

Győr Megyei Jogú Város településrendezési terv módosítás

SZTM 2024-011 **Győr több tervezési területre kiterjedő** **településrendezési eszköz módosítása általános eljárásban** **Véleményezési szakasz**

Tervezők

Németh Géza
vezető tervező
TT-1 08-0065

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

Szakács Levente
energetikai és hírközlési szaktervező
EN-VI, TE, TH 08-01371

Szűcs Gábor
tájrendezés, környezetalakítás
szaktervező
TK/1 19-0458

Musitz Róbert
közlekedéstervező
Tkö 11-0550



TARTALOMJEGYZÉK

1	A Tervezési feladat.....	3
1.1	Előzmények.....	3
1.2	A módosítás által érintett területek.....	4
1.3	A módosítás célja.....	4
2	A Településfejlesztési Konceptió.....	5
3	Településszerkezeti Terv.....	5
4	Szabályozási Terv és GYÉSZ.....	6
5	Alátámasztó munkarészek.....	9
5.1	Zöldfelület-rende­zés, tájrende­zés.....	9
5.2	Környezetvédelem.....	10
5.3	Talaj és víz.....	10
5.4	Levegő.....	11
5.5	Zaj és rezgés.....	12
5.6	Hulladékkezelés.....	15
5.7	Épített környezet.....	15
5.8	Közlekedés.....	15
5.9	Közművesítés.....	16
5.10	Hírközlés.....	16
5.11	Örökségvédelmi javaslat.....	16
6	Egyéb alátámasztó munkarészek.....	17
6.1	Tulajdonvizsgálat.....	17
6.2	Területismertető talajmechanikai vizsgálat.....	17
7	Jóváhagyandó munkarészek.....	18
7.1	A Településszerkezeti terv leírása.....	18
7.2	Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási terv.....	19
7.3	A Szabályozási terv leírása.....	20
8	Tervjegyzék.....	22

1 A TERVEZÉSI FELADAT

1.1 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.

Jelen településrendezési tervmódosítás keretén belül az önkormányzat az Erzsébet-liget területén lévő étterem fejlesztési elképzeléseihez kapcsolódóan kívánja egy területen módosítani a településszerkezeti és szabályozási tervet.

Ezen kívül két kisebb szabályozási tervi módosítás indult jelen dokumentáció keretében az SZTM 2024-011 munkaszám alatt:

A 03445 számú szabályozási övezet területén egy konkrét ingatlanon a meglévő épületek használatba vételi eljárásának lezárása érdekében a beépítési paraméterek kismértékű módosítása volt tervezett, Győr-Szabadhegyen pedig 01181 és 02910 sz. övezetek közötti övezeti határvonal módosítása tervezett a jelenlegi tulajdonviszonyoknak megfelelően.

Az önkormányzat időközben úgy döntött, hogy az eddig beérkezett információk alapján a 03445 számú szabályozási övezet területére vonatkozó módosítás kikerül a további tervezési folyamatból.

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

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

A vezető tervező a TSZTM, SZTM 2024-011 munkaszámú településtervezési terv módosítását az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 16/A. § (1) bekezdése alapján Győr MJV Önkormányzatával megkötött 124/2024., 126/2024. 129/2024. msz. településtervezési szerződések alapján készítette el.

Jelen terv készítésénél figyelembe vettük az alábbi előzményeket:

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

A településrendezési tervmódosítás a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet szerinti tartalommal, a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerinti általános eljárásban kerül módosításra, jelen dokumentáció az eljárás véleményezési anyaga.

1.2 A MÓDOSÍTÁS ÁLTAL ÉRINTETT TERÜLETEK

A fentiek alapján a jelen tervdokumentáció Győr közigazgatási területének következő részeire vonatkozik (2 db tervezési terület):

1. Az SZTM 2024-011 1. számú tervezési terület az önkormányzat döntése alapján kikerült a dokumentációból
2. A 011181 és 02910 számú szabályozási övezetek területe
3. A 04404, 04801, 00516, 00517, 00519 számú szabályozási övezetek területe

1.3 A MÓDOSÍTÁS CÉLJA

2. A Győr-Szabadhegy városrészben, a József A. utcai megközelítéssel rendelkező 1763, 1764, és 1765 hrsz.-ú ingatlanokat érintő telekrendezéshez szükséges a 01181 és 02910 sz. övezetek közötti övezeti határvonal módosítása a jelenlegi tulajdonviszonyoknak megfelelően, mivel a fenti ingatlanokon lévő épület és a megközelítésüket szolgáló ingatlanok jelenleg eltérő övezetben találhatók.

Az övezeti besorolások és az övezeti paraméterek nem változnak.

3. A Győr-Nádorvárosban, a 04404 számú szabályozási tömb területén lévő, Erzsébet ligetben elhelyezkedő, magántulajdonban lévő, az egykori Erzsébet-liget vendéglő helyén működő étterem az önkormányzati tulajdonú park területén található. Az étterem az 1960-as évek óta üzemelt, majd a közelmúltban átalakításra, bővítésre került. Mivel az épület jelenleg a településszerkezeti tervben zöldterület besorolású területen belül helyezkedik el, az épület és a használatilag hozzá kapcsolódó gazdasági kiszolgáló terület átsorolása tervezett a funkciójának megfelelő beépítésre szánt településközpont vegyes területbe, annak érdekében hogy a fennálló létesítmény építésszabályozási és tulajdonjogi is megfelelő státuszba kerüljön. Tervezett továbbá a terület gépjárművel történő megközelíthetőségét biztosító közlekedési terület kiszabályozása is.
- További módosítási kérés volt, hogy a 00519 számú övezetben lévő Szent Imre templom és a park övezetének határa a fizikailag meglévő kerítés vonalára legyen korrigálva, valamint a 00516 számú, Petz Aladár kórház övezetének és a park övezetének határa a két ingatlan határán legyen.

2 A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ

Győr város közgyűlése a 162/2014. (IX. 12.) számú kgy. határozattal fogadta el a város településfejlesztési koncepcióját, amely az Országos Területfejlesztési Koncepcióval és a Győr-Moson- Sopron Megyei Területfejlesztési Koncepcióval összhangban került meghatározásra.

Jelen tervdokumentációban megfogalmazott településrendezési terv módosítások a településfejlesztési koncepció fejlesztési céljainak megvalósítását szolgálják, a terv elhatározásai szervesen illeszkednek a településfejlesztési koncepcióban rögzített fő fejlesztési célkitűzésekhez.

A **településfejlesztési koncepcióban** megfogalmazott fejlesztési elképzelések **módosítására nem volt szükség.**

3 TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

A hatályos településszerkezeti terv a 2. számú tervezési terület esetében nem módosul.

A 3. számú tervezési terület esetében módosul a településszerkezeti terv.

A 04404 számú szabályozási tömb területén lévő, Erzsébet ligetben működő étterem az önkormányzati tulajdonú park területén található. Mivel az épület jelenleg a településszerkezeti tervben zöldterület besorolású területen belül helyezkedik el, az épület és a használatilag hozzá kapcsolódó gazdasági kiszolgáló terület átsorolása tervezett a funkciójának megfelelő beépítésre szánt településközpont vegyes területbe.

Ezzel a területen belül a tervezett ingatlanhatároknak megfelelően 590 m² új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre. Az új övezet határát a meglévő épület és épületrészei, az épület használatát biztosító, árufeltöltés funkciójú gazdasági udvar

terület, valamint a környező park területén lévő KRESZ-park fizikai adottságainak megfelelően jelöltük ki.

A terület gépjárművel történő megközelíthetőségét biztosító közlekedési terület is kiszabályozásra kerül, amellyel a fizikailag jelenleg is meglévő, a Mónus Illés utcáról való megközelíthetősége a területnek jogilag is megvalósul. A tervezett közterület előírányzott szabályozási szélessége 12 m.

A zöldterület pótlása a tervezési területen belül kerül megvalósításra: a park és a szomszédos Petz Aladár kórház területének valós határához, valamint a Szent Imre templom igazítjuk az övezeti határokat, valamint a zöldterület és a szomszédos Kkő övezet határa kerül módosításra úgy hogy a zöldterületek nagysága összességében ne csökkenjen illetve a kijelölésre kerülő új zöldterületek nagysága feleljen meg a 2018. évi CXXXIX. törvény 12 §.-ban előírtaknak.

Az övezet határának módosításának folyamatyakként a szomszédos Kkő övezet beépítettsége továbbra is meg fog felelni a hatályos övezeti előírásoknak.

A beépítésre szánt területbe tartozó ingatlan kialakításának használati célja a park területébe funkcionálisan illeszkedő meglévő étterem további működésének építésjogi feltételeinek biztosítása, amely a meglévő épület környezeti minőségének javítását is szolgálja.

A tervezett új beépítésre szánt terület helyhez kötöten alakul ki, máshol nem megvalósítható.

A terület jelenlegi besorolása:

Zöldterület övezet (Z)

Z/S/20/80-036-

Az átsorolandó területrész tervezett besorolása:

Településközpont vegyes övezet (Vt)

Vt 15/K/60/10-/075/02-//005

4 SZABÁLYOZÁSI TERV ÉS GYÉSZ

A tervezési területeken belül az alábbi változások tervezettek:

2. számú tervezési terület

Győr-Szabadhegy városrészben, a József A. utcai megközelítéssel rendelkező 1763, 1764, és 1765 hrsz.-ú ingatlanokat érintő telekredezéshez szükséges a 01181 és 02910 sz. övezetek közötti övezeti határvonal módosítása a jelenlegi tulajdonviszonyoknak megfelelően, mivel a fenti ingatlanokon lévő épület és a megközelítésüket szolgáló ingatlanok jelenleg eltérő övezetben találhatók.

Az övezeti besorolások és az övezeti paraméterek nem változnak.

3. számú tervezési terület

A Győr-Nádorvárosban, a 04404 számú szabályozási tömb területén lévő, Erzsébet ligetben elhelyezkedő, magántulajdonban lévő, az egykori Erzsébet-liget vendéglő helyén működő étterem az önkormányzati tulajdonú park területén található. Az étterem az 1960-as évek óta üzemelt, majd a közelmúltban átalakításra, bővítésre került. Mivel az épület jelenleg a településszerkezeti tervben zöldterület besorolású területen belül helyezkedik el, az épület és a használatilag hozzá kapcsolódó gazdasági kiszolgáló terület átsorolása tervezett a funkciójának megfelelő beépítésre szánt településközpont vegyes területbe, annak érdekében hogy a fennálló létesítmény építésszabályozási és tulajdonjogi is megfelelő státuszba kerüljön.

A kijelölt településközpont vegyes terület beépítési paramétereit úgy állapítottuk meg, hogy a kialakítandó ingatlanon belül az épület és a zöldfelület jelenlegi nagysága megfeleljen az elvárt értékeknek.

A terület gépjárművel történő megközelíthetősége érdekében a Mónus Illés utca felől kiszabályozásra kerül az étterem telkéig egy 12-16 m szabályozási szélességű közlekedési terület, amely a jelenleg is meglévő 4 m széles burkolt út nyomvonalát követi.

A zöldterület pótlása a tervezési területen belül kerül megvalósításra: a park és a szomszédos Petz Aladár kórház területének valós határához igazítjuk az övezeti határokat, valamint a zöldterület és a szomszédos Kkő övezet határa kerül módosításra úgy hogy a zöldterületek nagysága összességében ne csökkenjen illetve a kijelölésre kerülő új zöldterületek nagysága feleljen meg a 2018. évi CXXXIX. törvény 12 §-ban előírtaknak.

Ennek megfelelően mivel 590 m² új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre, ennek összesen 125%-a, azaz 738 m²-nyi új zöldterület kijelölése szükséges.

A szükséges zöldterület pótlása a következő területekből áll össze:

- 60 m² terület a Szent Imre templom övezeti határ korrekciójánál
- 207 m² terület a Petz Aladár kórház övezethatárának telekhatárra módosításánál
- 471 m² terület a szomszédos Kkő övezet határának módosításánál

Mivel az új beépítésre szánt terület nagysága nem haladja meg az 1 ha területnagyságot a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 18 §. (1) alapján a biológiai aktivitásérték egyenleg fenntartását nem szükséges igazolni.

Az övezet határának módosításának folyamatként a szomszédos Kkő övezet beépítettsége továbbra is meg fog felelni a hatályos övezeti előírásoknak.

Az övezetben előírt maximális beépíthetőség 40%. A tervezett övezeti határ módosítás után az övezetben jelenleg meglévő épületek által elfoglalt terület kb. 20%, a szabályozási terven jelölt építési hely által lehetővé tett maximális beépíthetőség kb. 25%, tehát megfelel. A minimális előírt zöldfelület 20%, a jelenleg meglévő zöldfelület az övezeti határ módosulása után is kb. 35% lesz.

A tervezési területen belül javasolt beépítési paraméterek és szabályozási elemek:

A tervezett 04962 sz. tömb területe		
Beépítési paraméterek	Jelenleg hatályos	Tervezett
Területfelhasználási kategória/övezet	Z	Vt
Telekkihhasználtsági mutató	-	15
Beépítési mód	szabadonálló	kialakult
Beépíthetőség legnagyobb mértéke	2 %	60 %
Minimális zöldfelületarány	80 %	10 %
Maximális építménymagasság	3,60 m	7,50 m
Építhető terepszint feletti szintek száma	-	2
Minimális telekméret	-	500 m²
Közművesítettség foka	teljes	teljes
Megjegyzés		

A tervezési területen belül az egyéb szabályozási paraméterek nem változnak.

5 ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

5.1 ZÖLDFELÜLET-RENDEZÉS, TÁJRENDEZÉS

A tervezési területekre vonatkozóan a hatályos településszerkezeti terv alátámasztó munkarészei részletes helyzetértékelést tartalmaznak.

A tervezési területek jelentős természeti értékeket nem érintenek.

A vizsgált területet természetföldrajzi szempontból a Kisalföld nagytáj, Győri-medence középtáj, Mosoni-sík, Csornai-sík, Szigetköz kistájakon terül el, ártéri síkság része. Alacsony helyzetű, 2-5 m-es átlagos relatív relief értékkel. Eredeti felszíne folyójárta, enyhén hullámos sík terület.

Országos vagy helyi természetvédelmi védettség alatt álló vagy tervezett területek, ex lege védett területek a tervezési területen nem találhatók.

A vizsgált területeken a Nemzeti Ökológiai Hálózat övezetei a tervezett módosításokat közvetlenül nem érintik.

Európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területek, ún. Natura 2000 területek a tervezési területeken nem találhatók.

A terület városi zöldterületként élővilág-védelmi szempontból és természeti szempontból jelentős értéket képvisel, valamint részét képezi Győr város zöldfelületi rendszerének is.

A tervezett illetve a megvalósult fejlesztés a természeti értékeket nem veszélyeztetik, a fejlesztések a park integrált fejlesztési elképzeléseibe illeszkednek.

Az övezet határának kialakításánál, a minimális zöldfelület-arány meghatározásánál figyelembe vettük a parkban meglévő kialakult állapotokat, a tervezett beépítés arányát, az építési hely kialakulását. Az étterem fejlesztéssel megvalósult beruházás a park zöldfelületét érdemben nem csökkentette, a meglévő épület kontúrján kívül csak az akadálymentes megközelítést szolgáló közlekedőfelületek kerültek elhelyezésre.

A további fejlesztéseknél is javasoljuk, hogy fontos szempont legyen a burkolt felületek minimalizálása. Az épületek megközelítése céljából tervezett burkolatok jó vízáteresztő képességgel bírjanak, így biztosítva a víz természetes lefolyását.

Az új fejlesztések tervezésével javasolt kertépítészeti terv készíttetése is.

Győr város zöldfelületi rendszerének egyéb jelentősebb elemeire a területeken tervezett módosítások érdemi hatással nincsenek.

A tervezési területen új beépítésre szánt terület kerül kialakításra, de mivel az új beépítésre szánt terület nagysága nem haladja meg az 1 ha területnagyságot a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 18 §. (1) alapján a biológiai aktivitásérték egyenleg fenntartását nem szükséges igazolni.

5.2 KÖRNYEZETVÉDELEM

A Településszerkezeti terv és hatályos módosításai tartalmazzák a tervezési területek környezeti elemeinek részletes vizsgálatát. Az alábbiakban csak a tervezési területek szabályozását alapvetően befolyásoló megállapításokat emeljük ki, továbbá a vonatkozó szakági javaslatokat egészítjük ki.

5.3 TALAJ ÉS VÍZ

Jogszabályi háttér

A terület működése során érvényesítendő jogszabályok:

- az 1995. évi LVII. törvény a vízgazdálkodásról
- a 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet a felszín alatti vizek védelméről
- a 220/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet a felszíni vizek minősége védelmének szabályairól
- a 28/2004. (XII. 25.) Korm. rendelet a vízszennyező anyagok kibocsátására vonatkozó határértékekről és alkalmazásuk egyes szabályairól
- a 18/2007. (V. 10.) KvVM rendelet a felszín alatti víz és a földtani közeg környezetvédelmi nyilván-tartási rendszer (FAVI) adatszolgáltatásáról
- a 90/2007. (IV. 26.) Korm. rendelet a környezetkárosodás megelőzéséről és elhárításának rendjéről

A tervezési területek települési területen, belterületen helyezkednek el, így kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete nem érinti. Győr-Moson-Sopron Megye Területrendezési Terve szerint a tervezési területek nem tartoznak a deflációra érzékeny területek közé.

A tervezési területeken belül az esetleges talajszennyezésre vagy kármentesítésre vonatkozó vizsgálatokat el kell végezni.

Felszíni és felszín alatti víz

A felszín alatti védettséget meghatározó, a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken lévő települések besorolásáról szóló 27/2004. (XII.25.) KvVM rendelet alapján Győr MJV közigazgatási területe **felszín alatti víz állapota szempontjából fokozottan érzékeny** terület, de a vízbázisok térségében felszín alatti víz szempontjából kiemelten érzékeny területek is találhatóak. A tervezési terület felszín alatti víz szempontjából fokozottan érzékeny területnek minősül.

A tervezési területek **vízbázis védőterületét nem** érintik.

A GYÉSZ előírásai alapján beépítésre szánt területen új létesítésű építményeket csak teljes közművesítéssel ellátva lehet elhelyezni. Ezen feltételek betartása esetén a talaj és a vizek szennyeződése megelőzhető, további előírások nem szükségesek.

A városban keletkező kommunális szennyvizeket az egyesített rendszerű és az elválasztott rendszerű szennyvízgyűjtő csatornahálózat a város regionális jellegű szennyvíztisztító telephelyére szállítja.

A szennyvíztisztító korszerű kialakítású, megfelelő technológiával, mechanikai és biológiai tisztítási fokozatokkal működik, így a Mosoni-Dunába kerülő tisztított szennyvíz minősége jelenleg már megfelel a vízminőség-védelmi előírásoknak.

A területek **csapadékvíz-elvezetését** teljes körűen meg kell oldani.

5.4 LEVEGŐ

Jogsabályi háttér

A terület működése során érvényesítendő jogszabályok:

- a 306/2010. (XII. 23.) Korm. rendelet a levegő védelméről
- a 4/2011. (I. 14.) VM rendelet a levegőterheltségi szint határértékeiről és a helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsátási határértékeiről
- az 5/2011. (I. 14.) VM rendelet egyes miniszteri rendeletek levegővédelemmel összefüggő módosításáról
- a 6/2011. (I. 14.) VM rendelet a levegőterheltségi szint és a helyhez kötött légszennyező források kibocsátásának vizsgálatával, ellenőrzésével, értékelésével kapcsolatos szabályokról
- a 23/2001. (XI. 13.) KöM rendelet a 140 kW_{th} és az ennél nagyobb, de 50 MW_{th}-nál kisebb névleges bemenő hőteljesítményű tüzelőberendezések légszennyező anyagainak technológiai kibocsátási határértékeiről
- a 4/2002. (X. 7.) KvVM rendelet a légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről

Levegőminőség

A légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről szóló 4/2002. (X.7.) KvVM rendelet 1. sz. melléklete alapján Győr MJV az ország légszennyezettség szempontjából kiemelt térségei közé, a „2. sz. Győr—Mosonmagyaróvár” légszennyezettségi zónába tartozik.

A KV-1.sz. táblázat Győr MJV légszennyező anyagokénti besorolását mutatja be.

KV-1.sz. táblázat: Győr MJV légszennyező anyagokénti besorolása¹

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

- B: a légszennyezettség a levegőterheltségi szintre vonatkozó határértéket és a tűréshatárt meghaladja
- C: a légszennyezettség a levegőterheltségi szintre vonatkozó határérték és a tűréshatár között van
- D: a légszennyezettség a felső vizsgálati küszöb és a légszennyezettségi határérték között van.
- E: a légszennyezettség a felső és az alsó vizsgálati küszöb között van.
- F: azon terület, ahol a légszennyezettség az alsó vizsgálati küszöböt nem haladja meg.

	SO ₂	NO ₂	CO	PM ₁₀	Benzol	Talajkö- zeli ózon	PM10 Arzén	PM10 Kadmium	PM10 Nikkel	PM10 Ólom	PM10 Benz(a)pir én
Győr MJV	F	C	F	B	E	O-I	E	F	F	F	D

A 2.sz. Győr—Mosonmagyaróvár légszennyezettségi zóna a nitrogénoxid tekintetében „C” csoportba sorolt, ami azt jelenti, hogy a zónában lehet olyan terület, ahol a nitrogénoxid szennyezettség határérték feletti mértékű. A „B” zóna-besorolás a levegőterheltség egészségügyi határértékének meghaladását jelenti. A fenti adatokból látható, hogy a szálló por (PM₁₀) Győr városában meghaladja a vonatkozó határértéket és tűréshatárt.

A tervezési területeken tervezett módosítások levegőtisztaság-védelmi szempontból nem jelentenek majd számottevő plusz terhelést a jelenlegi állapothoz képest.

5.5 ZAJ ÉS REZGÉS

Jogszályi háttér

A környezeti zaj- és rezgésvédelemmel kapcsolatos figyelembe vett előírások a következők:

- 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet a környezeti zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól
- 93/2007. (XII. 18.) KvVM rendelet a zajkibocsátási határértékek megállapításának, valamint a zaj- és rezgés-kibocsátás ellenőrzésének módjáról
- 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet a zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról
- 25/2004. (XII. 20.) KvVM rendelet a stratégiai zajtérképek, valamint az intézkedési tervek készítésének részletes szabályairól
- MSZ 13-183-1:1992 sz. szabvány „A közlekedési zaj mérése. Közúti zaj.”
- MSZ 18150-1:1998 sz. szabvány „A környezeti zaj vizsgálata és értékelése.”
- MSZ 15036:2002 sz. szabvány „Hangterjedés a szabadban.”

A zajvédelem tekintetében alapvetően a környezeti zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól szóló 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet előírásait kell figyelembe venni. A rendelet értelmében a környezetbe zajt, illetve rezgést kibocsátó tevékenységet úgy szabad végezni, hogy a keletkező zaj, illetve rezgés a megengedett terhelési határértékeket ne haladja meg.

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

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

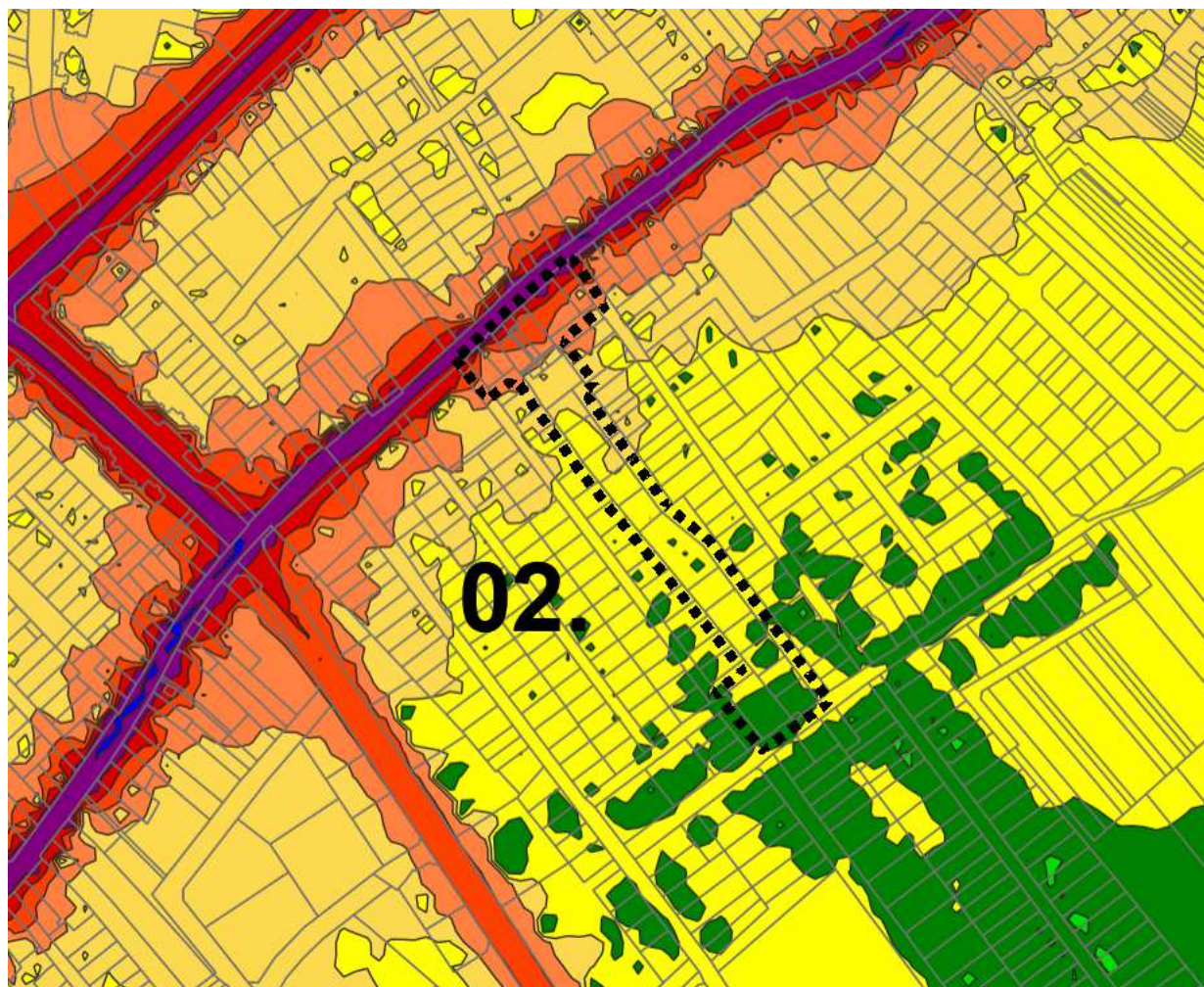
A tervezési területeken a közlekedésből eredő zajterhelést a lenti térképek mutatják.

A területekhez legközelebb eső zajforrások a területeket érintő úthálózati elemek.

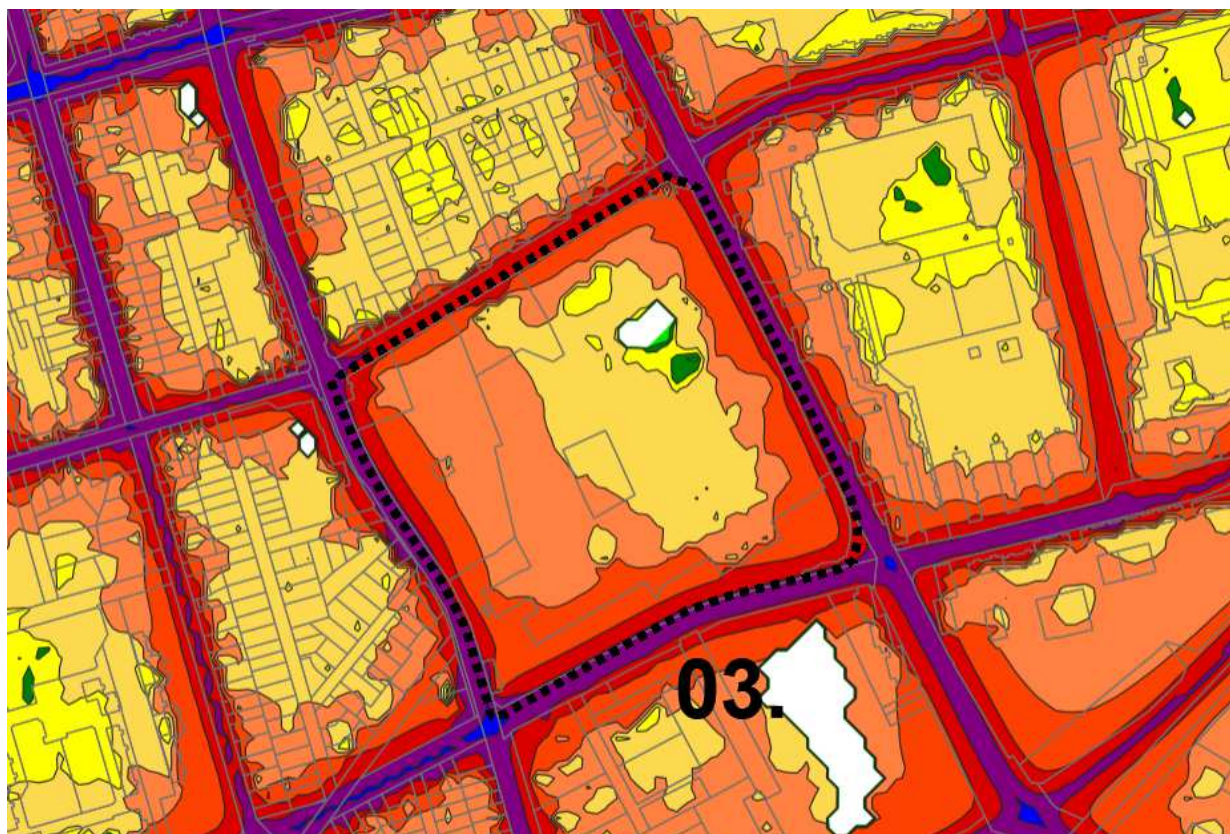
A 2-3. számú tervezési területen tervezett fejlesztéseket a meglévő közúti zajterhelés figyelembe vételével kell megvalósítani.

A közúti közlekedésből eredő zajterheléssel érintett ingatlanok beépítését, külső határoló épületszerkezeteinek megválasztását ennek figyelembe vételével kell realizálni, illetve a tervezett fejlesztés során olyan passzív zajvédő műszaki megoldások alkalmazását javasoljuk, amelyek összességében biztosítják, hogy a jogszabályban előírt határértékek teljesüljenek.

Vasúti zaj a konfliktus térkép alapján nem érinti a tervezési területeket. Üzemi zaj nem érinti a területeket.



2. tervezési terület



3. tervezési terület

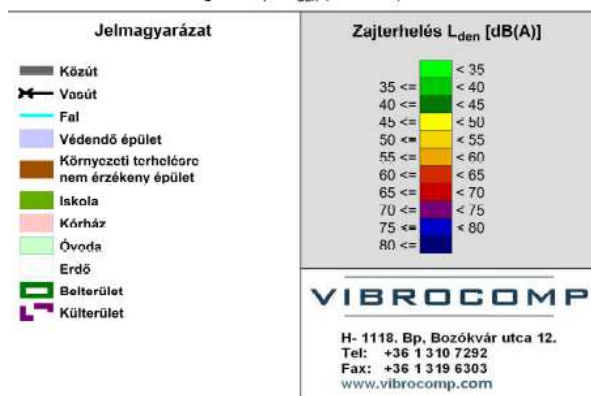
Jelmagyarázat:

Győr Megyei Jogú Város stratégiai zajtérképe

Vibrocomp témaszám: 056/4/2018

K-Z-L_{den}-É

Közüti zaj - Stratégiai zajtérkép
Egész nap - L_{den} (00 - 24 h)



Lépték 1:10000
0 100 200 400 600 m



SoundPLAN 7.4

5.6 HULLADÉKKEZELÉS

Jogsabályi háttér

A területek működése során érvényesítendő jogszabályok:

- a 2012. évi CLXXXV. törvény a hulladékról
- a 45/2004. (VII. 26.) BM-KvVM együttes rendelet az építési és bontási hulladékok kezelésének részletes szabályairól
- a 438/2012. (XII. 29.) Korm. rendelet a közszolgáltató hulladékgazdálkodási tevékenységéről és a hulladékgazdálkodási közszolgáltatás végzésének feltételeiről
- a 72/2013. (VIII. 27.) VM rendelet a hulladékok jegyzékéről

Győr MJV közigazgatási területén a szilárd hulladékok gyűjtése és kezelése megoldott, a szelektív hulladékgyűjtés megszervezett. A tervezési területeken belül tervezett épületek esetében, valamint a területek vonatkozásában a keletkezett hulladék elszállítása megoldott.

A területeken új beépítés csak a szennyvízhálózat teljeskörű kiépítésével együtt valósulhat meg. A tervezett fejlesztések a már meglévő városi hálózatra rá tudnak kapcsolódni.

A GYÉSZ előírásai alapján az építmények elhelyezésének feltétele a teljes közművesítettség biztosítása. A vonatkozó környezeti feltételek, a GYÉSZ és az országos szintű jogszabályok betartása esetén a hulladékkezelésből adódó környezetszennyezés elkerülhető.

5.7 ÉPÍTETT KÖRNYEZET

A 2. számú tervezési területen belül tervezett szabályozási módosítás jellegénél fogva az épített környezetre jelentős hatással nincs.

A 3. számú területen tervezett módosítás a meglévő építményekhez alkalmazkodik, ugyanakkor itt a fejlesztések építészeti kialakításánál figyelembe kell venni, hogy a területen belül jelentős építészeti érték, a Szent Imre templom helyi védelemmel érintett épületegyüttese található.

5.8 KÖZLEKEDÉS

A 2. számú tervezési területen tervezett módosításnak közlekedésfejlesztési szempontból nincsenek hatásai.

A 3. számú területen tervezett módosítás szükségessé teszi, hogy a kijelölt településközpont vegyes övezet jogilag is rendelkezzen közforgalom számára megnyitott útkapcsolattal. Ennek érdekében a fizikailag jelenleg is meglévő, Mónus Illés utca felől kialakult megközelíthetőséget figyelembe véve kiszabályozásra került a park területéből egy 12-16m szabályozási szélességű közlekedési terület, amely 4 m szélességű meglévő burkolt útpályával rendelkezik. A településközpont vegyes övezet területe úgy került meghatározásra, hogy a meglévő étterem mögötti gazdasági

forgalom által használt közlekedésre használt terület a kialakuló ingatlan területéhez kapcsolódjon.

Az étterem átalakítása, bővítése során a fogyasztótér mérete összességében nem nőtt, így új parkolóhelyek kialakítására nem volt szükség.

5.9 KÖZMŰVESÍTÉS

A 2. számú tervezési terület esetében a tervezett szabályozás módosítás tömbbelsőben módosít övezethatárt a Báthori utca felőli környezetben. A módosításnak a közműellátásra nincs érdemi kihatása.

A 3. számú tervezési terület esetében a tervezett szabályozás a meglévő, közművekkel ellátott étterem építészeti megfelelőségének biztosítását szolgálja, további közműfejlesztési igényt a tervezett szabályozás nem keletkeztet.

5.10 HÍRKÖZLÉS

Az elektronikus hírközlési építmények vonatkozásában, az elektronikus hírközlésről szóló 2003. évi C. törvény 94. § (1) bekezdése szerint: „A település tervezésénél, rendezésénél, utak és közművek építésénél, korszerűsítésénél, egyéb építmények és más létesítmények megvalósításánál, felújításánál – a külön jogszabályban meghatározott módon – biztosítani kell az elektronikus hírközlési építmények elhelyezésének lehetőségét.”

A postai létesítmények vonatkozásában a postai szolgáltatásokról szóló 2012. évi CLIX. törvény 31. § (1) bekezdése alapján: „A település tervezésénél, rendezésénél, utak és közművek építésénél, korszerűsítésénél, egyéb építmények és más létesítmények megvalósításánál, felújításánál biztosítani kell a postai szolgáltatóhelyek, felvételi pontok és kézbesítési pontok, valamint az egyetemes postai szolgáltatás teljesítését lehetővé tevő egyéb eszközök elhelyezésének lehetőségét.”

Az elhelyezés területét a 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 26. § (1) bekezdése szabályozza, további műszaki iránymutatást az MSZ 7487 számú szabvány ad, míg az elhelyezés engedélyezésének feltételeit az elektronikus hírközlési építmények elhelyezéséről és az elektronikus hírközlési építményekkel kapcsolatos hatósági eljárásokról szóló 14/2013. (IX. 25.) NMHH rendelet, továbbá az elektronikus hírközlési építmények egyéb nyomvonalas építménnyel való keresztezéséről, megközelítéséről és védelméről szóló 8/2012. (I. 26.) NMHH rendelet határozza meg.

A tervezett módosítások hírközlési szempontból nem relevánsak.

5.11 ÖRÖKSÉGVÉDELMI JAVASLAT

A tervezési területek régészeti lelőhelyet nem érintenek.

A tervezett módosítások az örökségi értékeket nem befolyásolják kedvezőtlen módon.

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

A jogszabály előírásainak betartásával a régészeti értékek sérülése elkerülhető.

A 3. számú tervezési területen belül található a Szent Imre templom épületegyüttese, amely egyedi helyi védelemmel érintett épület, az 1/2018. (I.26) önkorm. rendelettel lett védetté nyilvánítva. A tervezett módosítás az épített örökség elemeit nem befolyásolja kedvezőtlen módon, a tervezett fejlesztéseket a templom épületegyüttesének építészeti környezetét figyelembe véve kell megvalósítani.

6 EGYÉB ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

6.1 TULAJDONVIZSGÁLAT

A 2. számú tervezési területen a tervezett módosítással érintett ingatlanok magántulajdonban vannak.

A 3. számú tervezési területen a tervezett módosítással érintett ingatlanok közül a 4130/1 hrsz.-ú ingatlan magántulajdonban van, a körülötte lévő 4130/2 hrsz.-ú ingatlan önkormányzati tulajdonban van.

6.2 TERÜLETISMERTETŐ TALAJMECHANIKAI VIZSGÁLAT

A tervezési területekre a településrendezési tervfázisban talajmechanikai vizsgálat készítése nem vált szükségessé.

7 JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

7.1 A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV LEÍRÁSA

A településszerkezeti terv a településszerkezetet meghatározó infrastruktúra hálózatok szempontjából nem módosul.

A településszerkezeti terv a 2. számú tervezési terület esetében nem módosul.

A 3. számú tervezési területek esetében módosul a településszerkezeti terv.

Az 3. számú terület esetében az Erzsébet-ligetben elhelyezkedő étterem megfelelő építészeti feltételeinek biztosítása érdekében 590 m² területű Vt településközpont vegyes építési övezet kerül kijelölésre a jelenleg zöldterület besorolású közpark területén. A zöldfelület pótlása érdekében a 2018. évi CXXXIX. törvény 12 §-ban előírtaknak megfelelően a közpark területe a szomszédos övezetek határainak korrekciójával máshol 738 m²-rel nő, azaz összesen a zöldterület 148 m²-rel nő, ami az új beépítésre szánt terület nagyságának 125 %-a.

A kijelölt Vt övezet közúttal történő megközelíthetőségének biztosítására a park területéből további 2050 m² terület közlekedési területbe kerül átsorolásra.

Új beépítésre szánt terület kialakításra kerül, annak területe azonban nem haladja meg az 1 ha területet, így a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 18 §. (1) alapján a biológiai aktivitásérték egyenleg fenntartását nem szükséges igazolni.

Vizsgáltuk a város településrendezési tervének hosszú távú fejlesztési elemeit, mind a közlekedésben, mind a közművek kiépítésében.

A módosítások elfogadásával a tervezési területeken olyan használat alakítható ki amely

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

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

7.2 HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV

Rendelettervezet

Győr Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének/2025. (.....) GYMJVÖ rendelete

a Győri Építési Szabályzatról (GYÉSZ-ről) és Győr Szabályozási Tervéről szóló 1/2006. (I. 25.) ök. rendelet módosításáról, a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 16. §-ának (1) bekezdésében, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. §-a (3) bekezdésének c) pontjában biztosított jogkörében a következőket rendeli el:

1. §

A GYÉSZ szabályozási tervlapja az **SZTM-2024-011** sz. tervlapja szerint módosul.

2. §

E rendelet 2025. lép hatályba.

Pintér Bence polgármester	Dr. Bakonyi Bernadett jegyző

Általános indoklás:

A tervezett magán fejlesztések megvalósíthatósága érdekében az övezeti besorolások, övezeti határok, szabályozási vonalak építési helyek és övezeti paraméterek módosítása vált szükségessé a 2. 3. számú tervezési területek esetében.

Részletes indoklás:

1. §

A hivatkozásban szereplő tervlapok az 1/2006. (01.25.) ök. rendelettel elfogadott településrendezési terv rajzi részét a szabályozási tervet módosítják.

2. §

A rendelet hatályba léptetéséről rendelkezik.

7.3 A SZABÁLYOZÁSI TERV LEÍRÁSA

SZTM 2024- 011	Szabályozási javaslat: A településrendezési terv módosítás célja, hogy a 2. tervezési területen a 1763, 1764, és 1765 hrsz.-ú ingatlanokat érintő telekrendezéshez szükséges a 01181 és 02910 sz. övezetek közötti övezeti határvonal módosításra kerüljön a jelenlegi tulajdonviszonyoknak megfelelően, mivel a fenti ingatlanokon lévő épület és a megközelítésüket szolgáló ingatlanok jelenleg eltérő övezetben találhatóak. A 3. számú tervezési területen a 04404 számú szabályozási tömb területén lévő, Erzsébet ligetben elhelyezkedő, magántulajdonban lévő, az egykori Erzsébet-liget vendéglő helyén működő étterem az önkormányzati tulajdonú park területén található. Az étterem a közelmúltban átalakításra, bővítésre került. Mivel az épület jelenleg a településszerkezeti tervben zöldterület besorolású területen belül helyezkedik el, az épület és a használatilag hozzá kapcsolódó gazdasági kiszolgáló terület átsorolása tervezett a funkciójának megfelelő beépítésre szánt településközpont vegyes területbe, annak érdekében hogy a fennálló létesítmény építésjogilag és tulajdonjogilag is rendezett állapotba kerüljön. A terület gépjárművel történő megközelíthetőségét biztosító közlekedési terület kiszabályozásra kerül. A 00519 számú övezetben lévő Szent Imre templom és a park övezetének határa a fizikailag meglévő kerítés vonalára kerül, valamint a 00516 számú, Petz Aladár kórház övezetének és a park övezetének határa a két ingatlan határára kerül módosításra. A zöldfelületek jogszabályban előírt pótlásának érdekében a közpark és a szomszédos önkormányzati tulajdonú Kkő övezet határa szintén módosításra kerül. Területfelhasználás: A módosítás eredményeként a fentieknek megfelelően a
-------------------------------	--

településszerkezeti terv és a szabályozási tervben az alábbi területek területfelhasználása kerül módosításra:

A településszerkezeti terv a 2. számú tervezési terület esetében nem módosul.

Az 3. számú terület esetében 590 m² területű Vt településközpont vegyes építési övezet kerül kijelölésre a jelenleg zöldterület besorolású közpark területén. A zöldfelület pótlása érdekében a 2018. évi CXXXIX. törvény 12 §-ban előírtaknak megfelelően a közpark területe a szomszédos övezetek határainak korrekciójával 738 m²-rel nő, azaz összesen a zöldterület 148 m²-rel nő, ami az új beépítésre szánt terület nagyságának 125 %-a.

A kijelölt Vt övezet közúttal történő megközelíthetőségének biztosítására a park területéből további 2050 m² terület közlekedési területbe kerül átsorolásra.

Új beépítésre szánt terület kialakításra kerül: 590 m².

Övezeti paraméterek:

Aa 2. számú tervezési terület esetében az övezeti paraméterek nem módosulnak.

A 3. számú tervezési területen a **04962** övezetben a tervezett övezeti paraméterek az alábbiak szerint kerültek meghatározásra:

Beépítési mód:

Kialakult.

Beépítési százalék:

A módosítás eredményeként a területre vonatkozóan a következő maximális beépíthetőség kerül rögzítésre:
60 %.

Zöldfelület megengedett legkisebb aránya:

A módosítás eredményeként a területen belül a zöldfelületi mutató minimális értéke az alábbiak szerint került meghatározásra:
10 %

Megengedett építménymagasság, megengedett szintszám:

A módosítás eredményeként a maximális építménymagasság az alábbiak szerint került rögzítésre:
7,50 m, két terepszint feletti szint létesíthető.

Telekalakítás, megengedett telekméret:

A módosítás után a következő minimális nagyságú önálló telkek alakíthatóak ki az övezeten belül:
500 m²

8 TERVJEGYZÉK

	Átnézeti helyszínrajz	M 1:30 000
KTSZT 2024-011	Településszerkezeti terv kivonat	M 1: 2 000
TSZTM 2024-011	Településszerkezeti terv módosítás	M 1: 2 000
KSZT 2024-011	Szabályozási terv kivonat	M 1: 2 000
SZTM 2024-011	Szabályozási terv módosítás	M 1: 2 000