvezető árok stb. helyigénye miatt.

5. A Győr 8282 és 8283 hrsz-ú földrészlet külön övezetet kap (04928 sz. övezet, övezeti határ elmozdul), illetve azért, hogy a zártosurú beépítés ne közelítse meg nagymértékben a szomszédos meglévő beépítést (Botond utca, Győr 8284/3 hrsz.), építési hely kerül feljelölésre.

Hatályos: 01333 sz. Lk15/Z/50/35-/075/03-//K (01332 sz. Ln15/S/35/45-/165/04-//K)
Tervezett: 04928 sz. Lk15/Z/45/25-/105/03-//010

Ennek megfelelően az övezetre vonatkozó előírások a következők:

- Lk - az övezet szerepköre kisvárosias lakóövezet
- 15 - a használat megengedett intenzitása 1,5
- Z - a beépítés megengedett módja zártosurú beépítés
- 45 - a megengedett legnagyobb beépítettség 45 %
- 25 - a zöldfelület megengedett legkisebb aránya 25 %
- 105 - a megengedett legnagyobb épületmagasság 10,5 m
- 03 - a megengedett legnagyobb szintszám 3
- 010– a telek megengedett legkisebb területe 1 000 m²

6. Győr 5310/140 hrsz-ú teleknél (és szomszédjainál) a szabályozási vonal 80 cm-t arrébb mozdul úgy, hogy a megnevezett telket ne érintse

7. A Zólyom utca-Bácsai út sarkán lévő két telekre húzódik vissza a 01077 sz. övezet a hatályos övezeti paraméterekkel. A tömb többi részén nagyrészt leromlott állapotú épületek találhatóak, amelyre rákerül a „bontásra javasolt” jelölés, illetve a bonyolult telekszerkezet is leegyszerűsítésre kerül; ezzel kapcsolatban a javasolt megszüntető jeleket a tervező feljelölte. A Báthori út-Zólyom utca sarkán fedett sportlőtér csarnok felépítése a cél, amelyhez külön településközponti vegyes övezet (Vt) tartozna (04929 számmal, építési hellyel).

Hatályos: 01077 sz. Lk13/Z/40/40-/125/04-/36/008

Tervezett: 04929 sz. Vt09/S/50/20-/125/02-//008

Ennek megfelelően az övezetre vonatkozó előírások a következők:

- Vt - az övezet szerepköre településközponti vegyes övezet
- 09- a használat megengedett intenzitása 0,9
- S - a beépítés megengedett módja szabadonálló beépítés
- 50 - a megengedett legnagyobb beépítettség 50 %

- 20 - a zöldfelület megengedett legkisebb aránya 20 %
- 125 - a megengedett legnagyobb épületmagasság 12,5 m
- 02 - a megengedett legnagyobb szintszám 2
- 008 – a telek megengedett legkisebb területe 800 m²

A megmaradó területen pár övezeti paraméter megváltozik, illetve más alakú építési hely kerülne feljelölésre.

Hatályos: 01077 sz. Lk13/Z/40/40-/125/04-/36/008

Tervezett: 04930 sz. Lk13/S/40/40-/125/04-//008

Ennek megfelelően az övezetre vonatkozó előírások a következők:

- Lk - az övezet szerepköre kisvárosias lakóövezet
- 13 - a használat megengedett intenzitása 1,3
- S - a beépítés megengedett módja szabadonálló beépítés
- 40 - a megengedett legnagyobb beépítettség 40 %
- 40 - a zöldfelület megengedett legkisebb aránya 40 %
- 125 - a megengedett legnagyobb épületmagasság 12,5 m
- 04 - a megengedett legnagyobb szintszám 4
- 008 – a telek megengedett legkisebb területe 800 m²

A módosítás célja még a Győr 10984/5 hrsz-ú úszótelek rendezése.

8. A vasút menti út egy része törlésre kerül, nem cél a tömb körbejárhatósága; az északi részen megmaradna az út egy szakaszon fordulóval, mert a vasút másik oldalán lévő terület egy jövőbeli, ebből az irányból történő megközelítését kívánja biztosítani a város, illetve a déli oldalon a meglévő gazdasági telephely (Győr 3183/2 hrsz.) megközelítését szolgáló út maradna meg, a végén fordulóval. A Győr 3192/2 és 3193/1 hrsz-ú földrészletek együttes területén új gazdasági típusú beépítés várható, ehhez igazodva feljelölésre került egy építési hely. Az övezeti jelekben nem lesz változás.
9. Az üdülőházas üdülőövezet (Üü) lakossági kezdeményezésre átminősítésre kerül kertvárosias lakóövezetté (Lke), és a tervezett Y alakú feltáró úthálózat (végén fordulóval) miatt az övezet három részre oszlik:

Hatályos: 03290* sz. Üü06/S/30/60-/105/03-//050

Tervezett: 03290*, 04931*, 04932* sz. Lke06/S/30/50-/070/02-//020

Ennek megfelelően az övezetre vonatkozó előírások a következők:

- Lke - az övezet szerepköre kertvárosias lakóövezet
- 06 - a használat megengedett intenzitása 0,6
- S - a beépítés megengedett módja szabadonálló beépítés
- 30 - a megengedett legnagyobb beépítettség 30 %
- 50 - a zöldfelület megengedett legkisebb aránya 50 %
- 070 - a megengedett legnagyobb épületmagasság 7,0 m
- 02 - a megengedett legnagyobb szintszám 2
- 020 – a telek megengedett legkisebb területe 2 000 m²

A beültetési kötelezettségű terület törlésre kerül, ezzel a GYÉSZ 103. § 03290* sz. övezetbe tartozó egyedi előírás is okafogyottá válik:

„A szabályozási terven jelölt beültetési kötelezettség területén környezeti terhelést tűrő fajokból háromszintű növénytelepítés ültetendő. A tervezett csomóponti leágazás szélességében, legfeljebb 15m, az ültetési kötelezettség megszakítható.”

A három övezethez új egyedi előírás fog tartozni: „Az övezetben telkenként kettő lakás rendeltetési egység elhelyezhető.”

10. A Győri Nádorvárosi Ének-zenei Általános Iskola bővíteni szeretné épületállományát oly módon, hogy a Pásztor utca 19. házszámon álló épületet lebontanák, és helyére új épületet emelnének. Ehhez szükség van a megengedett legnagyobb beépíthetőség és a használat megengedett intenzitásának növelésére.

Hatályos: 00684* sz. Kok08/Z/25/40-/140/04-//025

Tervezett: 00684* sz. Kok13/Z/40/40-/140/04-//025

Ennek megfelelően az övezetre vonatkozó előírások a következők:

- Kok - az övezet szerepköre oktatási központ különleges övezet
- 13 - a használat megengedett intenzitása 1,3
- Z - a beépítés megengedett módja zártosú beépítés
- 40 - a megengedett legnagyobb beépítettség 40 %
- 40 - a zöldfelület megengedett legkisebb aránya 40 %
- 140 - a megengedett legnagyobb épületmagasság 14,0 m
- 04 - a megengedett legnagyobb szintszám 4
- 025 – a telek megengedett legkisebb területe 2 500 m²

A Kálvária utca és a Pásztor utca között a hatályos terv tartalmaz egy gyalogos átkötést, amelynek egyrészt a szélessége növekedne, másrészt az Újlak utca felé is kinyílna (közlekedési-sétáló utca övezet (KÖs)). A hatályos terv a gyalogút felett beépítést tervezett be, amely a továbbiakban nem cél, törlésre kerül (sárga színű kitöltés).

A bontásra javasolt épületek feljelölésre kerültek.

11. A Góré-dűlőben a telektulajdonosok, telekhasználók kérésére az OTÉK által megengedett legnagyobb, max. 10 %-os beépíthetőségnél kisebb, max. 9 % beépíthetőség megengedése a cél a hatályos max. 3 % helyett, ehhez igazodva a min. 95 %-os zöldfelületi arány is lecsökken min. 85 %-ra.

03177, 03349, 03380, 03382, 03383, 03384, 03385, 03386, 03448, 03663, 03664, 03665, 03666, 03667, 03668, 03669, 03670, 03671, 03672, 03768, 03797, 03799, 04037, 04038 sz. övezetek:

Hatályos: Mk/O/30/95-036-0008

Tervezett: Mk/O/090/85-036-0008

Ennek megfelelően az övezetre vonatkozó előírások a következők:

- Mk - az övezet szerepköre kertés mezőgazdasági övezet
- O - a beépítés megengedett módja oldalhatáron álló beépítés
- 090 - a megengedett legnagyobb beépítettség 9,0 %
- 85 - a zöldfelület legkisebb mértéke 85 %
- 036 - a megengedett legnagyobb épületmagasság 3,6 m
- 0008 – telekalakításnál beépíthető telek legkisebb területe 800 m²

03381, 03798, 03802 sz. övezetek:

Hatályos: Mk/O/30/95-036-0010

Tervezett: Mk/O/090/85-036-0010

Ennek megfelelően az övezetre vonatkozó előírások a következők:

- Mk - az övezet szerepköre kertes mezőgazdasági övezet
- O - a beépítés megengedett módja oldalhatáron álló beépítés
- 090 - a megengedett legnagyobb beépítettség 9,0 %
- 85 - a zöldfelület legkisebb mértéke 85 %
- 036 - a megengedett legnagyobb épületmagasság 3,6 m
- 0010 – telekalakításnál beépíthető telek legkisebb területe 1 000 m²

Hatályos GYÉSZ részlet:

„77. § (2) A kertes mezőgazdasági övezetekben az övezeti jellel meghatározott korlátokon belül – az (5) bekezdésben meghatározott feltételekkel – elhelyezhető:

a) a 8–11. §-okban előírt közművesítettségi feltételek teljesülése esetén telkenként egy:

aa) mezőgazdasági művelés és tárolás célját szolgáló, huzamos tartózkodásra szolgáló helyiséget nem tartalmazó gazdasági épület, amelynek összes hasznos alapterülete legfeljebb 45 m²,”

A megváltoztatott beépítési % és a kialakítható legkisebb telekméretek figyelembe vételével ettől a GYÉSZ ponttól tervezetten el lehet térni a következő módon:

Azokban az övezetekben, ahol a max. 9 % beépítettséghez min. 800 m²-es kialakítható telekméret tartozik, ott a fent megnevezett épület hasznos alapterülete legfeljebb 45 m² helyett legfeljebb 72 m² lenne.

Azokban az övezetekben, ahol a max. 9 % beépítettséghez min. 1000 m²-es kialakítható telekméret tartozik, ott a fent megnevezett épület hasznos alapterülete legfeljebb 45 m² helyett legfeljebb 90 m² lenne.

Ezek az eltérések a GYÉSZ 103. § egyedi előírásai közé kerülnének be.

Győr MJV hatályos szabályozási tervének jelmagyarázata az alábbi linken elérhető:

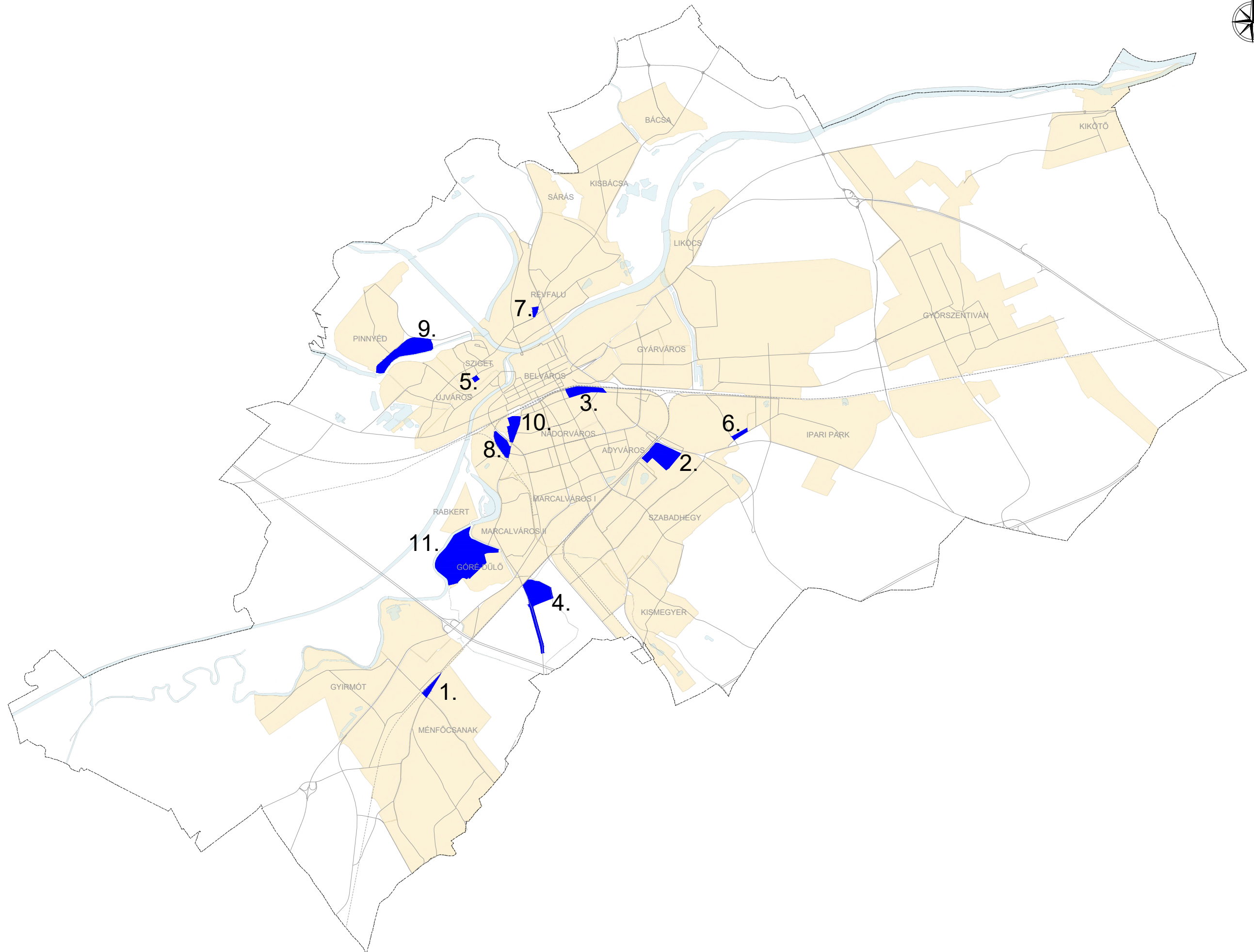
<https://gyor.hu/easy-docs/61a8e12f229c8>

Az övezeti jelek jelentése az alábbi linken elérhető:

<https://gyor.hu/easy-docs/5dc3c60ddc1f9>

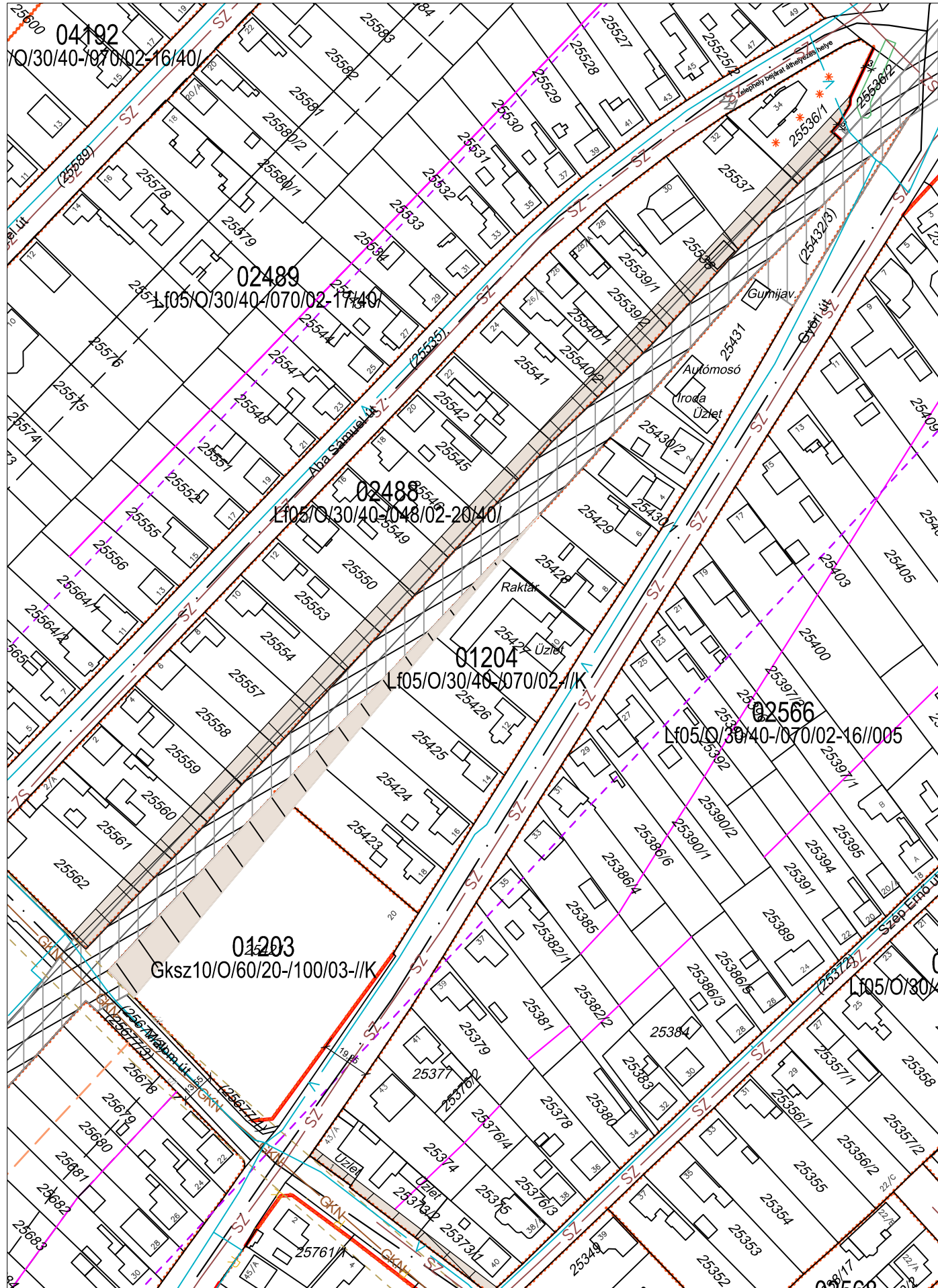
Felhívjuk a véleményező szervek figyelmét, hogy a csatolt szabályozási tervlapokon szereplő egyes beépítési paraméterek a véleményezési anyag elkészültéig kis mértékben változhatnak.

SZTM 2023-009 Átnézeti helyszínrajz

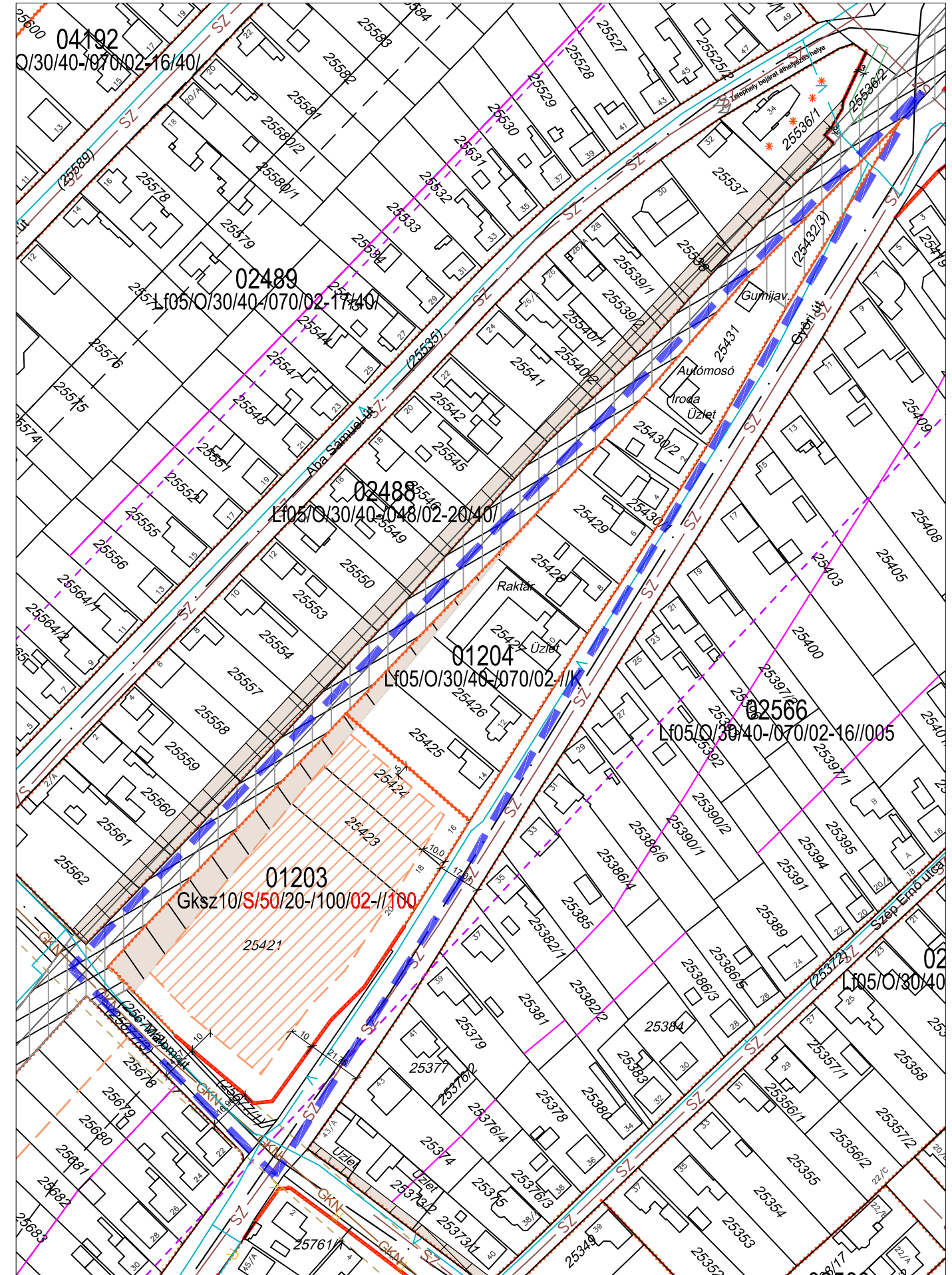




Hatályos állapot



Tervezett állapot

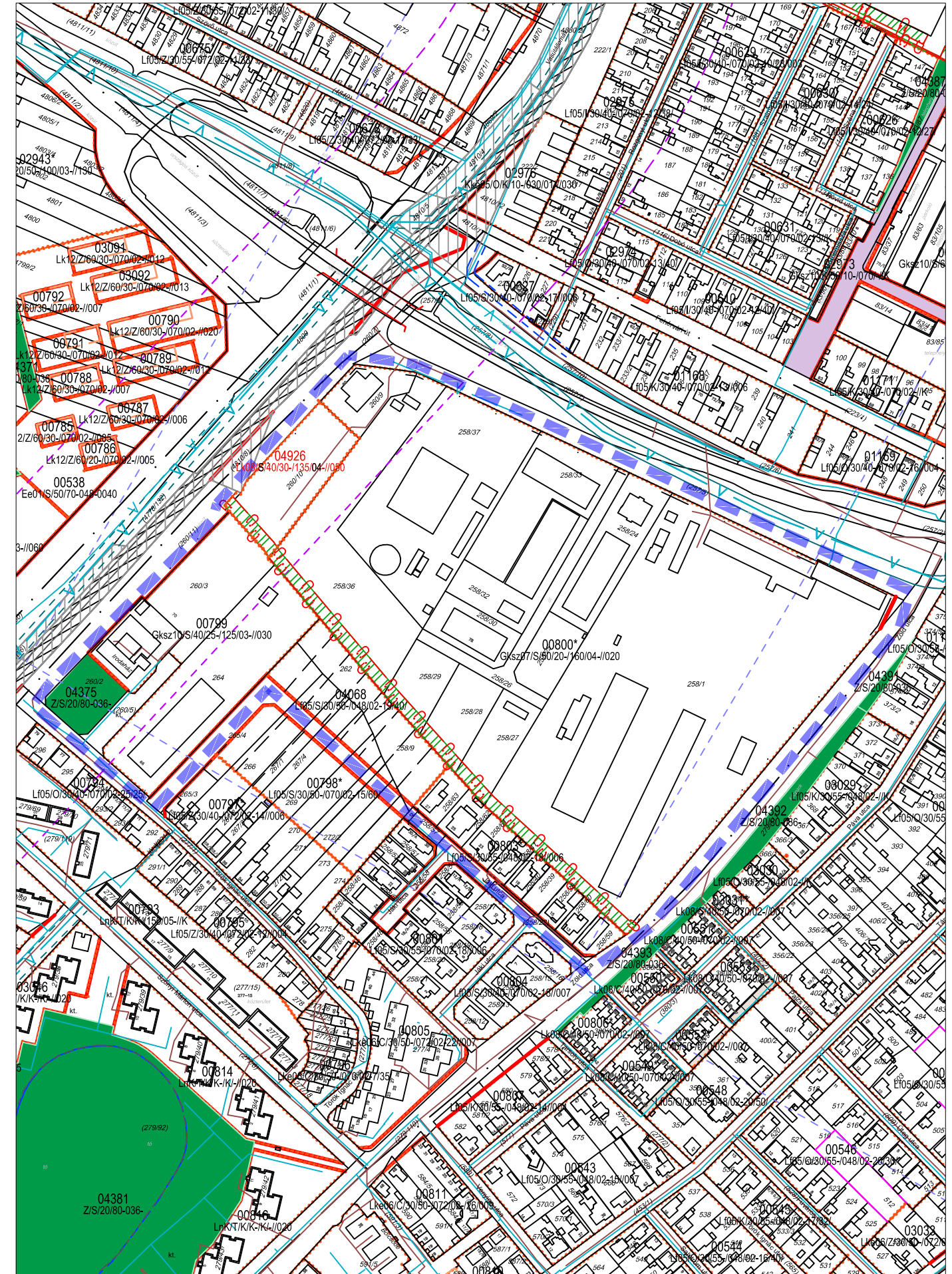




Hatályos állapot

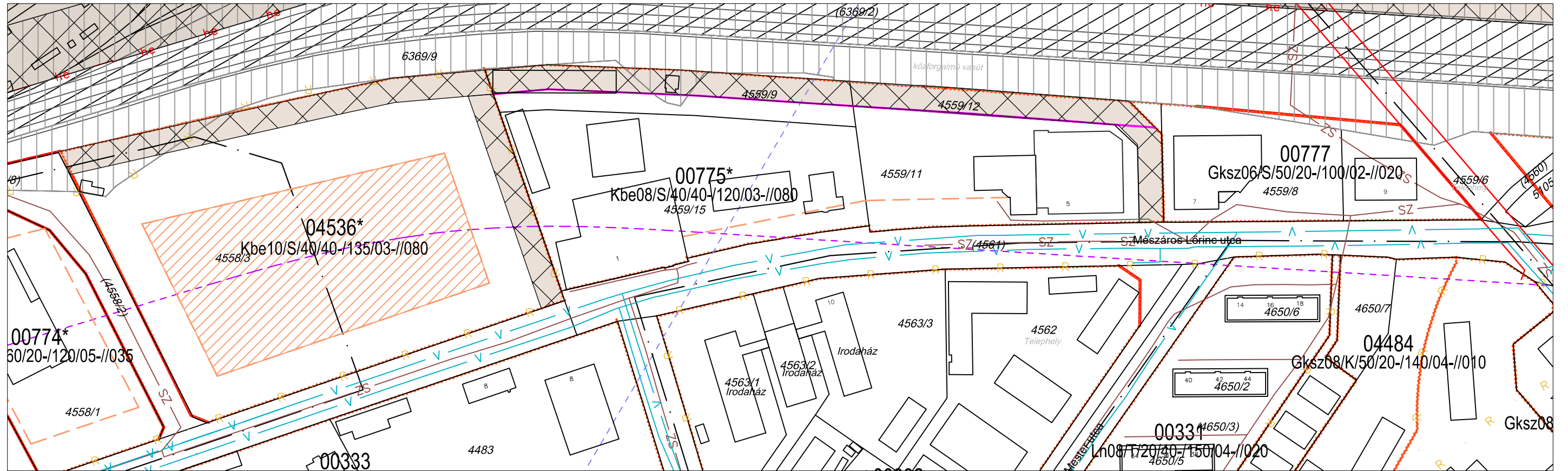


Tervezett állapot

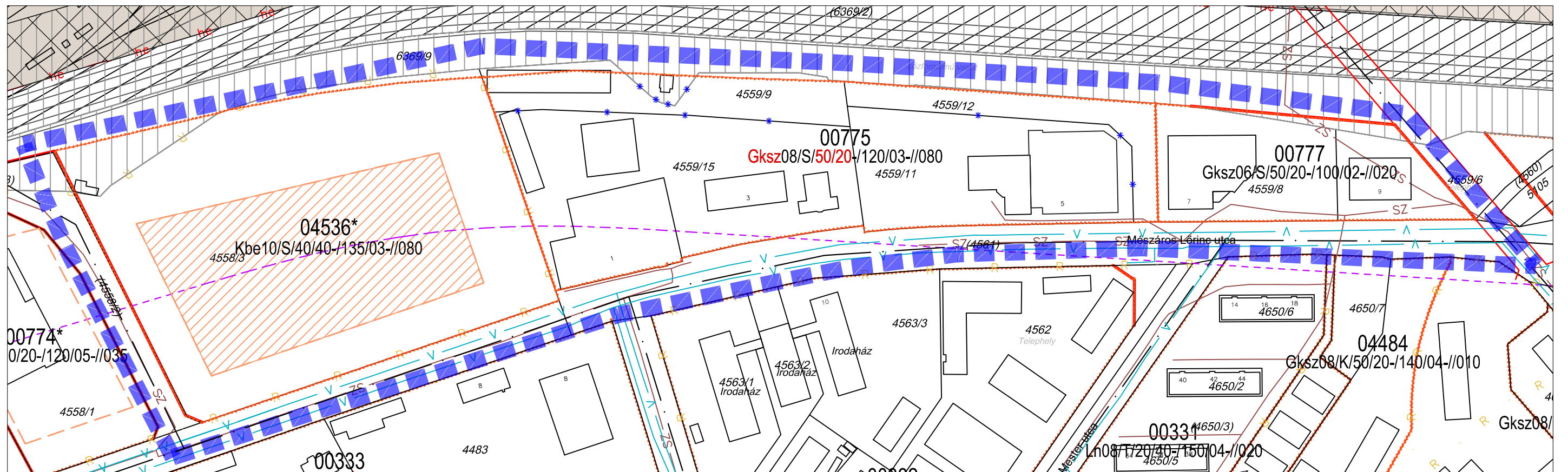




Hatályos állapot

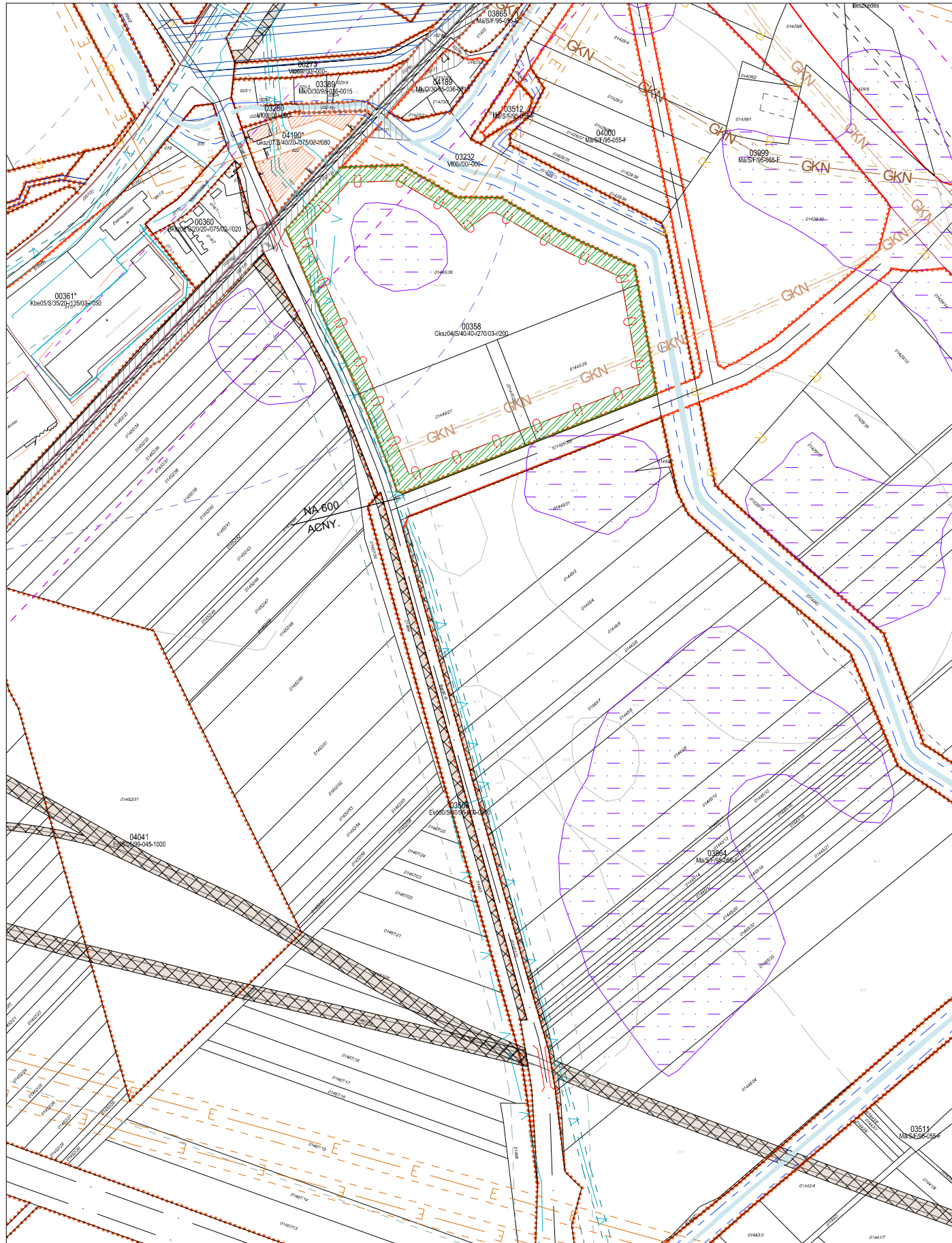


Tervezett állapot

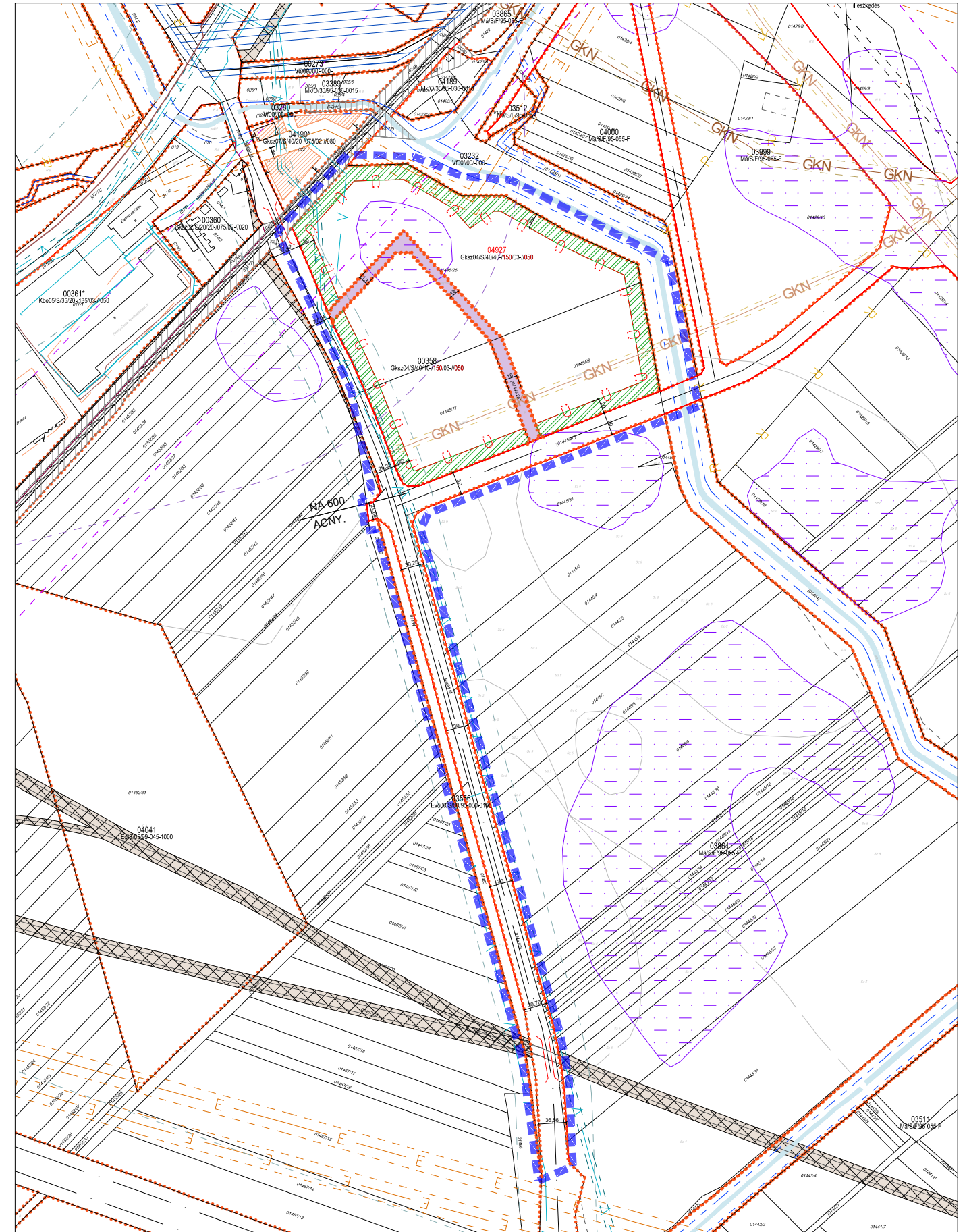




Hatályos állapot

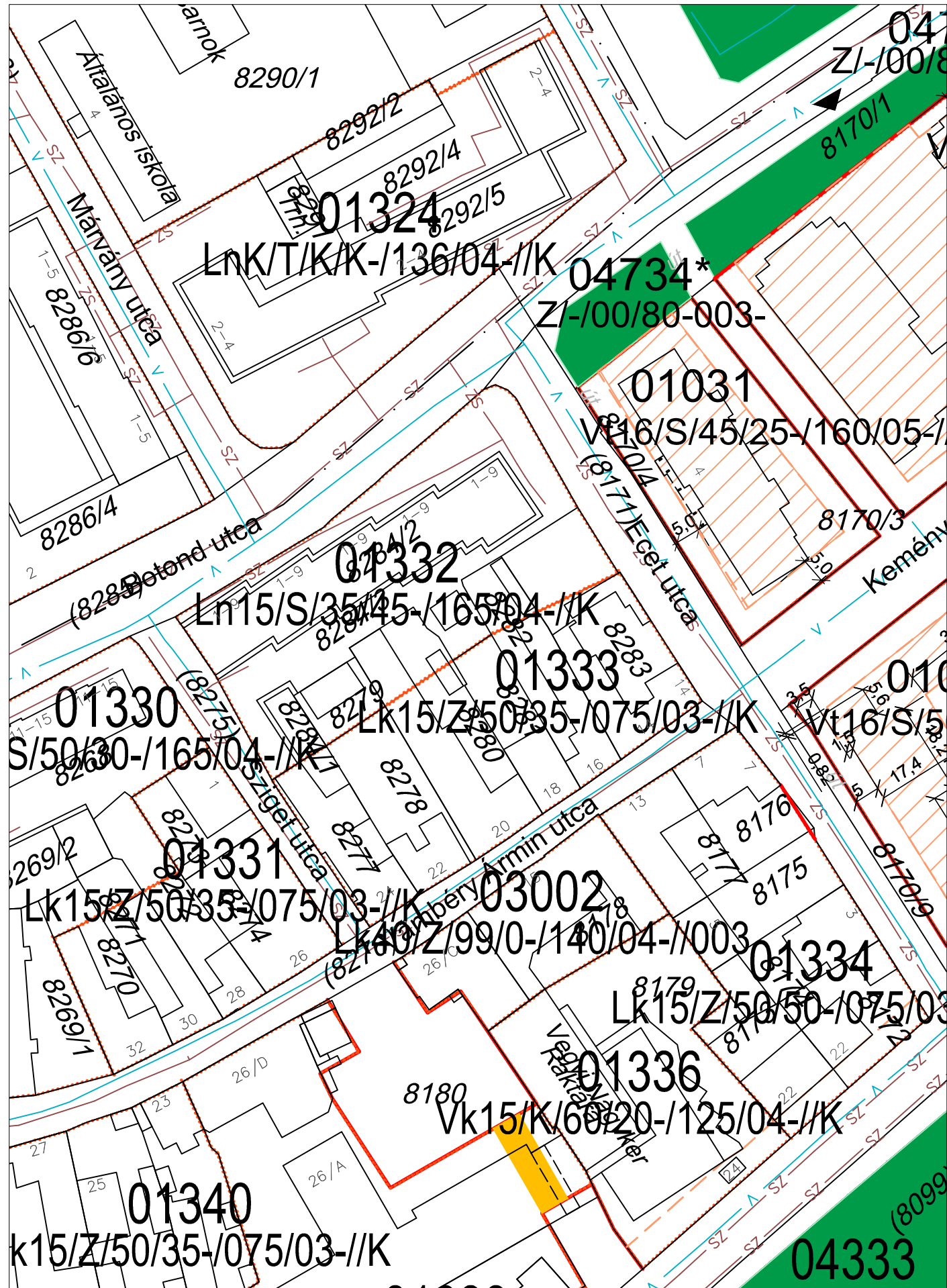


Tervezett állapot

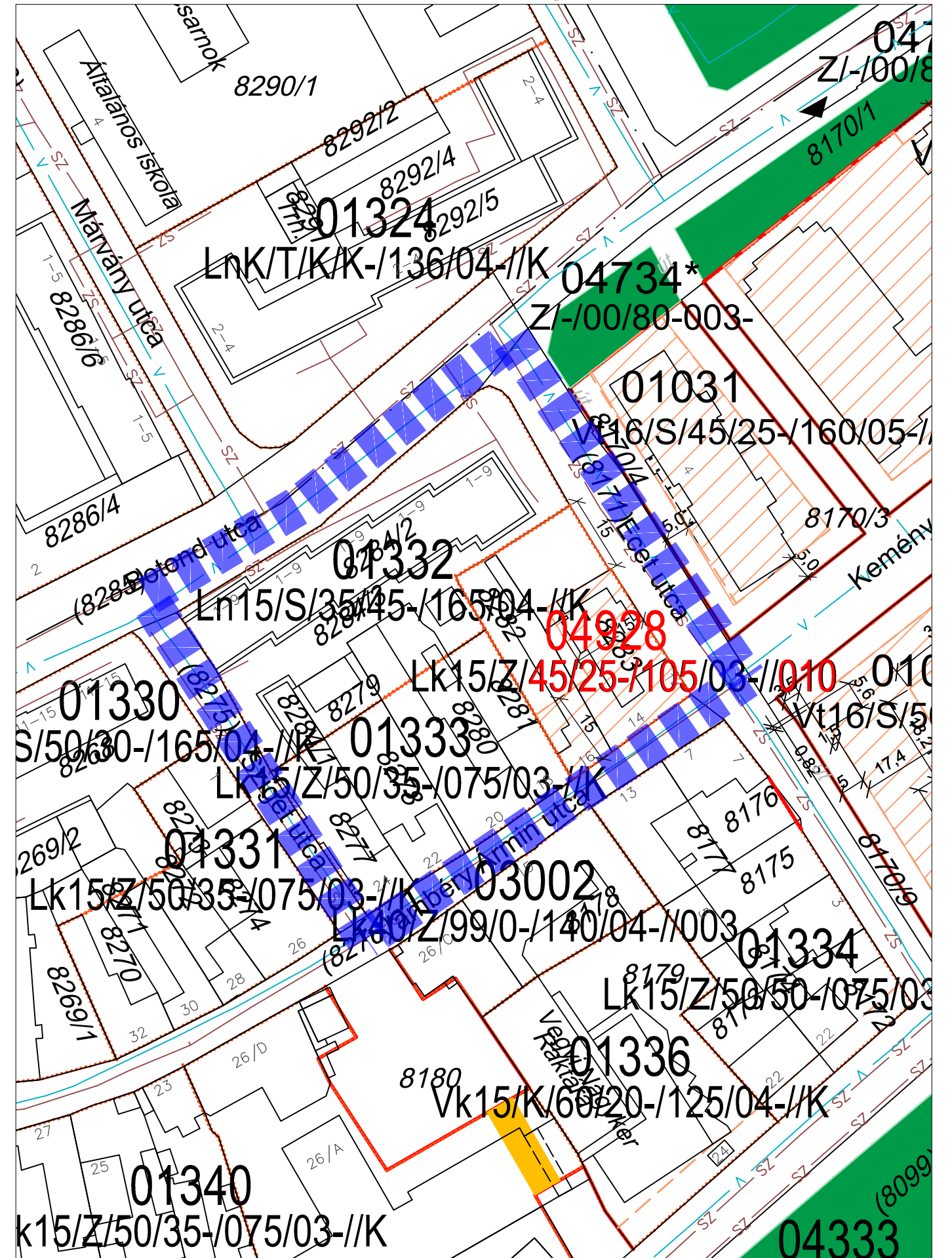




Hatályos állapot

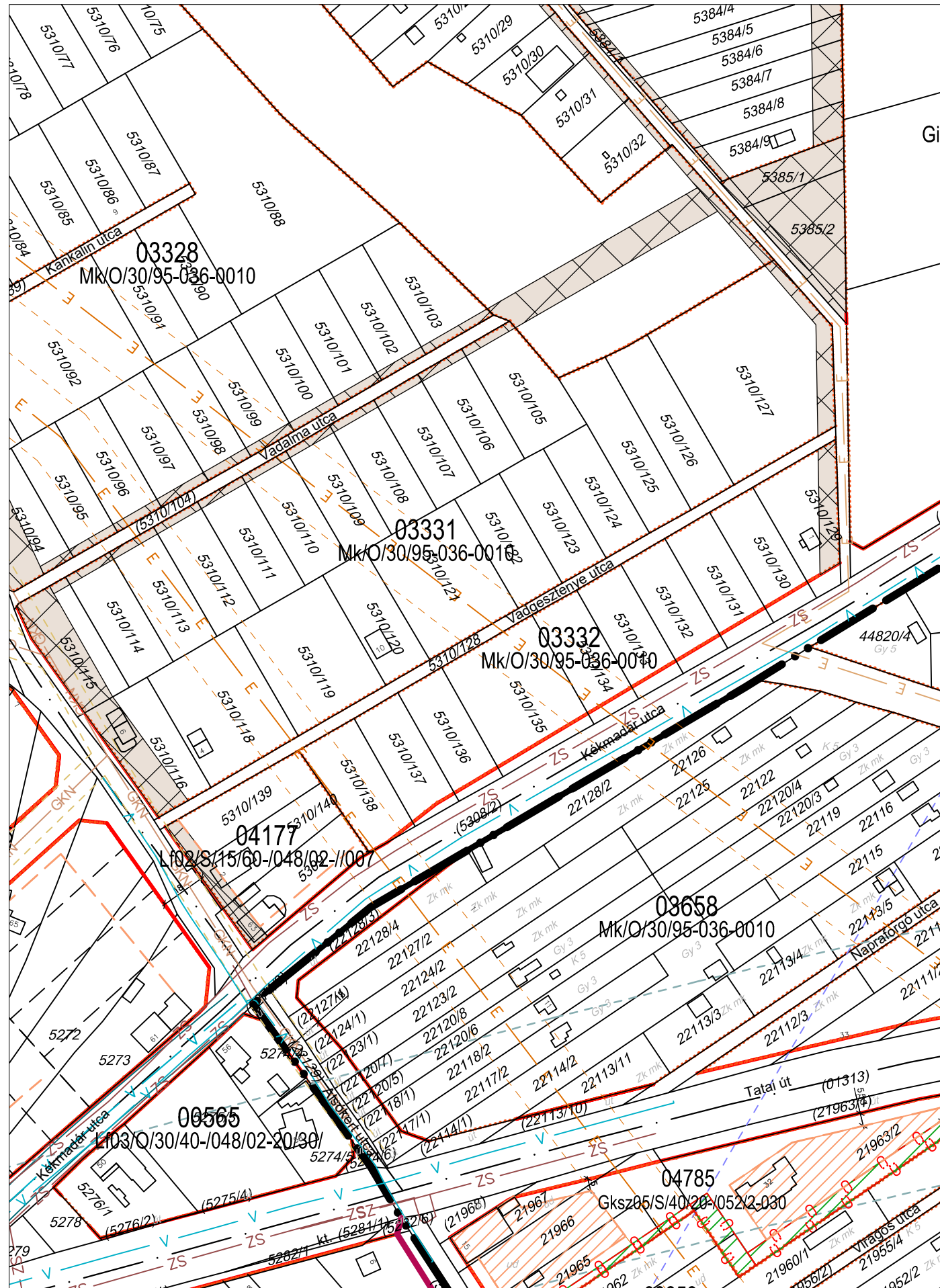


Tervezett állapot

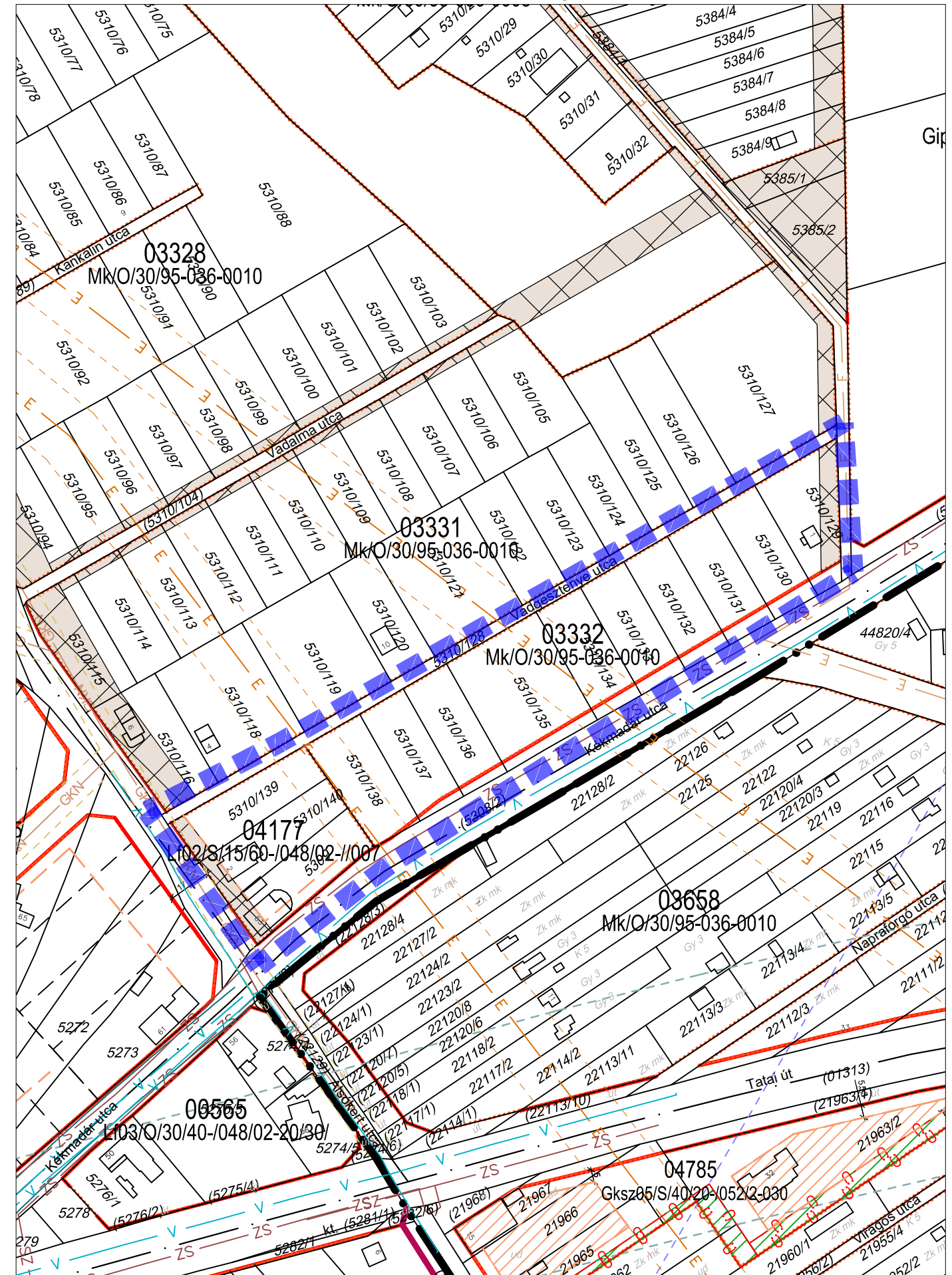




Hatályos állapot



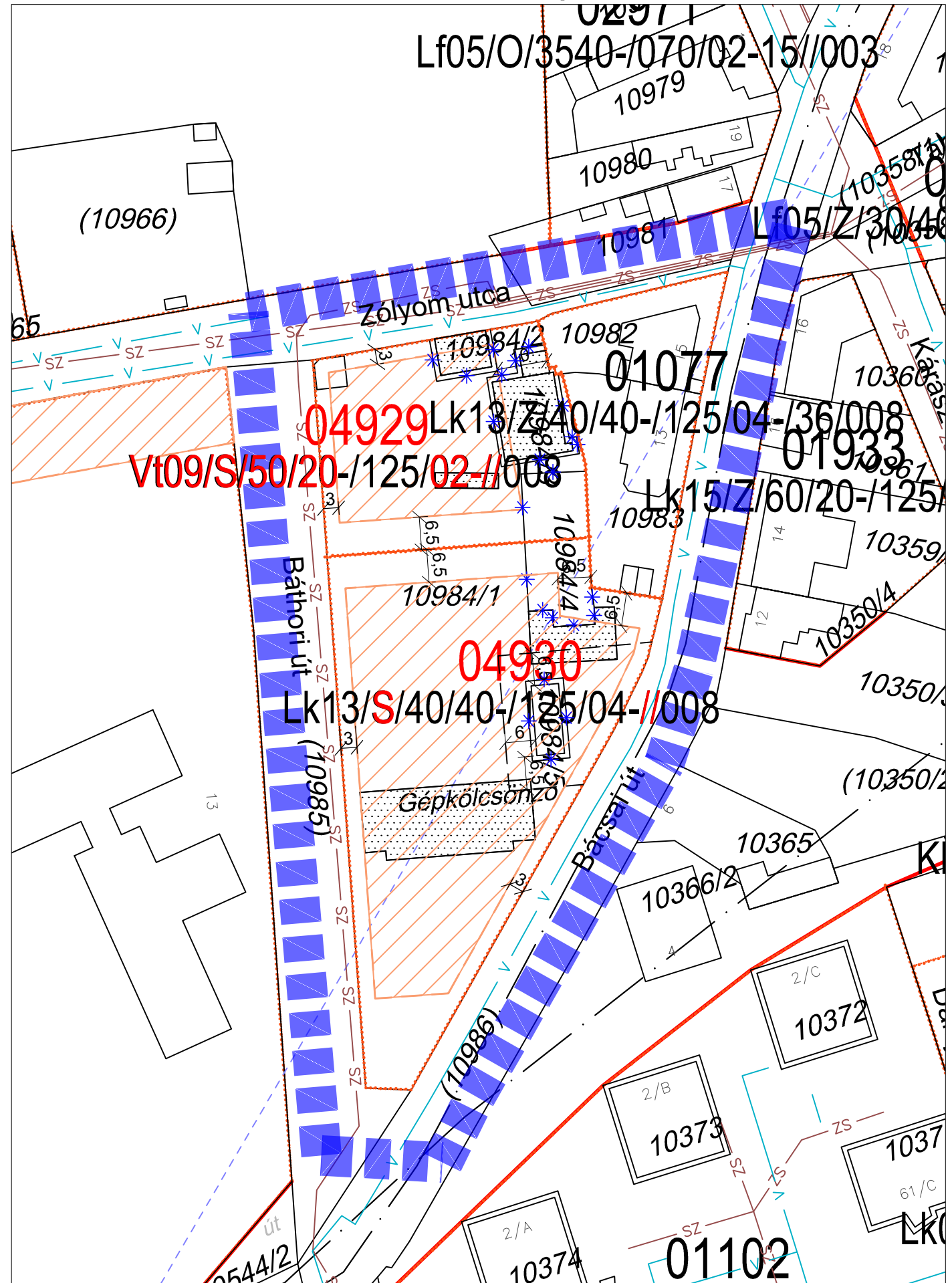
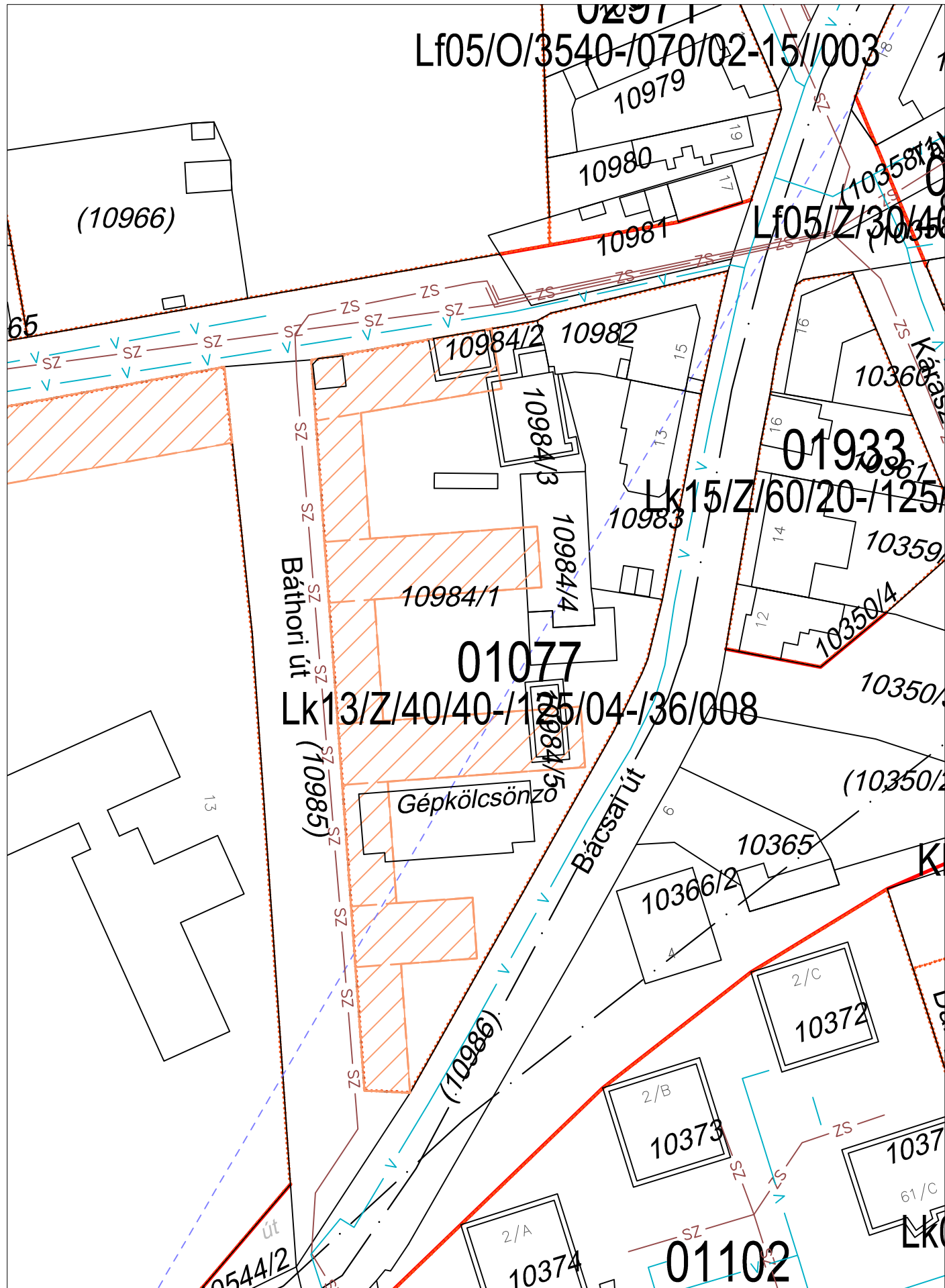
Tervezett állapot





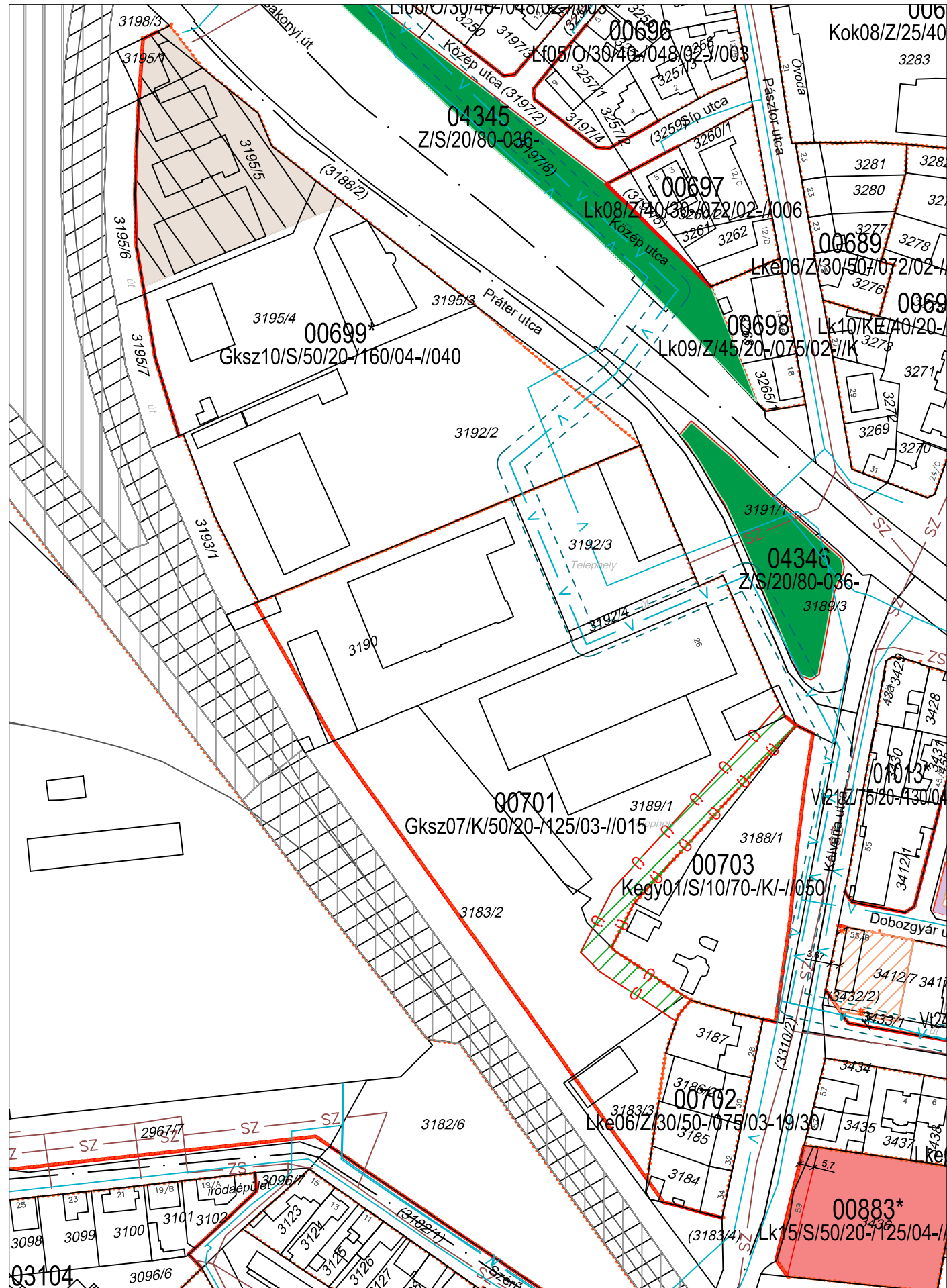
Hatályos állapot

Tervezett állapot

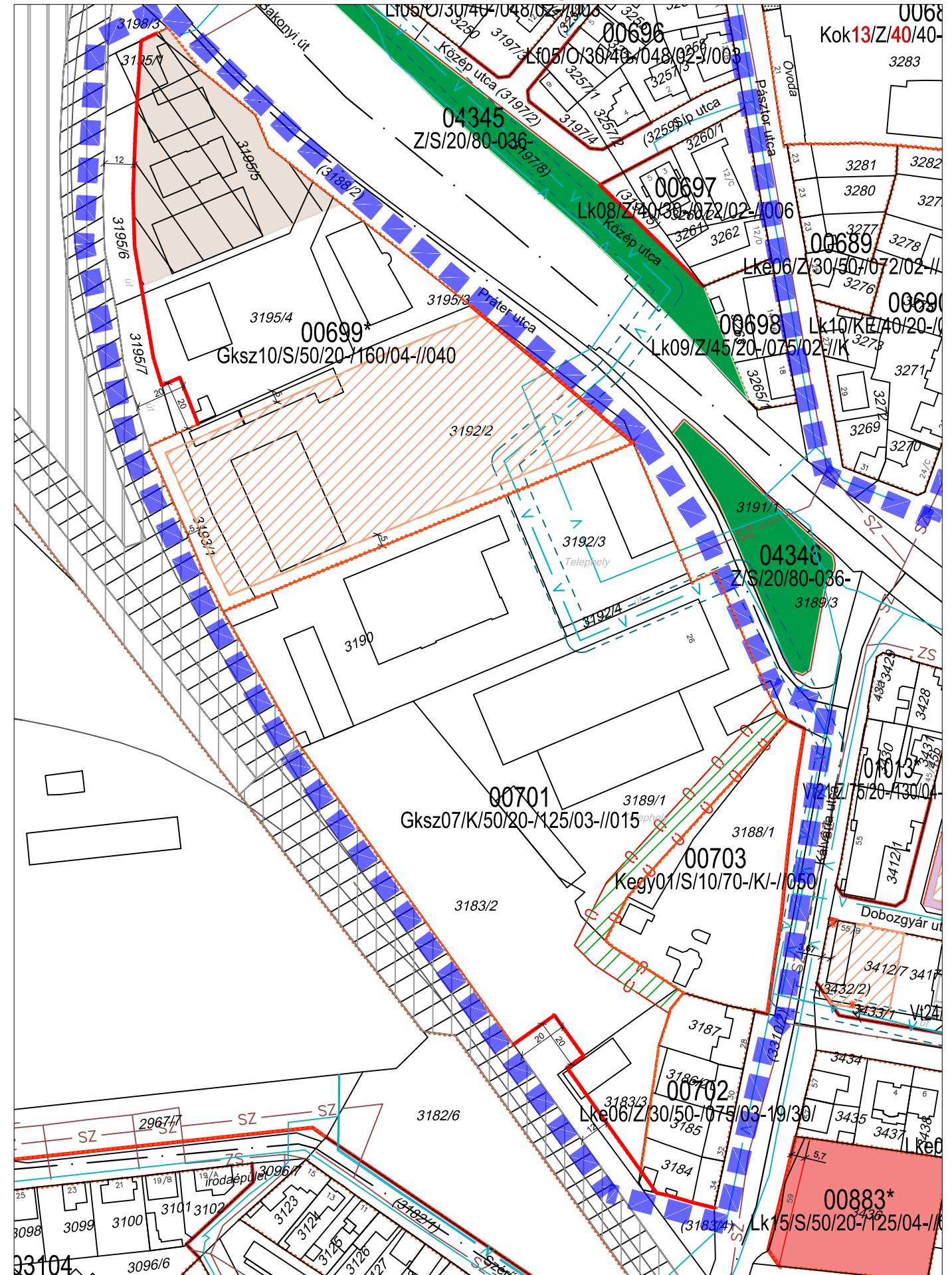




Hatályos állapot

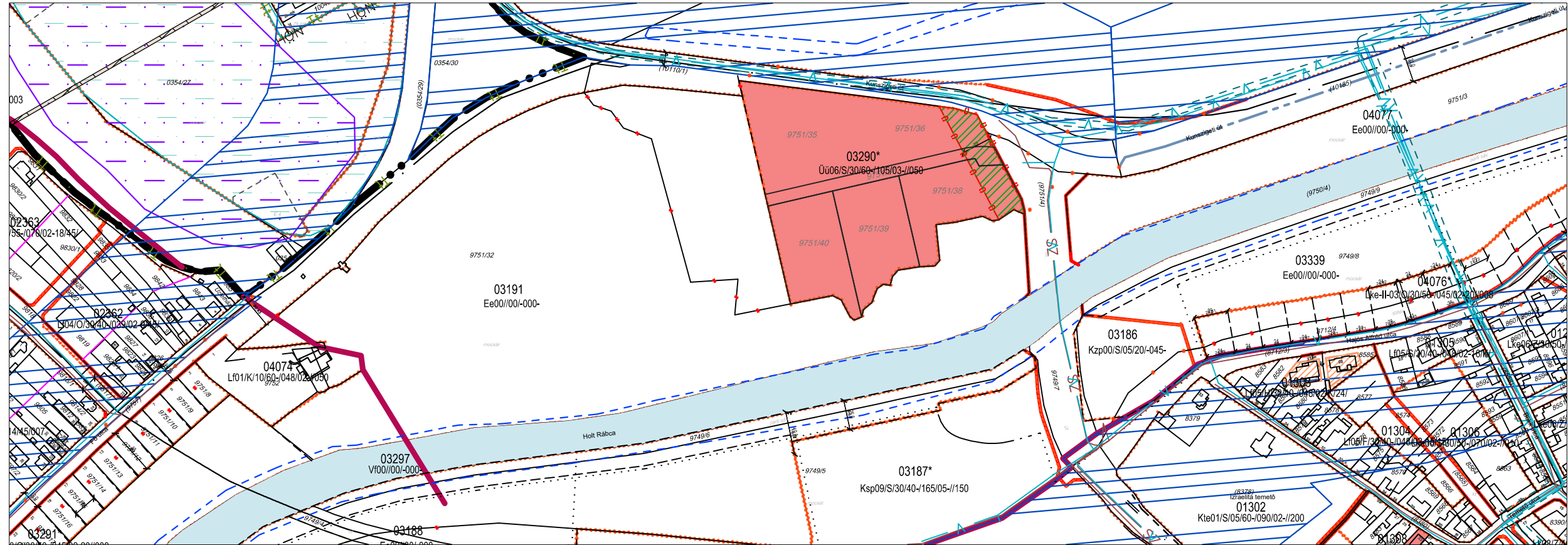


Tervezett állapot

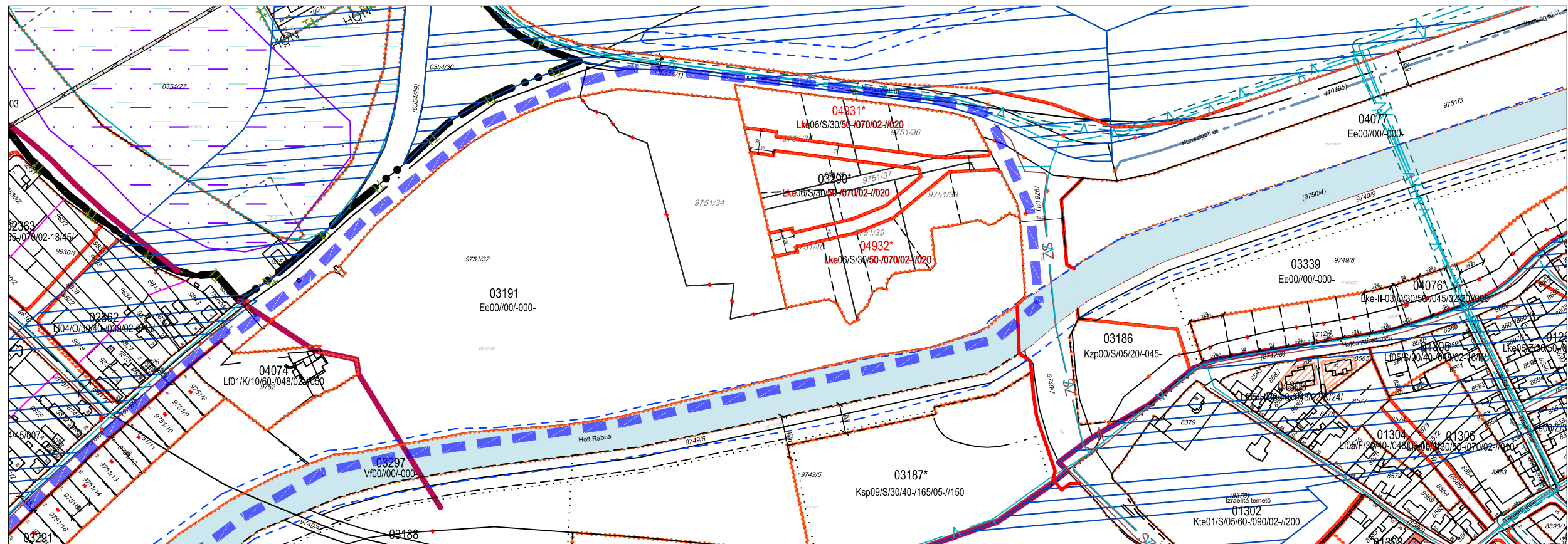




Hatályos állapot



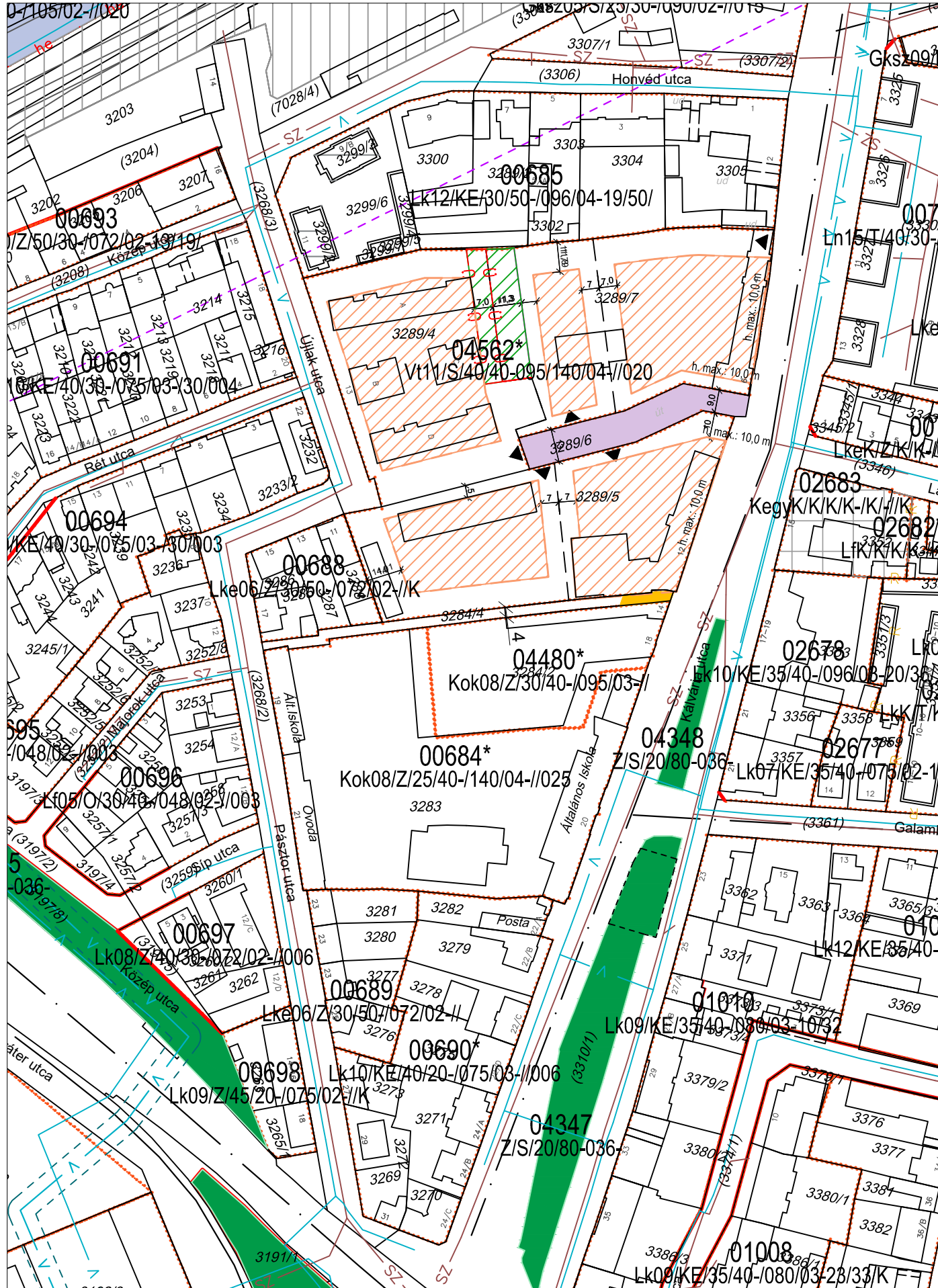
Tervezett állapot



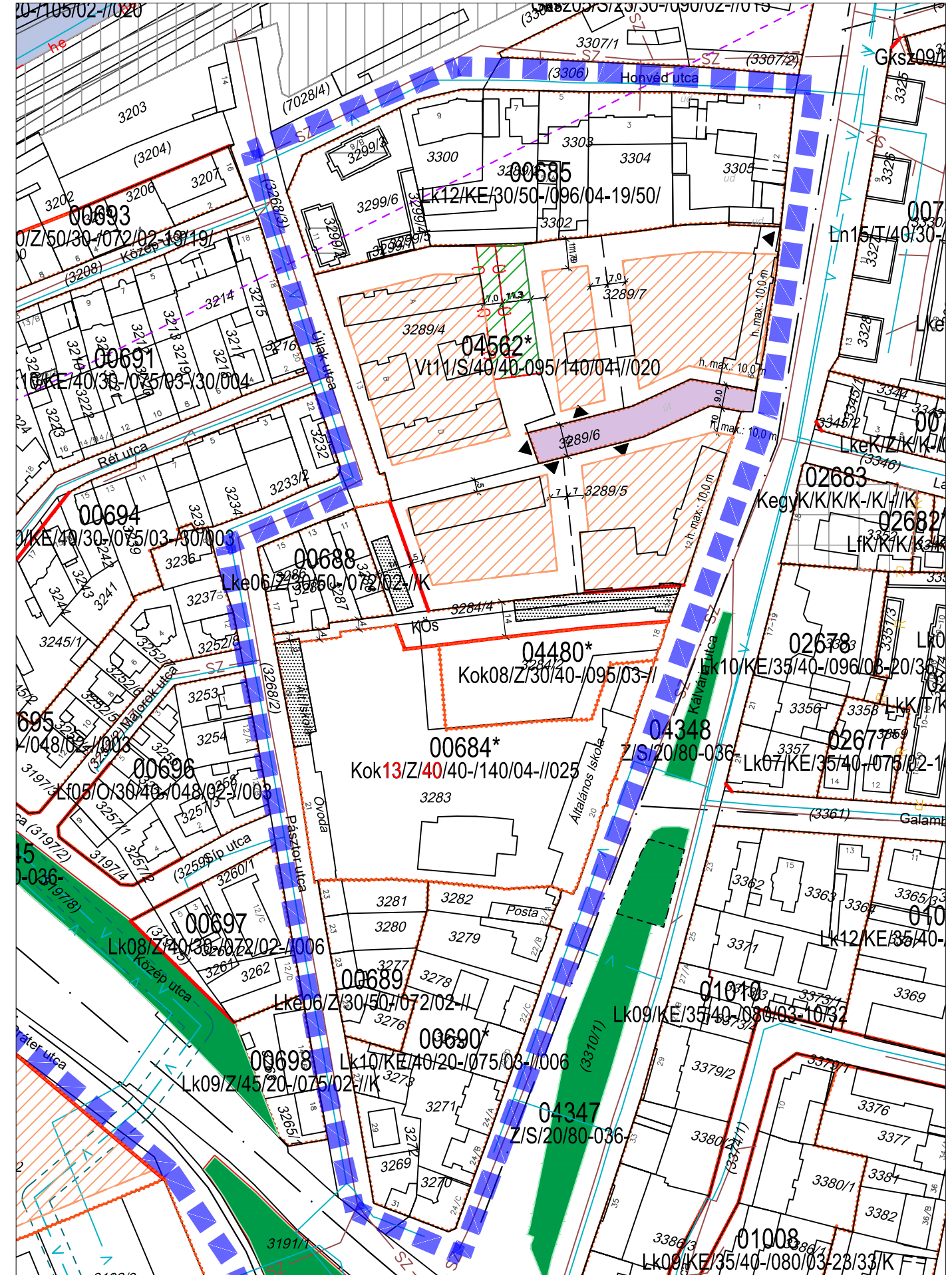
03290*, 04931*, 04932* számú kertvárosias lakóövezetek egyedi előírása: ezekben az övezetekben telkenként kétfő lakás rendeltetési egység elhelyezhető.



Hatályos állapot

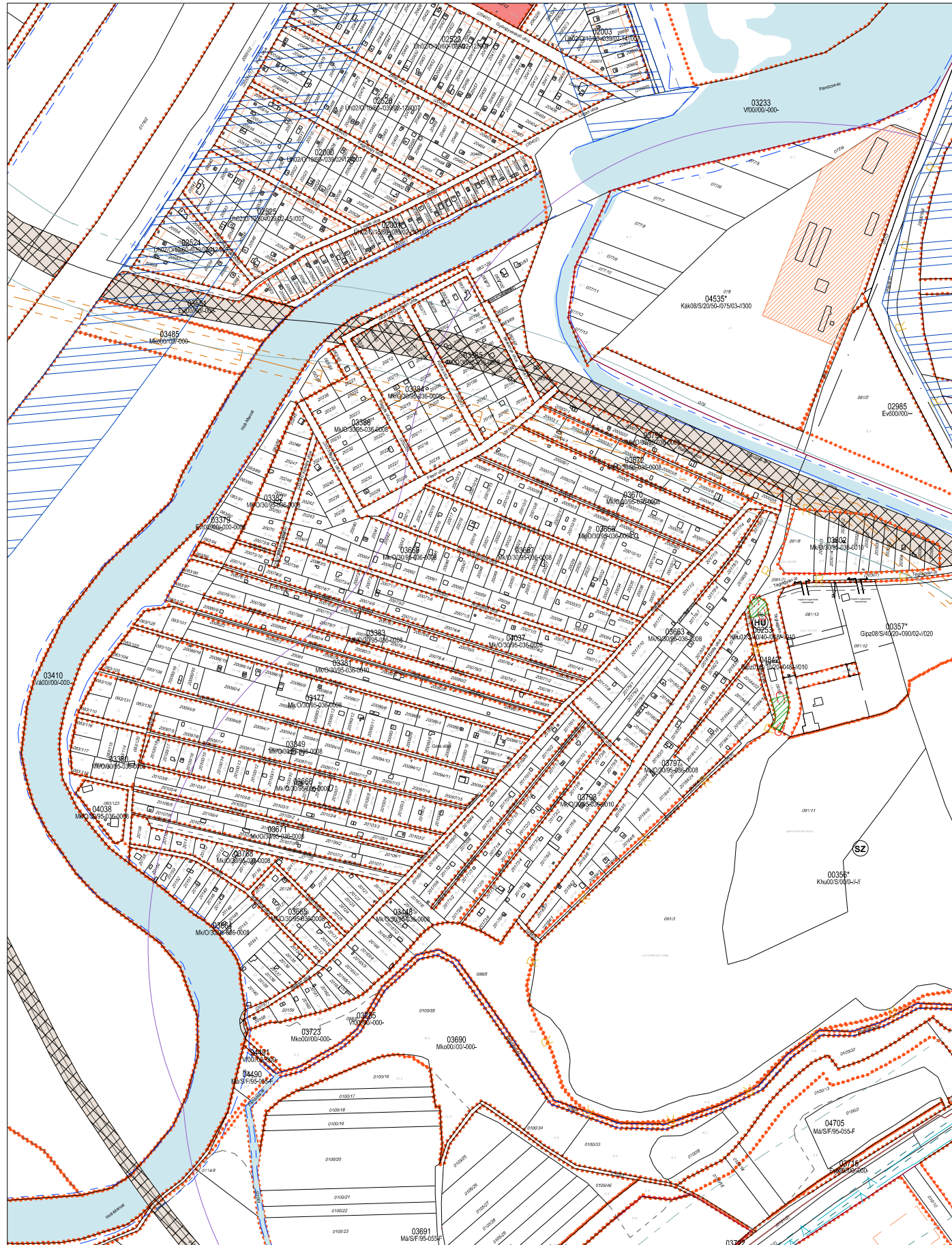


Tervezett állapot

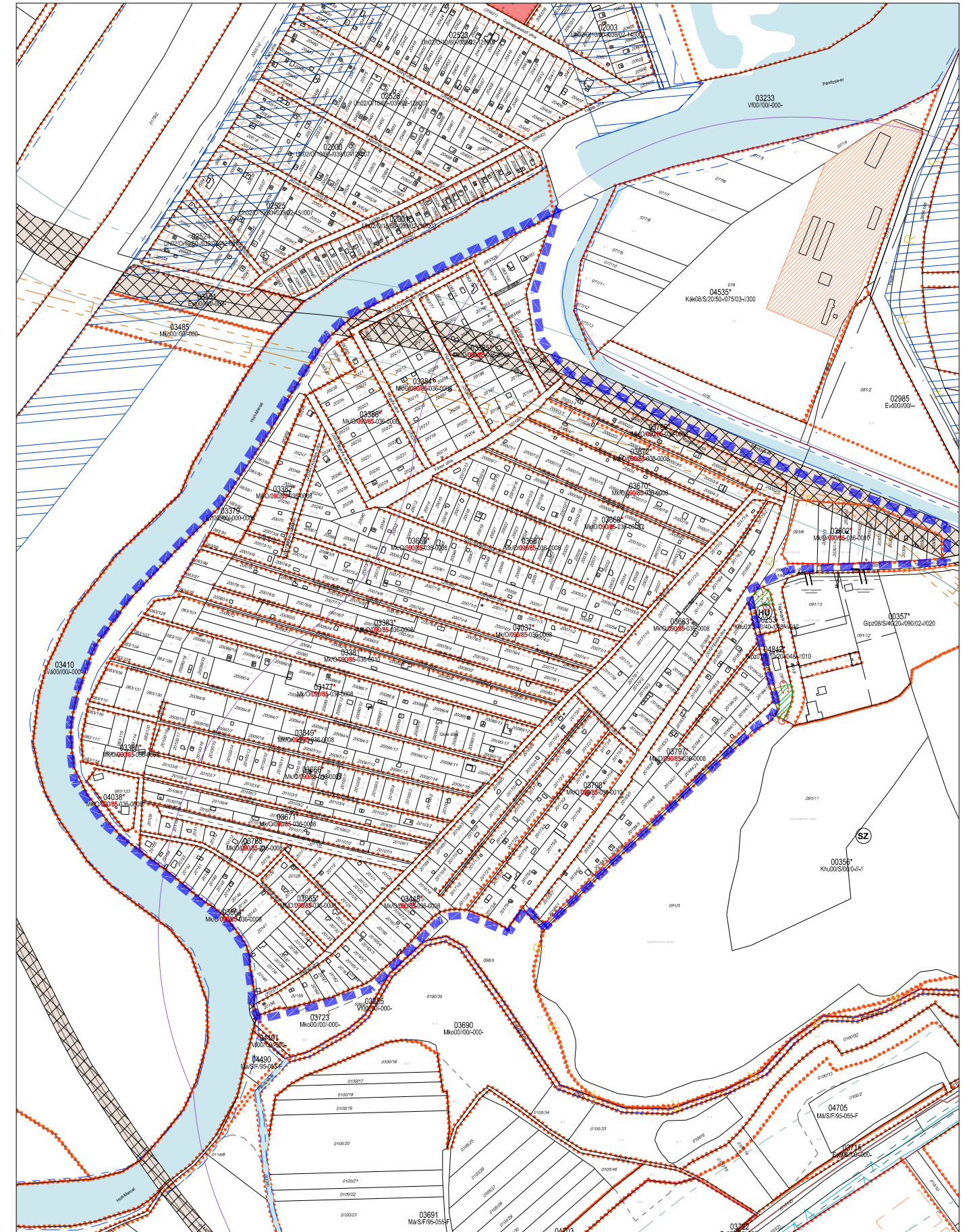




Hatályos állapot



Tervezett állapot



03177*, 03349*, 03380*, 03382*, 03383*, 03384*, 03385*, 03386*, 03448*, 03663*, 03664*, 03665*, 03666*, 03667*, 03668*, 03669*, 03670*, 03671*, 03672*, 03768*, 03797*, 03799*, 04037*, 04038* sz. övezetek tervezett egyedi előírása: A GYÉSZ 77. § (2) bekezdés aa) pontjától eltérően a telkenként egy elhelyezhető mezőgazdasági művelés és tárolás célját szolgáló, huzamos tartózkodásra szolgáló helyiséget nem tartalmazó gazdasági épület összes hasznos alapterülete legfeljebb 45 m² helyett legfeljebb 72 m².

03381*, 03798*, 03802* sz. övezetek tervezett egyedi előírása: A GYÉSZ 77. § (2) bekezdés aa) pontjától eltérően a telkenként egy elhelyezhető mezőgazdasági művelés és tárolás célját szolgáló, huzamos tartózkodásra szolgáló helyiséget nem tartalmazó gazdasági épület összes hasznos alapterülete legfeljebb 45 m² helyett legfeljebb 90 m².