



SZTM 2025-004

**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 2025-004
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	4
----------------------------	----------

Megalapozó vizsgálat

1. HELYZETFELTÁRO MUNKARÉSZ	6
1.1. Településhálózati összefüggések, a tervezési terület helye a Városban, térségi kapcsolatok	6
1.14. Az épített környezet vizsgálata	7
1.14.6. Az épített környezet értékei.....	7
1.14.6.2. régészeti terület, védett régészeti terület, régészeti érdekű terület	7
1.14.6.5. műemlék, műemlékegyüttes	8
1.14.6.7. műemléki terület: történeti táj, műemléki jelentőségű terület, műemléki környezet....	8
1.14.6.9. helyi védelem	8

Alátámasztó javaslat

7. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ	9
--	----------

Hatályos-tervezett szabályozási tervlap (SZT)

Környezeti értékelés

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

SZABÁLYOZÁSI TERVI MUNKARÉSZEK

.../2025. (...) ÖNKORM. RENDELET

SZTM 2025-004

SZABÁLYOZÁSI TERV

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 (139/2025. (VI. 27.) Kgy. határozat).

Környezeti értékelés előzetes egyeztetése:

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

Az ÉDUVIZIG a 41441-0020/2025 iktatószámú levelében írta: *„Az árvízvédelmi töltés rézsúlábától mért 10 méteres sávot szabadon kell hagyni árvízvédelmi, karbantartási célra.”*
Ez alapján javításra került az építési hely.

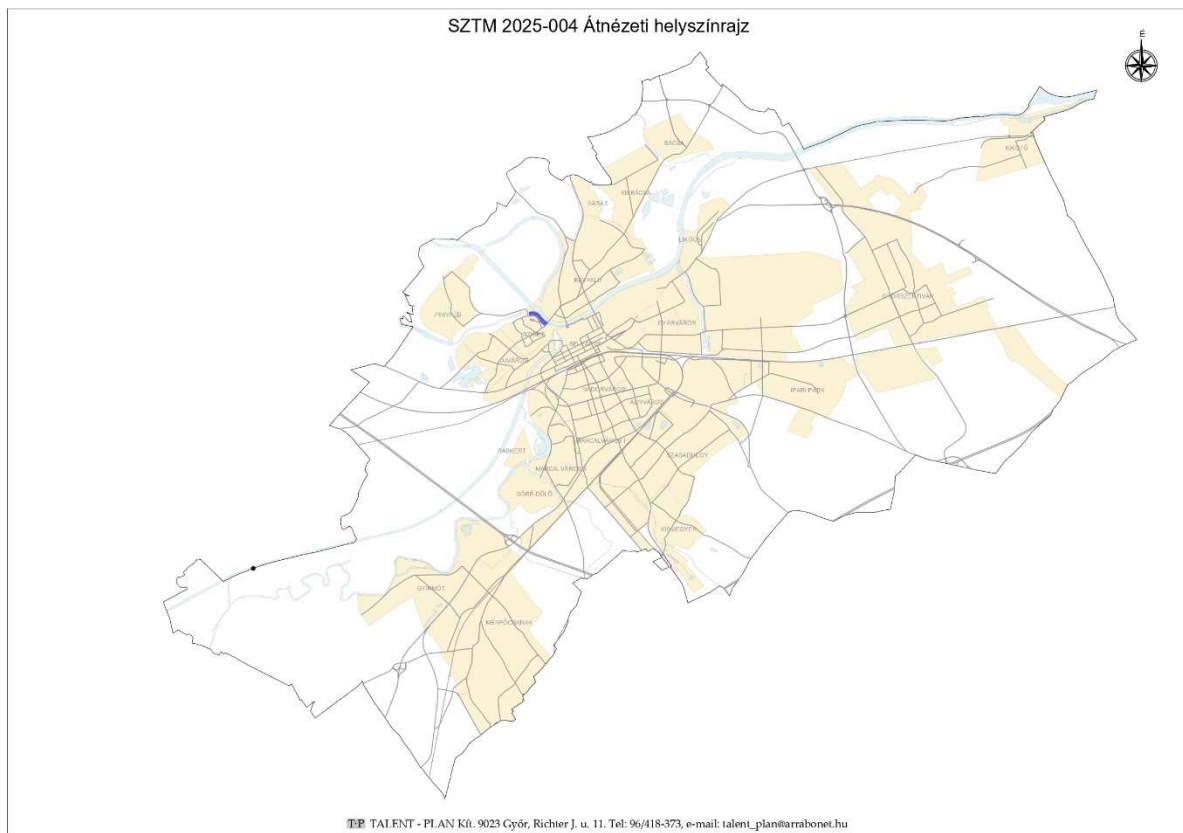
Megalapozó vizsgálat

1. HELYZETFELTÁRÓ MUNKARÉSZ

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

A módosítás által érintett területek:

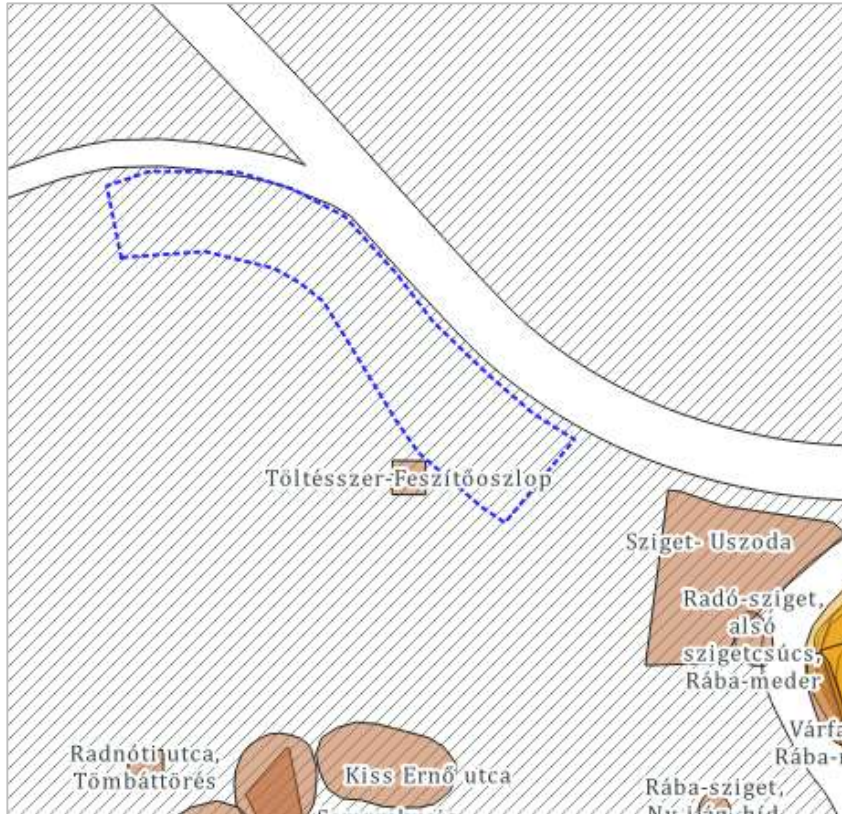
Győr – Sziget, Töltésszer utca és Mosoni-Duna közötti tömb (01287* sz. nagykiterjedésű, sportolási célú különleges övezet, Ksp)



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



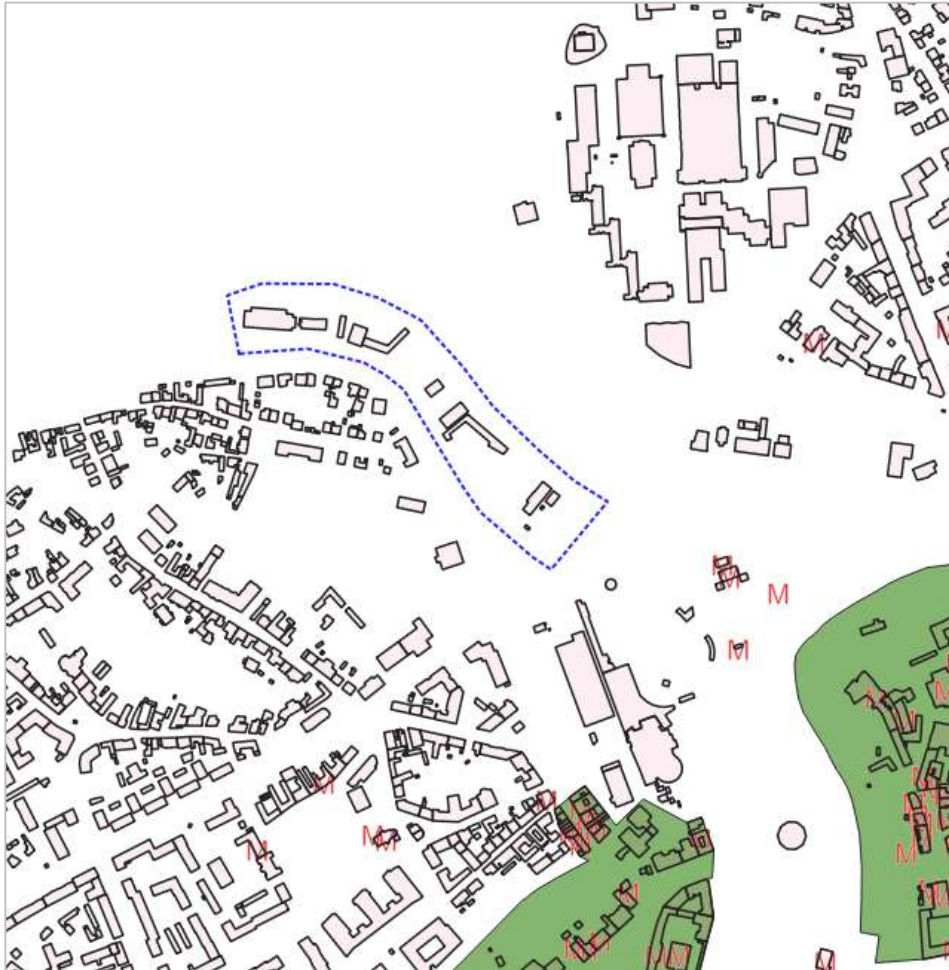
Jelmagyarázat:

- barna kitöltés: nyilvántartott régészeti lelőhely

Nyilvántartott régészeti lelőhely: a módosítás közelében: Töltésszer-Feszítőoszlop

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 módosítás nem érintett.

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

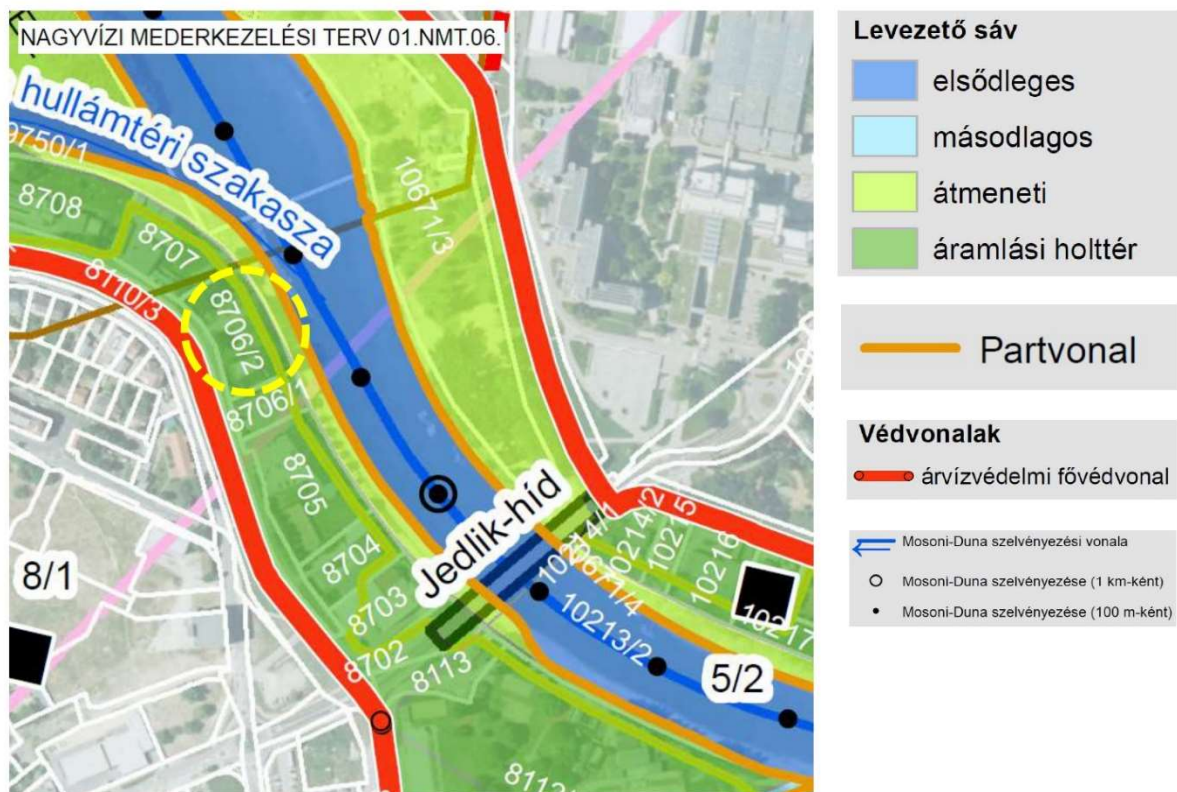
7. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A módosítás által érintett területek:

Győr – Sziget, Töltésszer utca és Mosoni-Duna közötti tömb (01287* sz. nagykiterjedésű, sportolási célú különleges övezet, Ksp)

A módosítás célja:

Az önkormányzat a 01287* sz. Ksp övezeten belül a Győr 8706/2 hrsz-ú telekre építési helyet kíván feljelölni konkrét beépítés céljából. Az övezet a nagyvízi meder-áramlási holtter része.



Részlet a nagyvízi mederkezelési tervből; a Győr 8706/2 hrsz-ú telek (sárga szaggatott karika) és a nagyvízi meder viszonya

Tájékoztatásul; a 01287* sz. Ksp övezet hatályos övezeti jele:

Ksp04/K/25/40-/090/02-//

Ennek megfelelően az övezetre vonatkozó előírások a következők:

- Ksp - nagykiterjedésű, sportolási célú különleges övezet
- 04 - a használat megengedett intenzitása 0,4
- K - a beépítés megengedett módja kialakult
- 25 - a megengedett legnagyobb beépítettség 25 %
- 40 - a zöldfelület megengedett legkisebb aránya 40 %
- 090 - a megengedett legnagyobb épületmagasság 9,0 m
- 02 - a megengedett legnagyobb szintszám 2

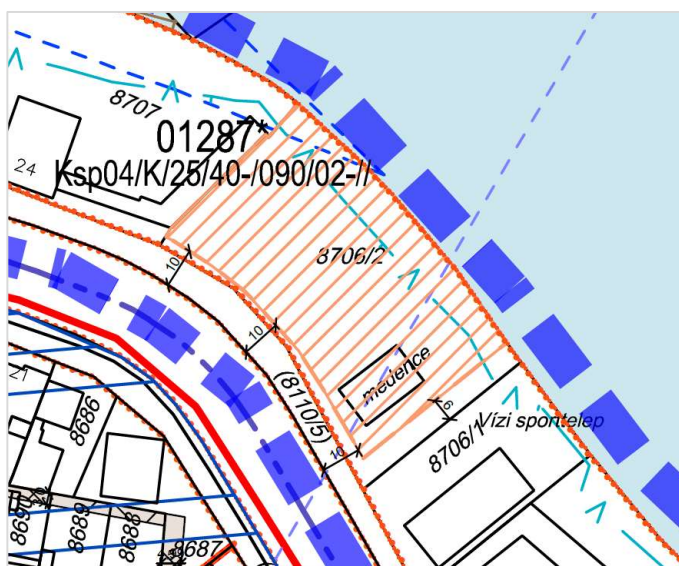
A GYÉSZ 103. § 01287 sz. övezetre vonatkozó hatályos egyedi előírása:

„Az övezet hullámtéren van; a vonatkozó jogszabályok figyelembevételével használhatók csak ki az övezeti szabályok adta építési lehetőségek. A létesítmények hullámtéri fekvés miatti károsodása kizárólag a tulajdonos kockázata. Az övezetben lévő jelenlegi telekszám nem növelhető. A hullámtérbe tervezett építmény építési engedélyezési tervéhez csatolni kell a hullámtér-szűkítés által okozott vízszintemelkedés mértékének pontos meghatározását és annak vízvisszaduzzadással érintett hatásterületét, ezzel igazolva, hogy az okozott vízvisszaduzzadás egyéb építményt, létesítményt nem veszélyeztet. A területen új építési engedélyt kiadni a hullámterekre vonatkozó előírások, az övezetekre vonatkozó közművesítési előírások (teljes közműellátás) és a területen haladó közművezetékek (víz-gáz) szolgáltatóinak egyetértő nyilatkozatával lehet.”

Ez nem változik, továbbra is hatályban marad.



A Mosoni-Duna töltése teljes mértékben a Győr 8110/3 hrsz-ú földrészleten helyezkedik el, szóval a töltésláb tulajdonképpen a Győr 8110/3 hrsz-ú és a Győr 8110/5 hrsz-ú földrészletek közös határa, ezért ettől a földrészlethatártól mért 10 m-re került a Győr 8706/2 hrsz-ú telekre felrajzolt építési hely határa.



Részlet a tervezett szabályozásból

A hatályos-tervezett állapot rajzi megjelenítését lásd külön ábrázolva!