

SZTM 2025-003

**Győr Megyei Jogú Város településrendezési
eszközének módosítása
általános eljárásban**

**Véleményezési Szakasz
Tervdokumentáció**

2025. augusztus

T.P

T A L E N T - P L A N Tervező, Szolgáltató és Kereskedelmi Kft.
9023 Győr, Richter János u. 11.; Tel: 96-418 373; email: talent_plan@arrabonet.hu; www.talent-plan.hu



SZTM 2025-003
Győr Megyei Jogú Város településrendezési
eszközének módosítása
általános eljárásban

ELŐLAP

Felelős vezetőtervező:

Németh Gyula
TT1 08-0066

.....

Segédtervező:

Tóth Csaba

.....

Közlekedéstervező:

Miklósi Attila
TKö 08-513

.....

Tájépítész:

Pintér Gabriella
TK 08-0373

.....

Energia-közmű tervező,
Vízi közműtervező,
Hírközlési tervező:

Ferenczi Huba
TE 08-0253
TV 08-0253
TH 08-0253

.....

Városi főépítész:

Szaksz Vince

.....

TARTALOMJEGYZÉK

0. ELŐZMÉNYEK	5
----------------------------	----------

Megalapozó vizsgálat

1. HELYZETFELTÁRO MUNKARÉSZ	7
1.1. Településhálózati összefüggések, a tervezési terület helye a Városban, térségi kapcsolatok	7
1.14. Az épített környezet vizsgálata	8
1.14.6. Az épített környezet értékei.....	8
1.14.6.2. régészeti terület, védett régészeti terület, régészeti érdekű terület	8
1.14.6.5. műemlék, műemlékegyüttes	9
1.14.6.7. műemléki terület: történeti táj, műemléki jelentőségű terület, műemléki környezet....	9
1.14.6.9. helyi védelem	10

Alátámasztó javaslat

7. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ	10
--	-----------

Hatályos-tervezett szabályozási tervlapok (SZT)

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

SZABÁLYOZÁSI TERVI MUNKARÉSZEK

.../2025. (...) ÖNKORM. RENDELET

SZTM 2025-003

SZABÁLYOZÁSI TERV (2. MÓD.)

M 1: 2 000

TERVIRATOK

Indító határozat, főépítési feljegyzés

Környezeti értékelés előzetes egyeztetésének iratai

Környezeti értékelés előzetes egyeztetését lezáró határozat

0. 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 módosítások nem érintik a településszerkezeti terv területfelhasználási kategóriáit, új beépítésre szánt terület kijelölése nem tervezett.

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

Jelen terv készítésénél figyelembe vettük az alábbi előzményeket:

- Országos Területrendezési Terv (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 terv módosítás a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerinti általános eljárásban kerül módosításra, jelen dokumentáció az eljárás véleményezési anyaga.

Győr Megyei Jogú Város Közgyűlése határozatban döntött a településrendezési tervmódosítási eljárás elindításáról (138/2025. (VI. 27.) Kgy. határozat).

Környezeti értékelés előzetes egyeztetése:

A hatóságok összességében nem kérték a környezeti értékelés elkészítését, ezért az önkormányzat úgy döntött, hogy nem szükséges azt elkészíttetni.

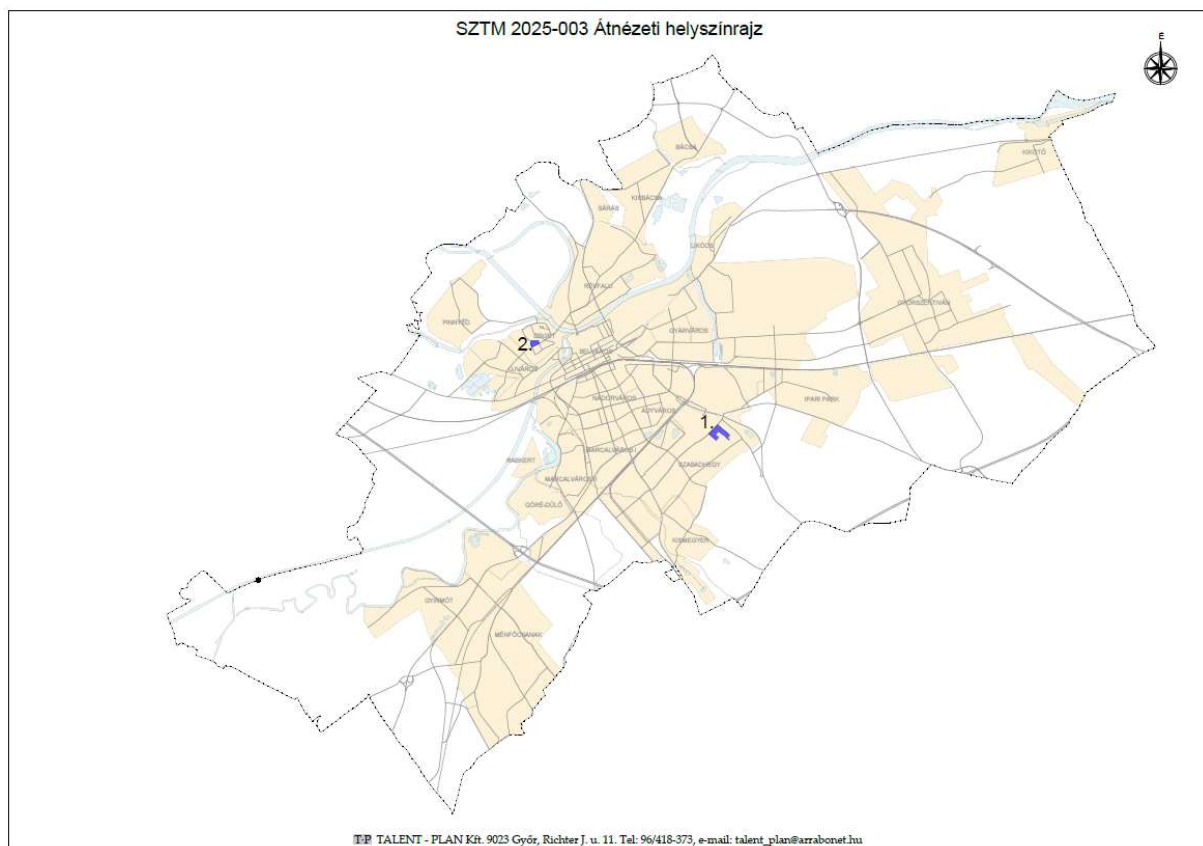
Megalapozó vizsgálat

1. HELYZETFELTÁRÓ MUNKARÉSZ

1.1. TELEPÜLÉSHÁLÓZATI ÖSSZEFÜGGÉSEK, A TERVEZÉSI TERÜLET HELYE A VÁROSBAN, TÉRSÉGI KAPCSOLATOK

A módosítás által érintett területek:

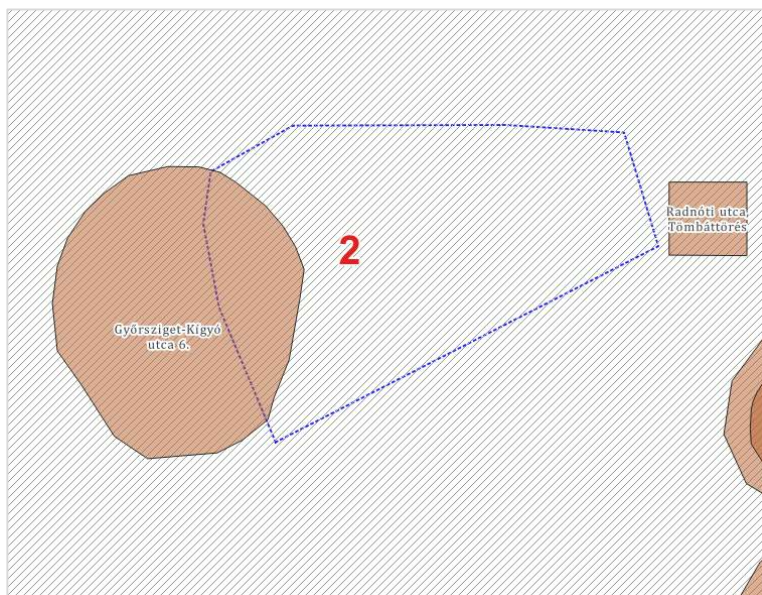
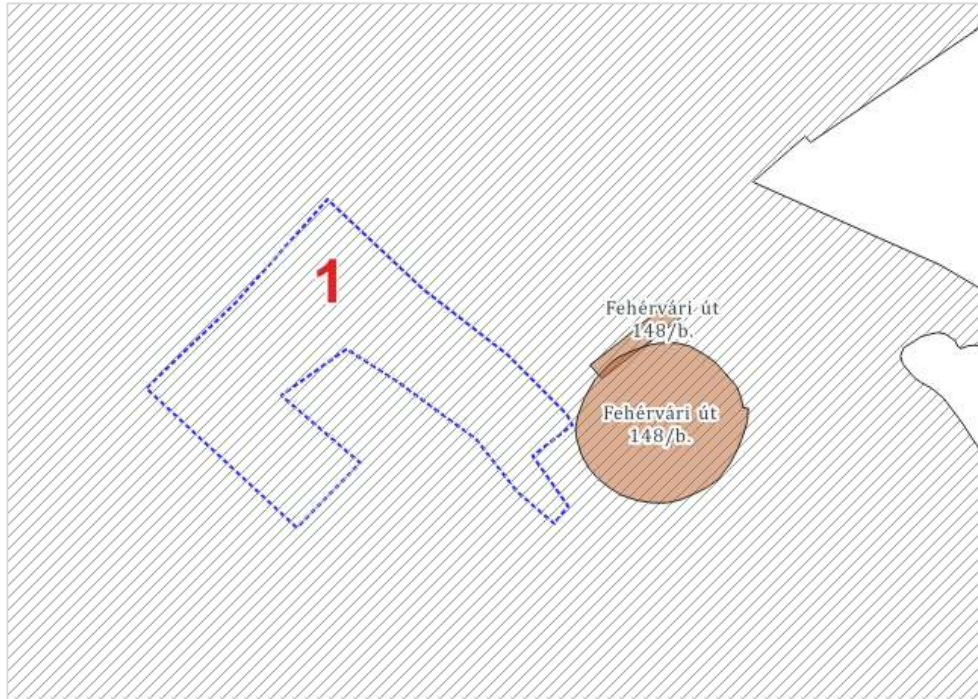
1. Győr – Szabadhegy, Varga Katalin utca - Patkó utca – Kakashegy utca – József Attila utca által határolt tömbön belül a 00596* és 00569* sz. falusias lakóövezet (Lf)
2. Győr-Sziget, Köztelek utca – Kígyó utca – Akác tér – Lakatos utca – Akác utca – Radnóti Miklós utca által határolt telektömbön belüli 01320 sz. nagyvárosias lakóövezet



1.14. AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET VIZSGÁLATA

1.14.6. Az épített környezet értékei

1.14.6.2. régészeti terület, védett régészeti terület, régészeti érdekű terület



Jelmagyarázat:

- barna kitöltés: nyilvántartott régészeti lelőhely

Nyilvántartott régészeti lelőhely: 1. módosítás közelében: Fehérvári út 148/b., 2. módosítással érintett: Györsziget-Kígyó utca 6., 2. módosítás közelében: Radnóti utca, Tömbátörés

1.14.6.5. műemlék, műemlékegyüttes

1.14.6.7. műemléki terület: történeti táj, műemléki jelentőségű terület, műemléki környezet



Jelmagyarázat:

- piros „M” betű: műemlék
- zöld kitöltés: műemléki jelentőségű terület

A módosítások nem érintettek.

1.14.6.9. helyi védelem

Nem érintett.

Örökségvédelmi, műemlékvédelmi és régészeti értékek nem sérülnek.
Összességében a módosításokkal nem sérülhetnek az örökségi értékek.

Alátámasztó javaslat**7. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ**

A módosítás által érintett területek:

1. Győr – Szabadhegy, Varga Katalin utca - Patkó utca – Kakashegy utca – József Attila utca által határolt tömbön belül a 00596* és 00569* sz. falusias lakóövezet (Lf)
2. Győr-Sziget, Köztelek utca – Kígyó utca – Akác tér – Lakatos utca – Akác utca – Radnóti Miklós utca által határolt telektömbön belüli 01320 sz. nagyvárosias lakóövezet

A módosítás célja:

1. Az önkormányzat a 00596* és a 00569* sz. Lf övezet GYÉSZ 103. §-ban lévő egyedi előírását kívánja felülvizsgálni olyan módon, hogy a Patkó utcára nyíló új telkek esetében is kötelező érvényű legyen az út-és közműhozzájárulás. A Patkó utca egy része jelenleg féloldalas beépítésű, szükség lesz a másik oldal közmű-és közterületalakítására is, amennyiben a másik oldal is beépül.

Hatályos egyedi előírás:

00569	A volt bányagödör melletti telkeken tervezett épületek alapozásakor a nagy szintkülönbség figyelembe veendő. Az övezetben telekalakítás csak a Kakashegy utcára vonatkozó TRSZ-ben rögzített kötelezettségek felülvizsgálatát követően engedélyezhető. Az övezetben kizárólag egylakásos lakóépület építhető.
-------	---

A 00596* sz. övezet habár csillagozott, mégsem tartozik hozzá a hatályos GYÉSZ szerint egyedi előírás.-> A szabályozási terv ebben a tekintetben nem módosul, csak a hozzá kapcsolódó GYÉSZ előírások.

Tervezett egyedi előírás:

00569	A volt bányagödör melletti telkeken tervezett épületek alapozásakor a nagy szintkülönbség figyelembe veendő. Az övezeten belül a Patkó utcáról megközelíthető telkeken építmény kizárólag az SZT-n jelölt építési helyen helyezhető el. Az építési helyek kijelölése olyan településrendezési tervmódosítás keretében történhet, amelyet megelőzően településrendezési szerződés keretében a fejlesztők vállalják
-------	--

	az önkormányzat által szükségesnek tartott közfejlesztéseket.
00596	Az övezeten belül a Patkó utcáról megközelíthető telkeken építmény kizárólag az SZT-n jelölt építési helyen helyezhető el. Az építési helyek kijelölése olyan településrendezési tervmódosítás keretében történhet, amelyet megelőzően településrendezési szerződés keretében a fejlesztők vállalják az önkormányzat által szükségesnek tartott közfejlesztéseket.



Az E-közmű térképen látható, hogy a Patkó utca közművesített, illetve elkezdték megosztani a Kakashegy utcai telkeket



A jelenleg féloldalas kialakítású Patkó utca; ha a másik oldal is beépül, gondolni kell a tereprendezésre, járdára, vízelvezetésre stb.

A hatályos terven látható *javasolt telekhatár és építési hely határvonala* elnevezésű szabályozási elemek a jelenlegi telekállapot alapján elavulttá váltak a 00569* sz. övezeten belül, ezért azok törlésre kerülnek, helyettük az *építési övezet építési jogot adó részének határa* elnevezésű szabályozási elemmel biztosítaná az önkormányzat azt, hogy a két utcára nyíló telkek a megosztásuk után szabályozott formában épülhessenek be.

2. A módosítás lényege Győr 8340/2 és 8352 hrsz-ú ingatlanok közötti szabályozási vonal korrekciója lenne oly módon, hogy az visszaugrana a kialakult telekhatárra, vagyis eltűnne a kiszabályozott háromszög terület, aminek ingatlan-nyilvántartási besorolhatatlansága akadályozza a Köztelek utca kialakításának telekalakítását.

A hatályos-tervezett állapot rajzi megjelenítését lásd külön ábrázolva!