

**TSZTM SZTM 2024-010**

Győr Megyei Jogú Város több tervezési területre kiterjedő településrendezési
eszközének módosítása általános eljárásban

Környezeti értékelés előzetes egyeztetése**2024. október**

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Németh Gyula'.

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 lépcsőjeként 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 megfelel, 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 TSZTM SZTM 2024-010 számú rendezési terv módosítás a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerinti általános eljárásban kerül lefolytatásra.

1.2. A tervezési feladat és a változtatási szándékok ismertetése

Győr Megyei Jogú Város Közgyűlése határozatban döntött a településrendezési termódosítási eljárás elindításáról (147/2024. (IX. 24.) Kgy. határozat).

Módosítások ismertetése:

Jelen tervdokumentáció Győr közigazgatási területének következő részeire vonatkozik:

1. Győr-Sashegy, Külső Fehérvári út (81. sz. főút) – 03194 sz. gazdasági erdőövezet – 00033* sz. védő erdő övezete – 03195 sz. gazdasági erdőövezet – a hulladékkezelőt keletről és északról határoló tervezett közúti közlekedési övezet által határolt telektömbön belül a 00052* sz. közforgalom számára megnyitott magánút övezete (KÖm) és a 00053 sz. gazdasági erdőövezet (Eg)
2. Győr-Nádorváros, Tihanyi Árpád út – Mester utca – Szabolcska Mihály utca – Mészáros Lőrinc utca által határolt telektömbön belül a 00335* sz. egyéb ipari övezet (Gipe)
3. Győr-Révfalu, Hédervári út – Leibstück Mária utca – Szövetség utca – Báthori utca – Zólyom utca – Gyöngy utca által határolt telektömbön belül a 01071* sz. kisvárosi lakóövezet (Lk) és a mellette lévő „tervezetten a közhasználat számára megnyitott terület”
4. Kikerült az eljárásból a tervezési terület változása miatt!
5. Győr-Ménfőcsanak, Győri út – Sokorópátkai út – Komlövőlgyi út – Öreg út által határolt telektömbön belül a 01572* sz. falusias lakóövezet (Lf)
6. Győr-Kisbácsa, Csutora utca – Pásztor tér – Kosztolányi Dezső utca által határolt 02244 sz. falusias lakóövezet (Lf)
7. Győr-Pinnyéd, Szent Vendel utca – Szent Vendel utcára merőleges, illetve azzal párhuzamos tervezett közúti közlekedési övezet – belterületi határ – Törpe utca – Tákó utca által határolt telektömbön belül a 04146 sz. falusias lakóövezet (Lf) és a 02341*, 02454* sz. kertvárosias lakóövezet (Lke)
8. Győr-Gyárváros, Ipar utca - Puskás Tivadar utca – Kandó Kálmán utca által határolt telektömbön belül a 01796*, 01804, 01805* és a 01806 sz. egyéb ipari övezet (Gipe)

A módosítások célja:

1. A területen működő GYHG Győri Hulladékgazdálkodási Nonprofit Kft. kérése, hogy a 00053 sz. gazdasági erdőövezet (Eg) kerüljön megszüntetésre, és olvadjon bele a szomszédos 00052* sz. közforgalom számára megnyitott magánút övezetébe (KÖm). A 00053 sz. Eg övezetben lévő Győr 01291/1 és 01291/2 hrsz-ú földrészletek csak egy kis része fásított, a területen jelenleg parkoló, hulladékudvar, irodaépület helyezkedik el, nem cél az Eg övezeti besorolás fenntartása.

2. A 00335* sz. Gipe övezet Tihanyi Árpád úti oldalán háromszintes beépítésre mutatkozik igény; a Gipe övezetben alapvetően négy a megengedett szintszám, ugyanakkor a GYÉSZ 103. §-a a következő egyedi előírást tartalmazza erre az övezetre vonatkozóan: „**A Tihanyi Árpád út és a Mester utca felöli 30 méteres sávon belül legfeljebb kétszintes, legfeljebb 9 méter épületmagasságú épület építhető.** A meglévő épületállomány bővítése csak a területen belül elhelyezett parkolók építésével engedélyezhető tekintettel a Tihanyi Árpád út intenzív forgalmi igénybevételére. A telken meglévő zöldfelületet csak akkor lehet megszüntetni, ha a telken belül másutt pótolják. A kialakult beépítettség 65%.”
- Az önkormányzat alapvetően nem zárkózik el a Tihanyi Árpád út menti kétszintes épületek fejlesztésétől, ezért az egyedi előírás a következőképpen alakul át/egészül ki: „**A Tihanyi Árpád út és a Mester utca felöli 30 méteres sávon belül legfeljebb kétszintes, legfeljebb 9 méter épületmagasságú épület építhető. A Tihanyi Árpád út felöli 45 méteres sávon belül legfeljebb kétszintes, legfeljebb 9 méter épületmagasságú épület építhető, valamint a meglévő kétszintes épületek (amennyiben a teljes telek ebbe a sávba esik) egy szinttel bővíthetők, és ebben a sávban a telekkihhasználtsági mutató 1,5.** A meglévő épületállomány bővítése csak a területen belül elhelyezett parkolók építésével engedélyezhető tekintettel a Tihanyi Árpád út intenzív forgalmi igénybevételére. A telken meglévő zöldfelületet csak akkor lehet megszüntetni, ha a telken belül másutt pótolják. A kialakult beépítettség 65%.”
3. Tulajdonosi kérésre a 01071* sz. övezet kibővül a Hédervári út irányába, amely terület jelenleg a panzió-étterem magánparkolója, ezzel együtt törlésre kerül a lila színű kitöltés („tervezetten a közhasználat számára megnyitott terület”), a terület ugyanakkor továbbra is megnyitott marad. A jelenlegi használathoz is jobban igazodik a településközponti vegyes övezet (Vt) besorolás, ezért célszerű az átminősítés.

Az egyéb övezeti paraméterekben is változások következnenek be:

01071* sz. övezet

Hatályos: Lk13/Z/40/25-/105/03-//K

Tervezett: Vt13/Z/40/20-/105/03-//007

Ennek megfelelően az övezetre vonatkozó előírások a következők:

- **Vt – településközponti vegyes övezet**
- 13 - a használat megengedett intenzitása 1,3
- Z - a beépítés megengedett módja zártosú beépítés
- 40 - a megengedett legnagyobb beépítettség 40 %
- **20 - a zöldfelület megengedett legkisebb aránya 20 %**
- 105 - a megengedett legnagyobb épületmagasság 10,5 m
- 03 - a megengedett legnagyobb szintszám 3
- **007 – a telek megengedett legkisebb területe 700 m²**

A 01071* sz. övezet egyedi előírása: „**A víztorony újrahasznosítása esetén az épület magasságának növelése nélkül több szint is kialakítható.**”

Ez továbbra is hatályban marad.

Az építési helyek aktualizálásra kerültek, illetve a szomszédos területek felé nem indokolt a beültetési kötelezettségű területet fenntartani, ezért az törlésre kerül, kivéve a 01068 sz. kisvárosias lakóövezet (Lk) felé eső részt.

Az övezet - a Győr-Moson-Sopron Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Igazgatóhelyettesi Szervezet Vízügyi Hatóságának 35800/5039-11/2023. ált., és azt kiegészítő 35800/5039-14/2023. ált. számú kijelölő határozata alapján - Győr-Révfalu vízbázis „A” hidrogeológiai védőövezetével érintett; a terület beépítésének intenzitása csak kismértékben növekszik; egyrészt az övezet területe kibővül, másrészt a Vt övezet több funkciót enged meg, mint az Lk övezet.

4. Kikerült az eljárásból a tervezési terület változása miatt!
5. A 01572* sz. falusias lakóövezetben (Lf) lakossági szándék az, hogy a megengedett legkisebb telekméretnél (min. 700 m²) kisebb, min. 550 m²-es telkeket alakítsanak ki, ezért ezt támogatva az övezeti jel e paramétere kerül változtatásra.
6. A Csutora utcából nyíló új, gyalogútban végződő utca és a Kosztolányi Dezső utca sarkán a szabályozási tervben előírányzott két telek helyett egy nagyobb telek alakult ki (Győr 12868/11 hrsz.). A módosítás lényege, hogy a szabályozási tervben felrajzolt két építési hely összevonásra kerül egy nagyobb építési helyé.
7. Egyrészt a 04146 sz. Lf övezetben fekvő Győr 9990/2 hrsz-ú telek alakja kedvezőtlen, ezért a tulajdonosi szándék az, hogy a szomszédos Győr 9988 hrsz-ú földrészletből egy részt a telkéhez csatoljon, emiatt az övezethatár elmozdításra kerül, illetve a Győr 9990/1 hrsz-ú telek határa is rendezésre kerül. Másrészt a 02341* sz. Lke övezet egésze és a 02454* sz. Lke övezet telekhatárrendezéssel nem érintett része visszaminősül, zöldterület (Z) besorolást kap gyalogút jelöléssel, ezzel együtt, ennek megfelelően az építési helyek, javasolt telekhatárok és a kötelező beültetés törlésre kerülnek.

8. A 01804* és 01805* sz. Gipe övezetek közötti, tervezett kelet-nyugati irányú közúti közlekedési övezet törlésre kerül, nem cél a fenntartása a továbbiakban. Ezzel együtt a 01804, 01805* és 01806 sz. övezet egyesül, és a 01806 sz. övezet számát és paramétereit kapja meg. A 01802*, 01803* és 01806 sz. övezet közötti tervezett út nyomvonala a véleményezési szakaszig mozdulhat az Iparcsatorna irányába.

A tömb Ipar utcai zónája átalakulóban van, ehhez igazodva a 01796* sz. övezet átminősül településközponti vegyes övezetté (Vt). Ebben az övezetben megjelent több olyan funkció (szolgáltató, lakó, szálláshely szolgáltató, oktatási), amely indokoltá teszi az átsorolást. A városrész fő közlekedési tengelye mentén végeredményben szerencsés az a tény településhálózati szempontból, hogy a városrész kiszolgálását sokrétű funkció segíti elő ebben a sávban. A városban az a tendencia figyelhető meg, hogy a város belső területeiről az ipari tevékenység kiszorul, és adott esetben a régi ipari épületek más jellegű funkciókat kapnak.

01796* sz. övezet

Hatályos: GipeK/K/K/-/K/04-//025

Tervezett: Vt20/Z/K/K/135/04-//025

Ennek megfelelően az övezetre vonatkozó előírások a következők:

- Vt – településközponti vegyes övezet
- 20 - a használat megengedett intenzitása 2,0
- Z - a beépítés megengedett módja zártosú beépítés
- K - a megengedett legnagyobb beépítettség kialakult
- K - a zöldfelület megengedett legkisebb aránya kialakult
- 135 - a megengedett legnagyobb épületmagasság 13,5 m
- 04 - a megengedett legnagyobb szintszám 4
- 025 – a telek megengedett legkisebb területe 2500 m²

A 01796* sz. övezet egyedi előírása: „Az övezet beépítésének meglévő intenzitása nem növelhető, de építési munkák során megtartható, amennyiben az új rendeltetés parkolási igénye kielégíthető az övezeten belül, vagy a Puskás Tivadar u. – Ipar-csatorna – Kandó Kálmán u. – Ipar út tömbcsoport területén belül.”

Ez továbbra is hatályban marad.

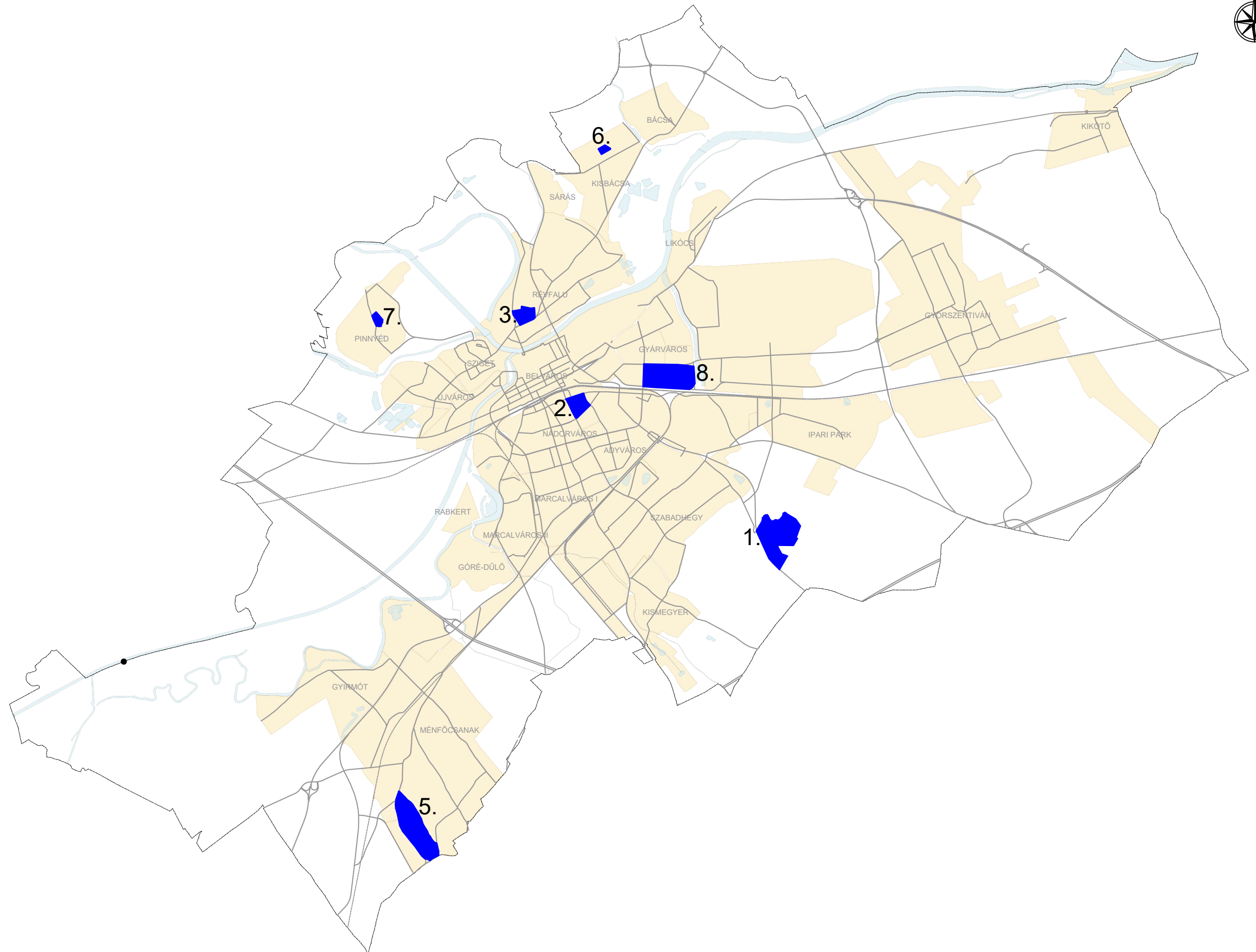
Győr MJV hatályos szabályozási tervének jelmagyarázata az alábbi linken elérhető:

<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 tervlapon szereplő egyes beépítési paraméterek a véleményezési anyag elkészültéig kis mértékben változhatnak.

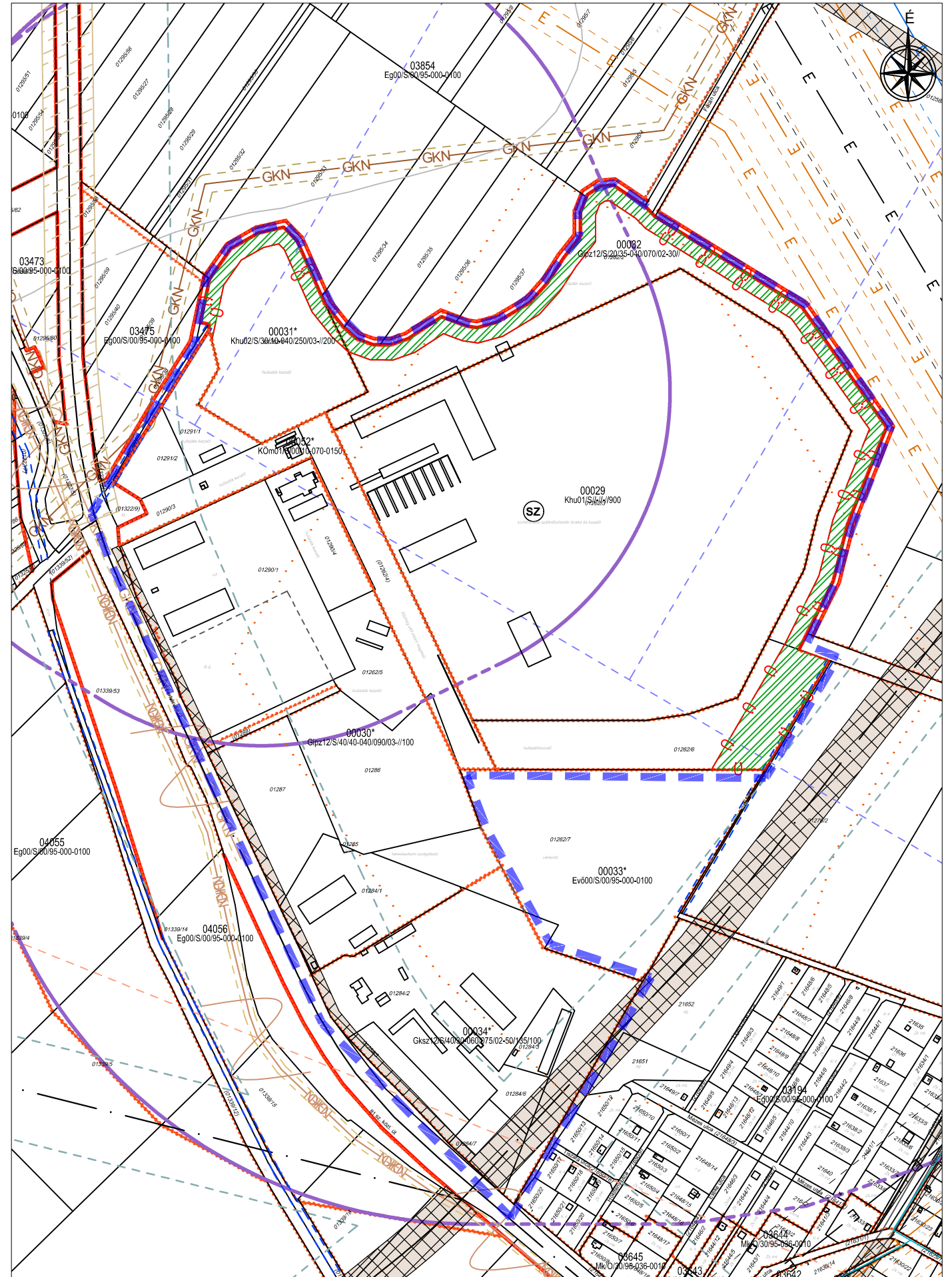
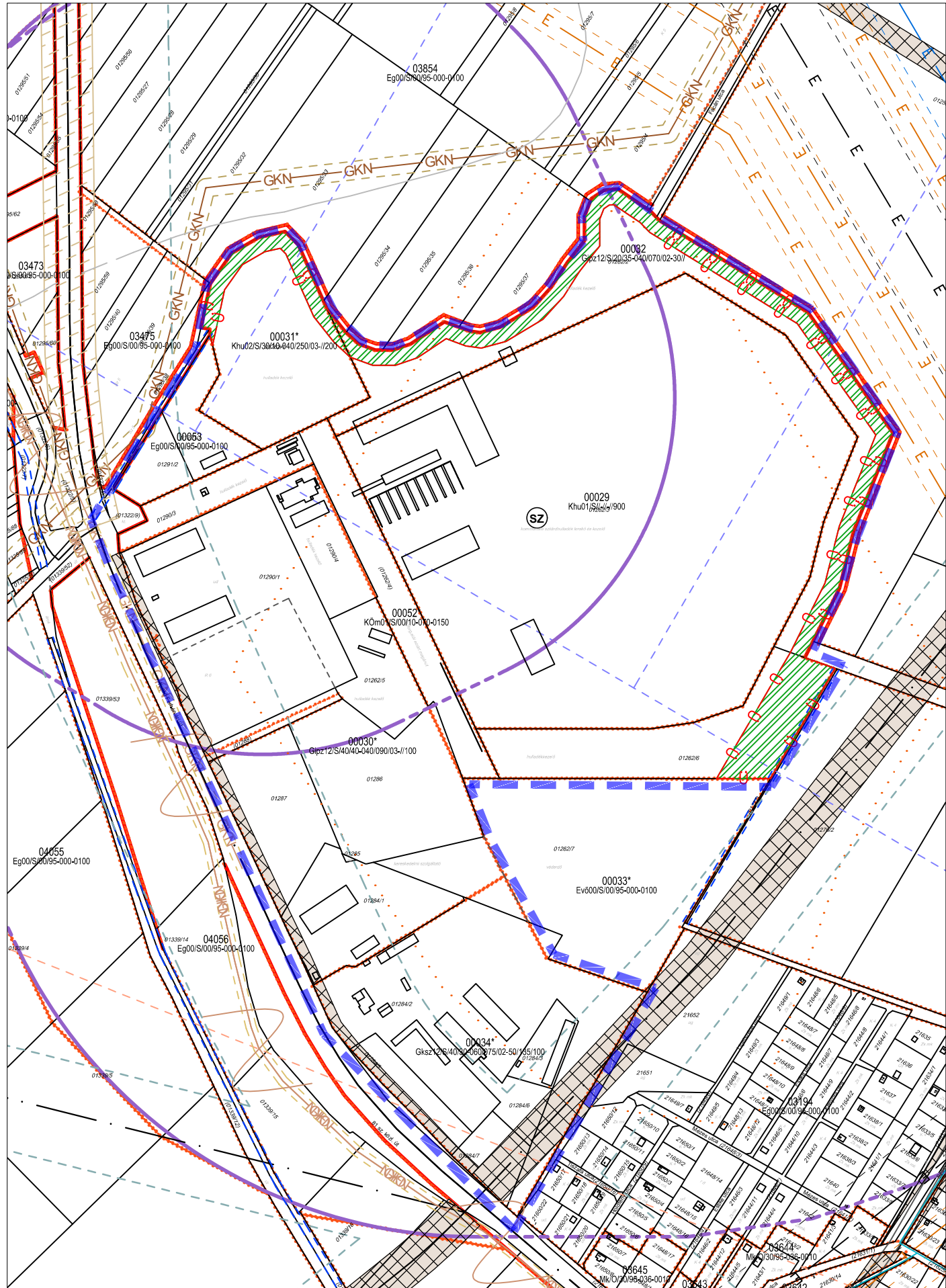
TSZTM, SZTM 2024-010 Átnézeti helyszínrajz



Hatályos állapot

Szabályozási terv

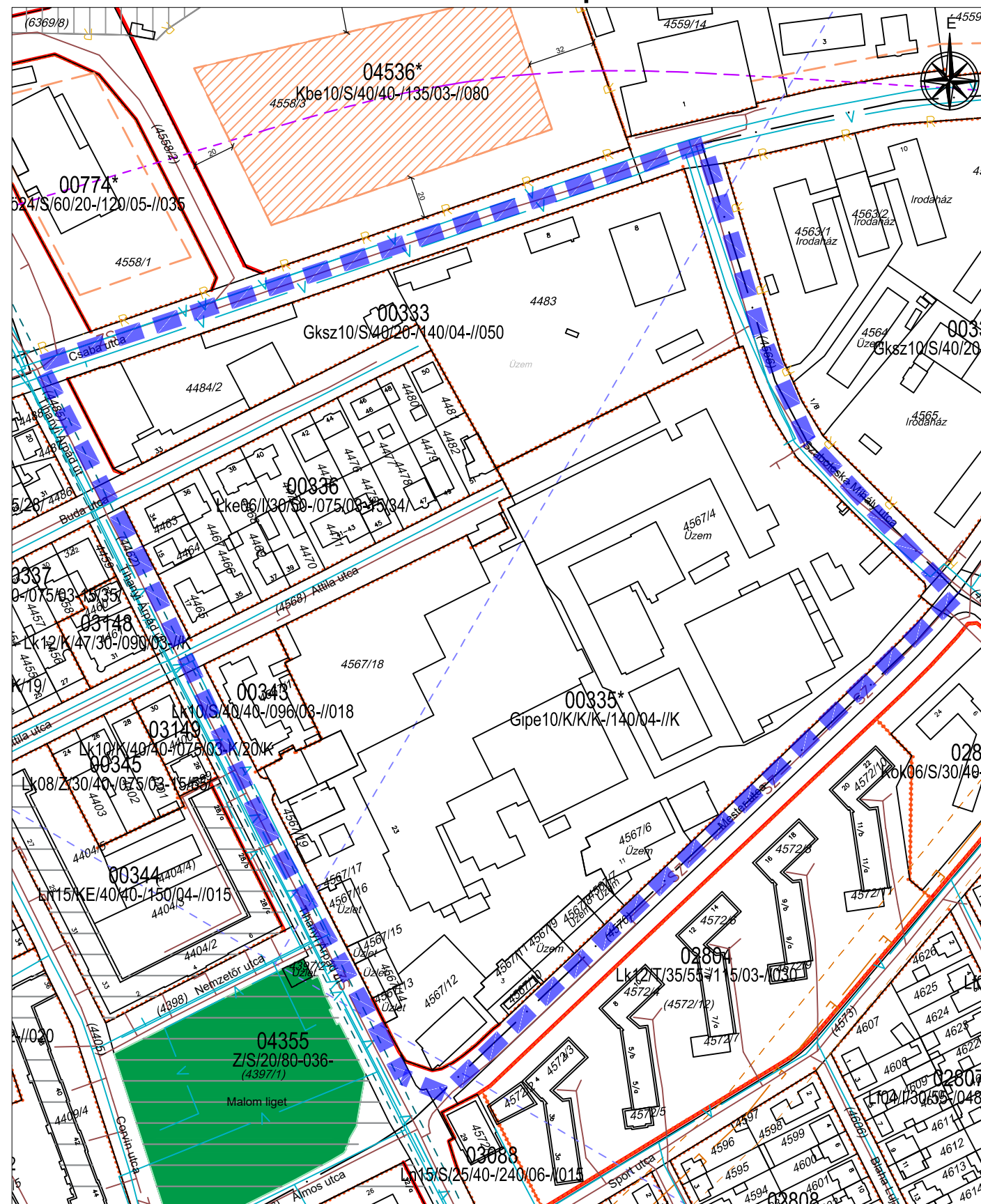
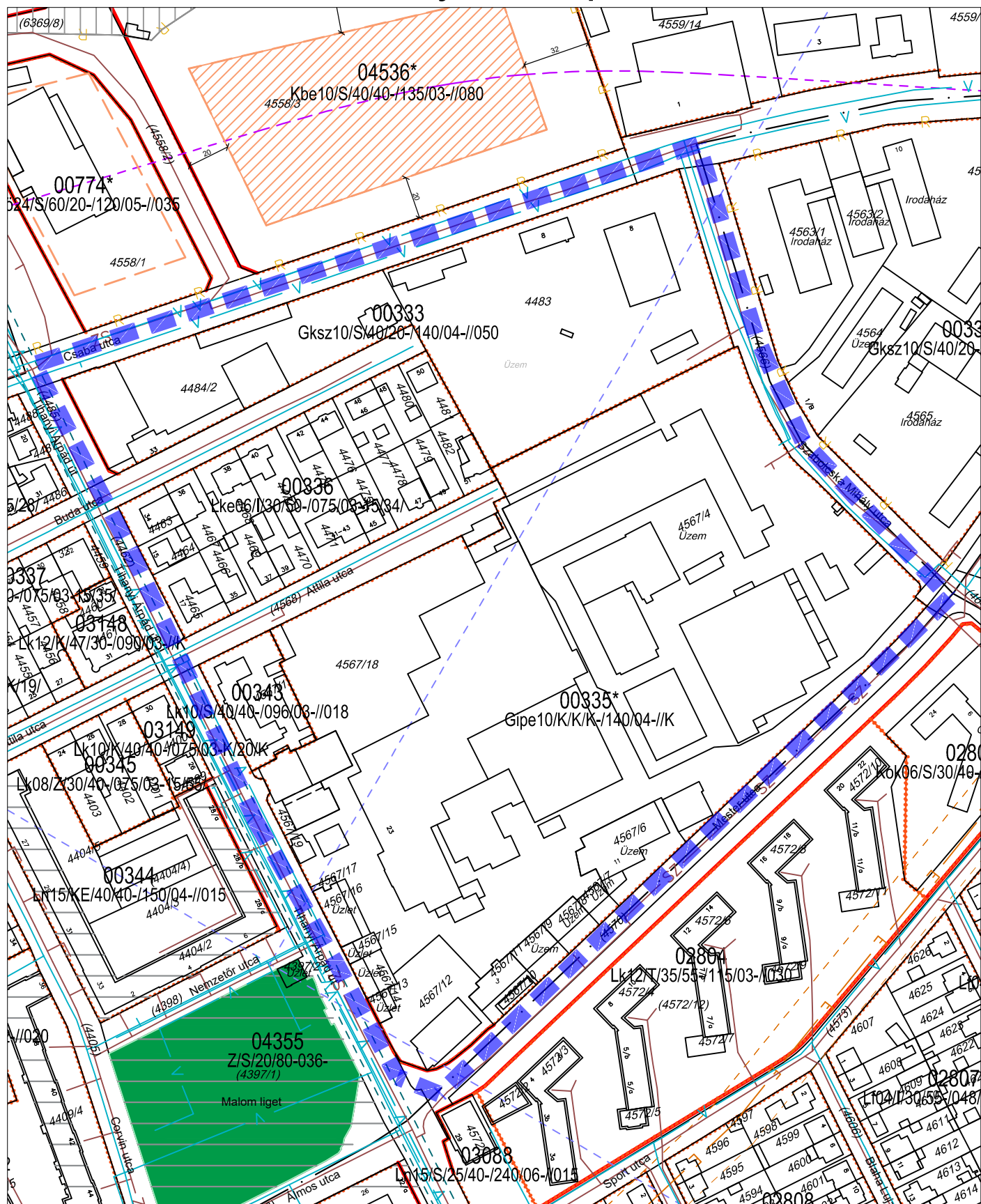
Tervezett állapot



Hatályos állapot

Szabályozási terv

Tervezett állapot



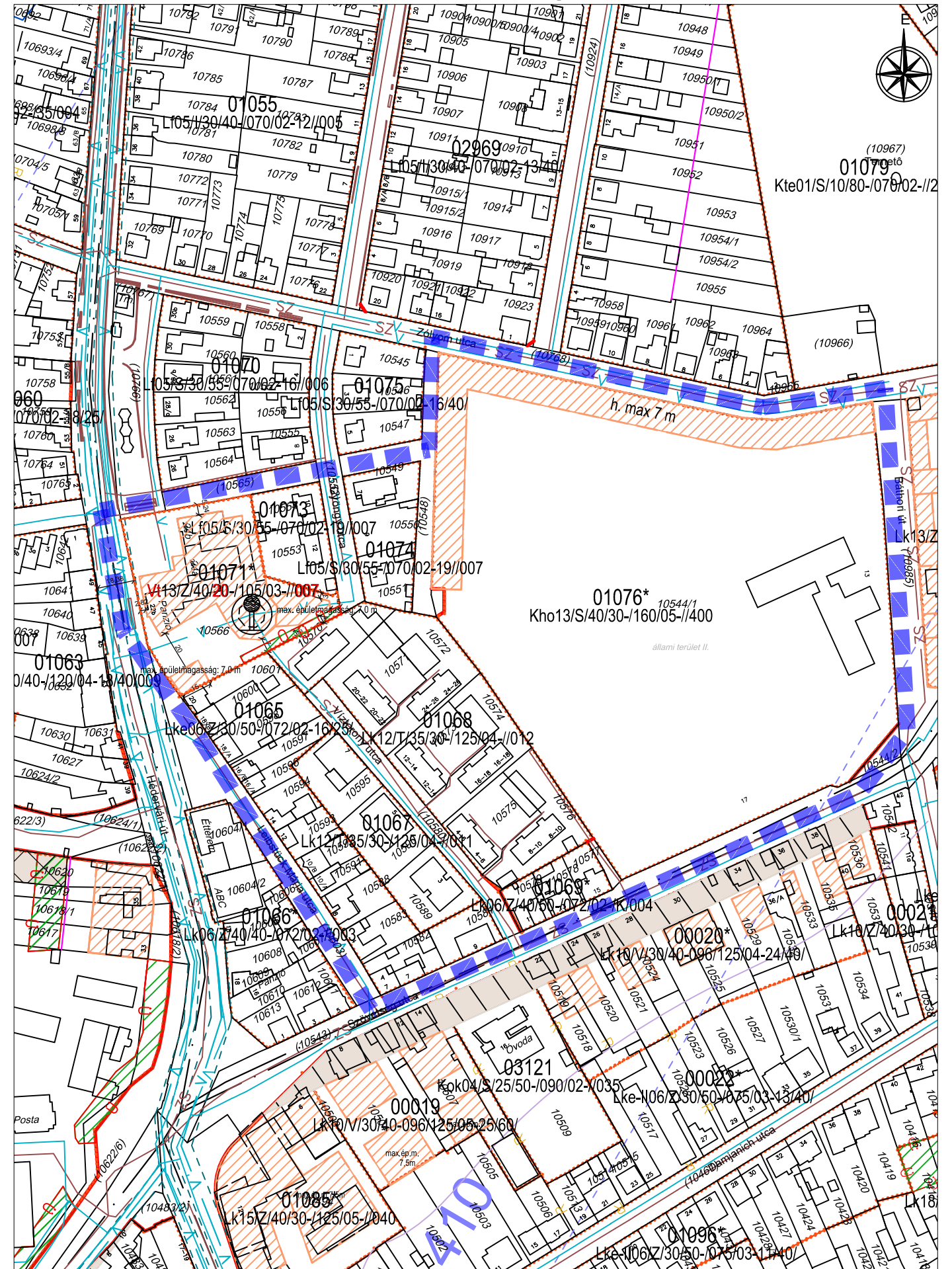
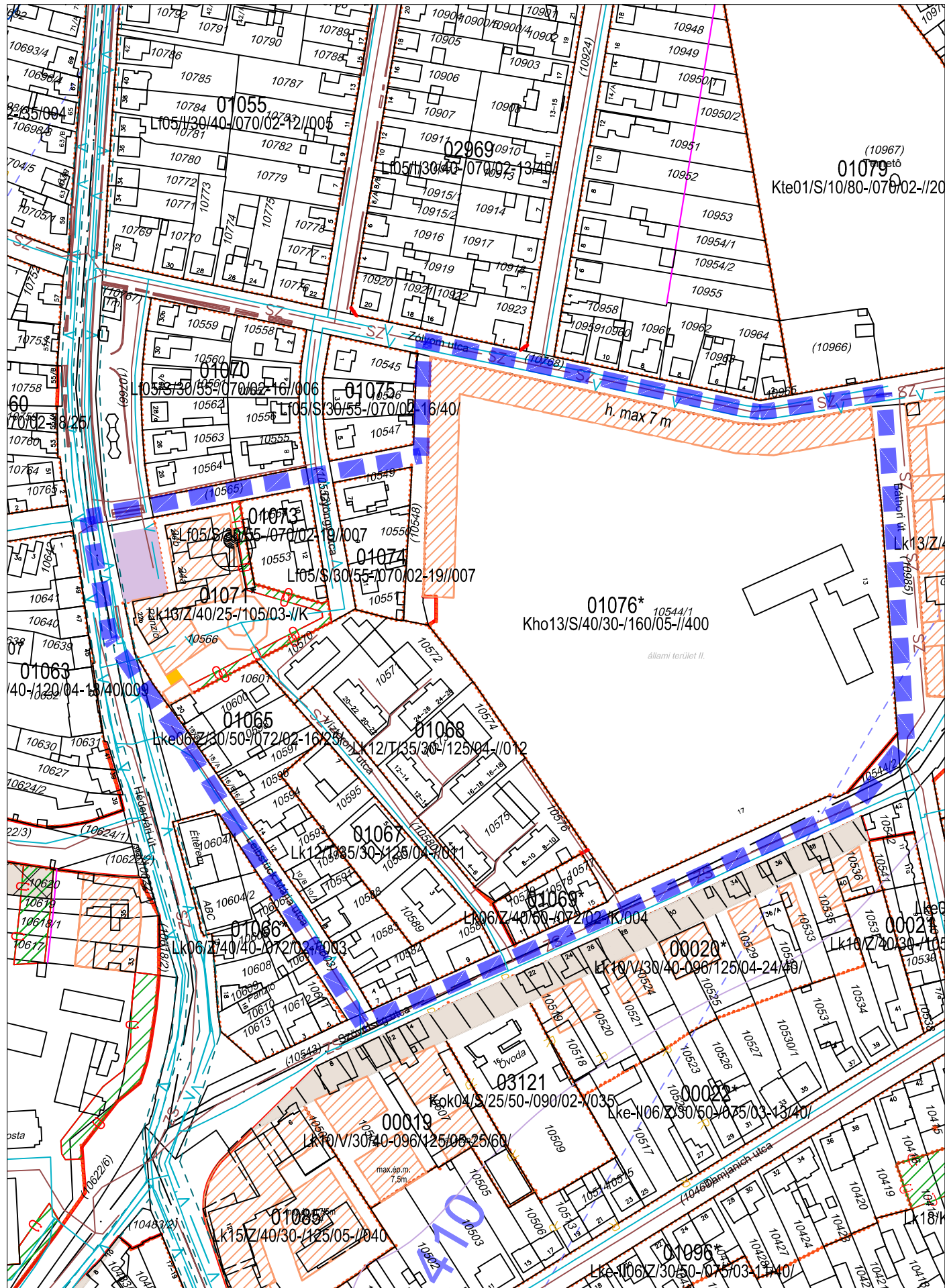
00335* sz. övezet **hatályos** egyedi előírása: „A Tihanyi Árpád út és a Mester utca felőli 30 méteres sávon belül legfeljebb kétszintes, legfeljebb 9 méter épületmagasságú épület építhető. A meglévő épületállomány bővítése csak a területen belül elhelyezett parkolók építésével engedélyezhető tekintettel a Tihanyi Árpád út intenzív forgalmi igénybevételére. A telken meglévő zöldfelületet csak akkor lehet megszüntetni, ha a telken belül másutt pótolják. A kialakult beépítettség 65%.”

00335* sz. övezet **tervezett** egyedi előírása: „A ~~Tihanyi Árpád út és a~~ Mester utca felőli 30 méteres sávon belül legfeljebb kétszintes, legfeljebb 9 méter épületmagasságú épület építhető, **valamint a meglévő kétszintes épületek (amelyekben a teljes telek ebbe a sávba esik) egy szinttel bővíthetők, és ebben a sávban a telekhasználati mutató 1,5.** A meglévő épületállomány bővítése csak a területen belül elhelyezett parkolók építésével engedélyezhető tekintettel a Tihanyi Árpád út intenzív forgalmi igénybevételére. A telken meglévő zöldfelületet csak akkor lehet megszüntetni, ha a telken belül másutt pótolják. A kialakult beépítettség 65%.”

Hatályos állapot

Szabályozási terv

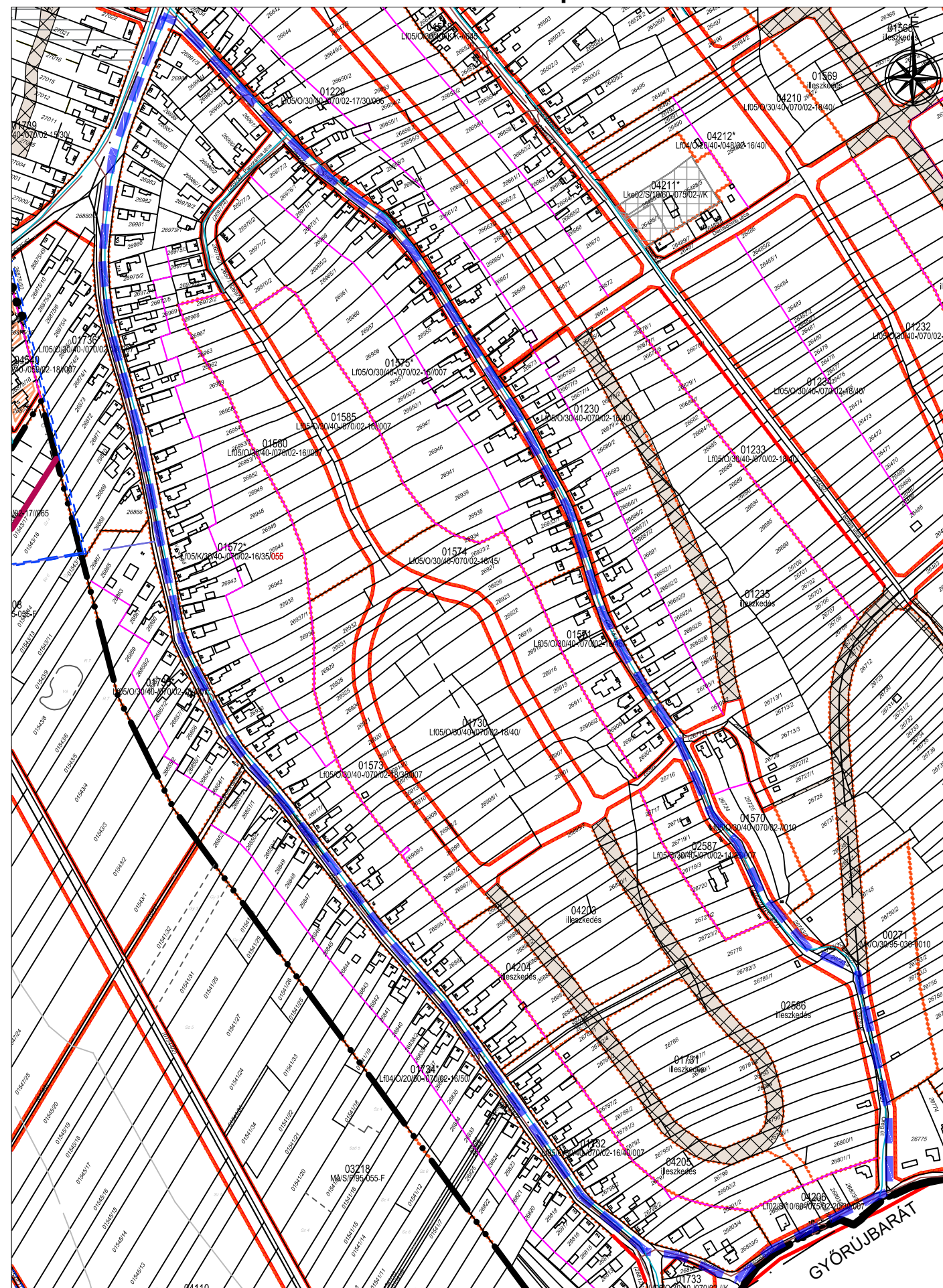
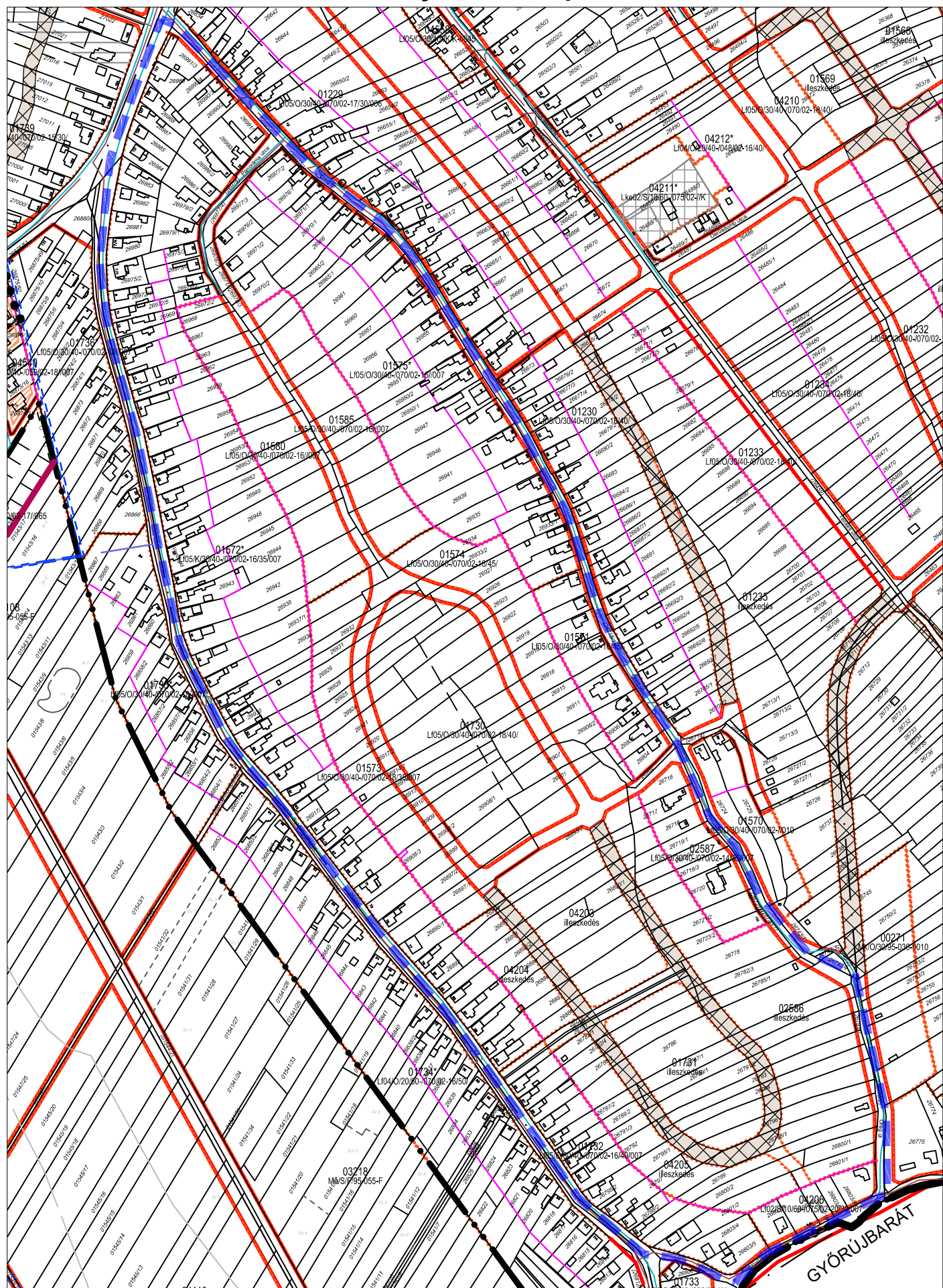
Tervezett állapot



Hatályos állapot

Szabályozási terv

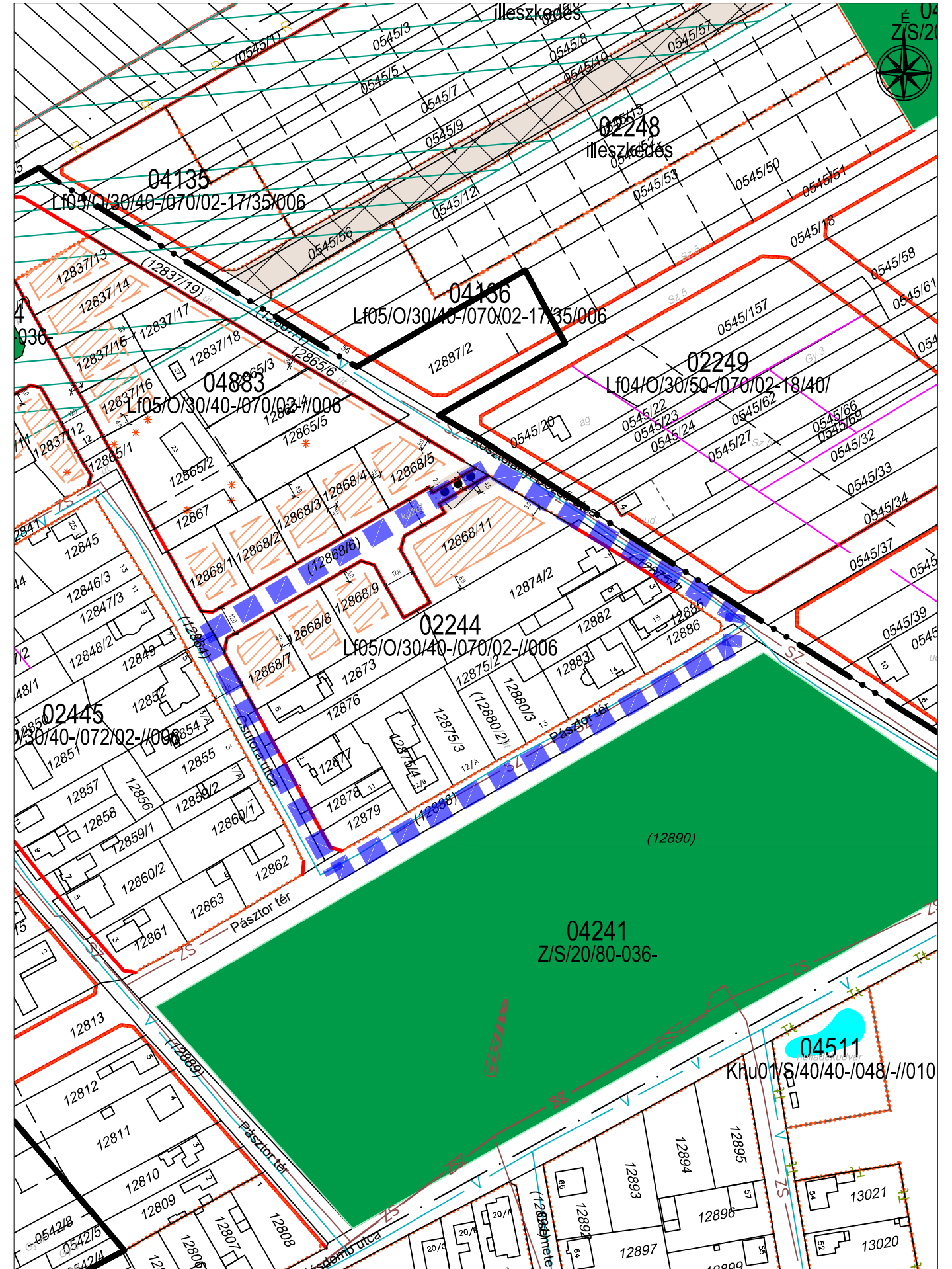
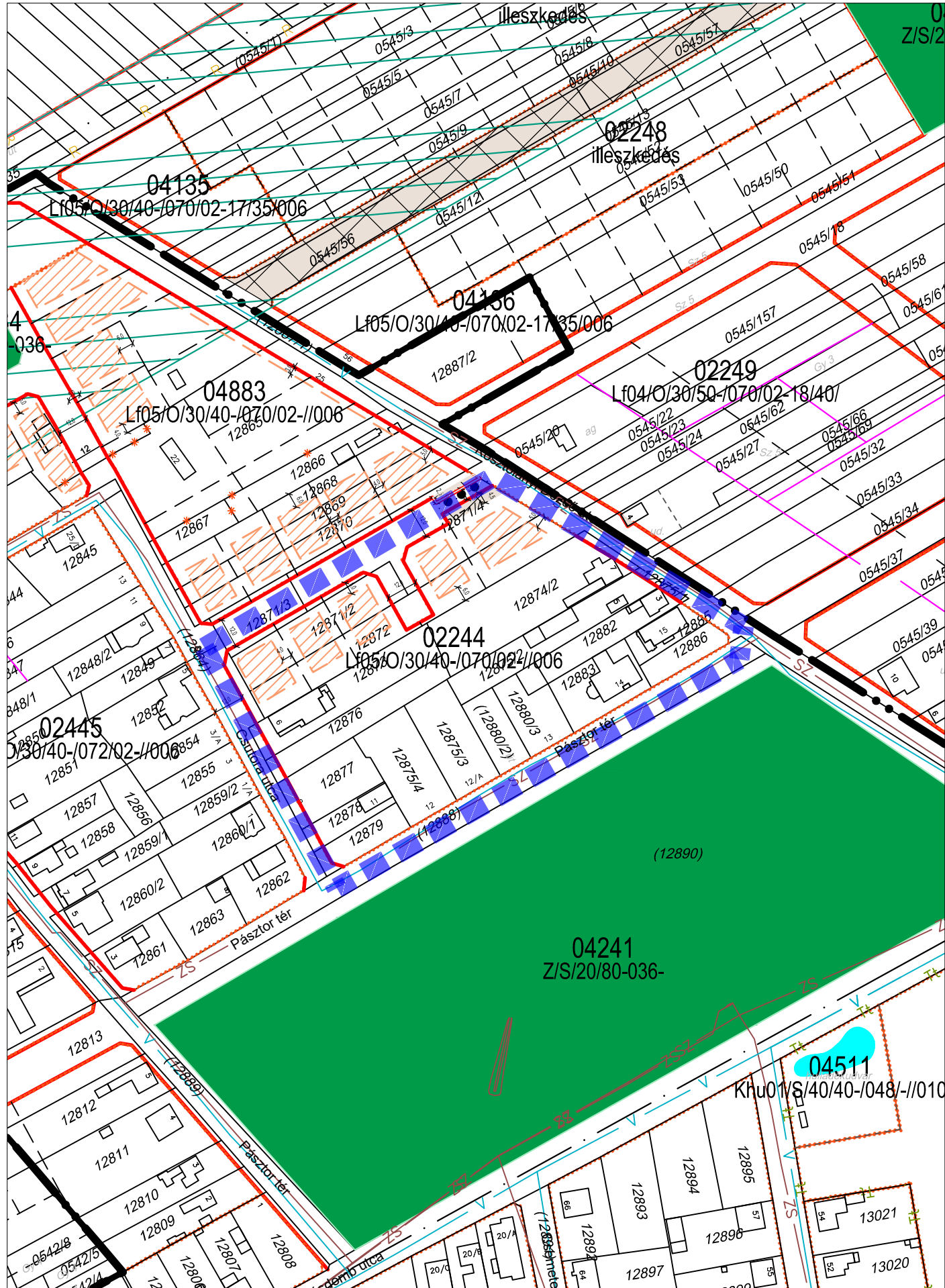
Tervezett állapot



Hatályos állapot

Szabályozási terv

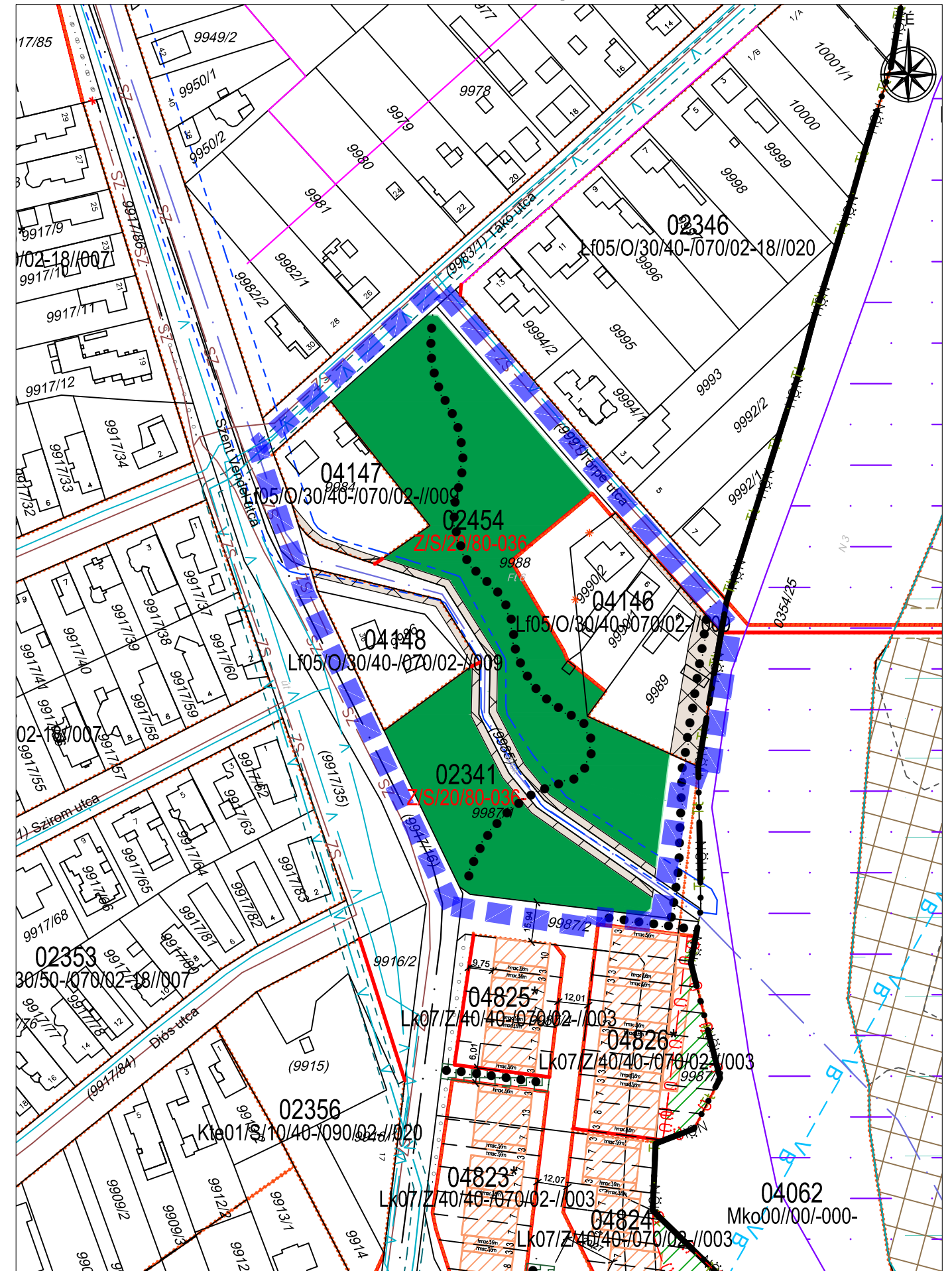
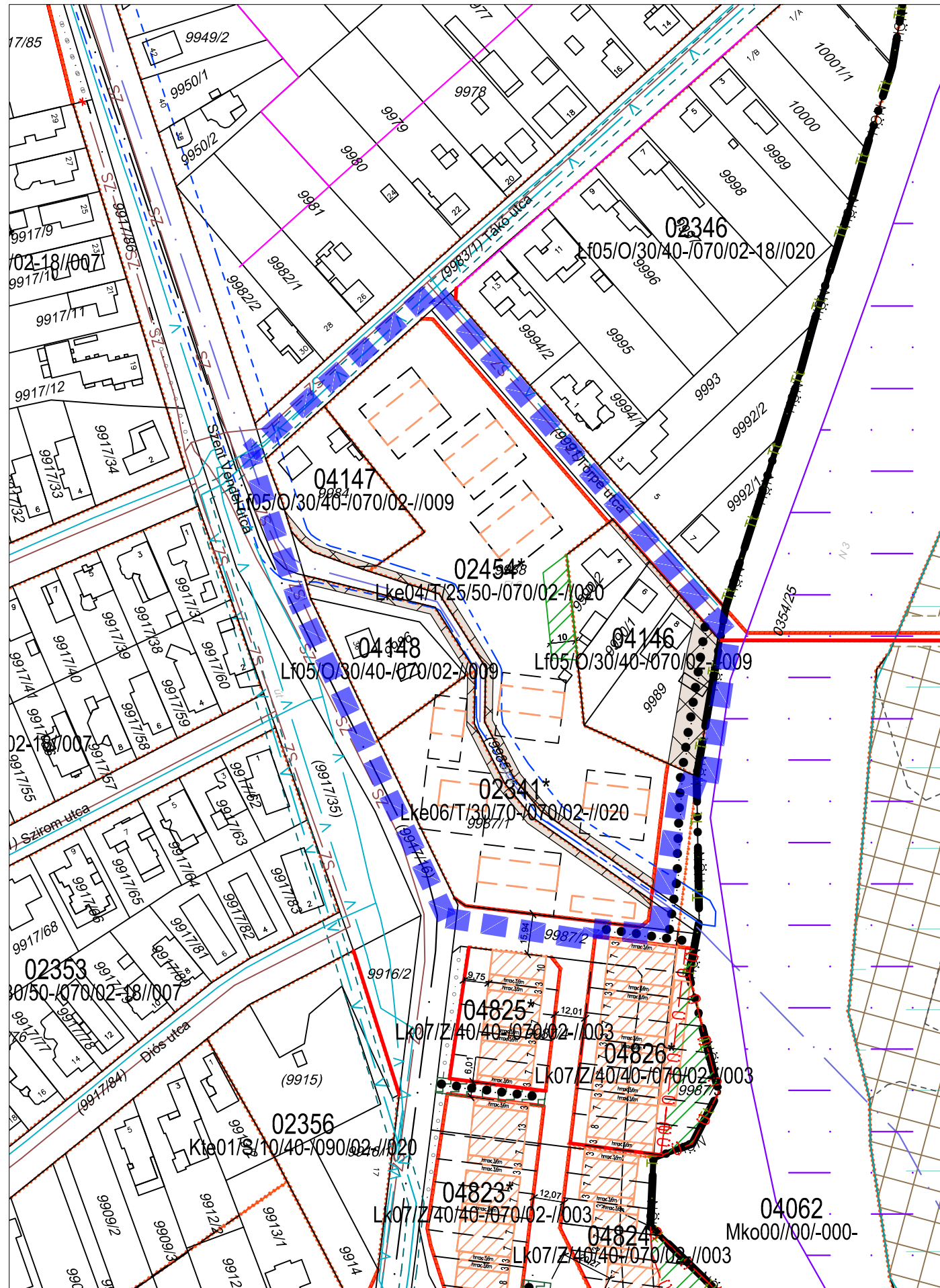
Tervezett állapot



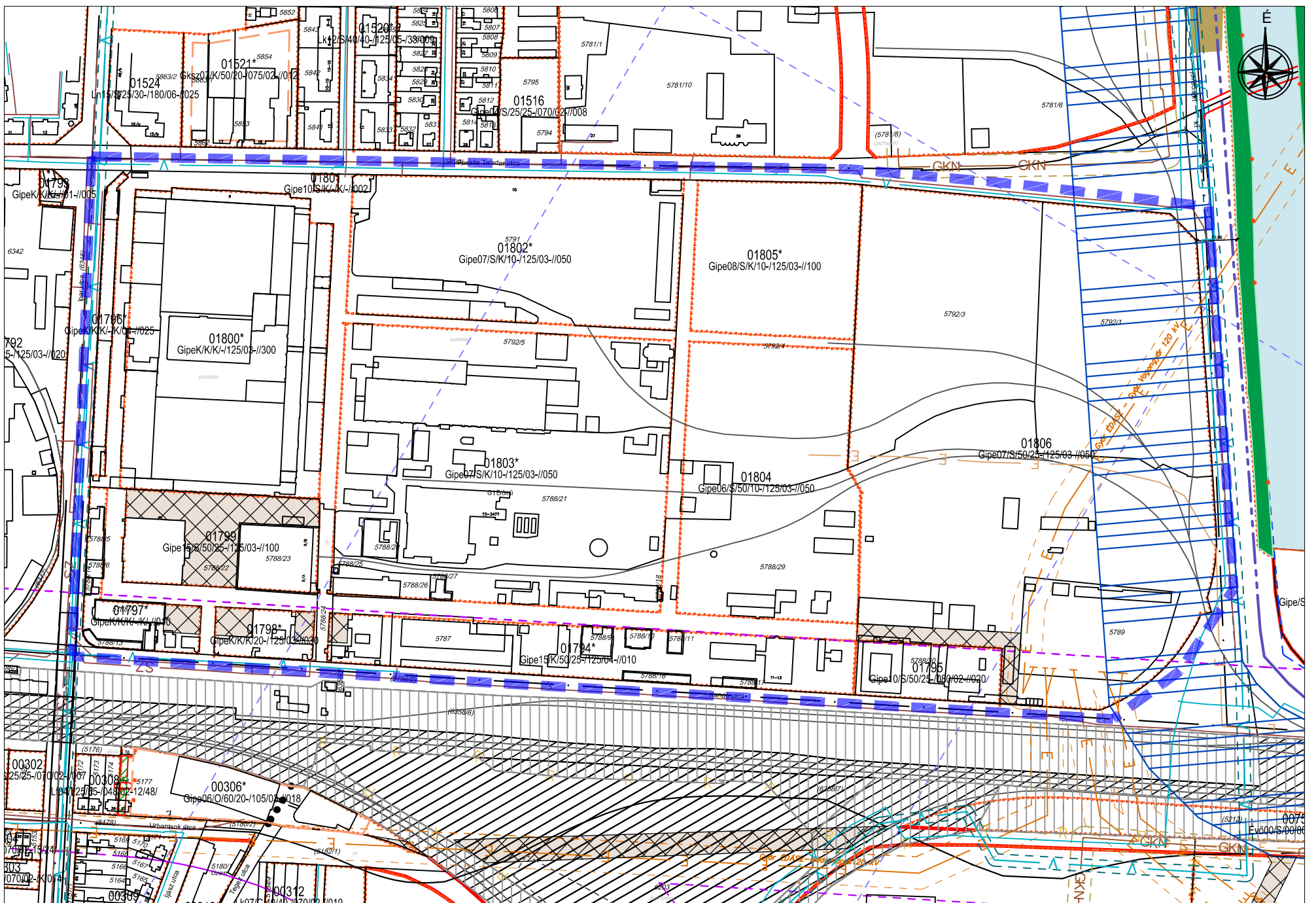
Hatályos állapot

Szabályozási terv

Tervezett állapot



Hatályos állapot



Tervezett állapot

