

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV



GYŐR (MÉNFOCSANAK)
HEGYALJA ÚT 55. 25204/4 HRSZ

Bevezetés- Összefoglaló

A Győr, Hegyalja út 55. 25204/4 hrsz-ú telek tulajdonosa (Lakits János 9012 Győr, Aba Sámuel u. 3. sz. alatti lakos) előzetes egyeztetést folytatott Győr Város Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatal Főépítési Osztályával a tárgyi ingatlanra vonatkozó Településrendezési Szerződés előkészítésével (TRSZ) kapcsolatban. A TRSZ megkötését Lakits János úr vállalja a megfelelő részletek tisztázását követően.

Lakits János úr rokona (Tálos Gergő), már építési engedélyt kért és kapott a tárgyi telek 1 lakásos családi házzal történő beépítésére. A telek címe: Győr, Hegyalja út 55. 25204/4 hrsz. A korábban a telken található lakóház elbontásra került, a helyére új családi ház építése van folyamatban. Jelen tanulmányterv készítése idején a lakóház alapozása és lábazati fala már elkészült.

Tekintettel arra, hogy a tárgyi területre vonatkozóan Győr Megyei Jogú Város Önkormányzata külön rendeletben településrendezési szerződési (TRSZ) kötelezettséget írt elő, a jelen Telepítési Tanulmányterv (TT), ennek előkészítésére került kidolgozásra.

Kapcsolódó okirat, amely a jelen tanulmánytervhez csatolásra kerül:



GYŐR MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATALA
Településfejlesztési és Városstratégiai Főosztály
Főépítészeti Osztály

Iktatószám: 71381-2/2025
Ügyintéző: Lukács Eszter
E-mail: lukacs.eszter@gyor-ph.hu

Tárgy: Táros Gergő Máté és Lakits János
Győr-Ménfőcsanak, Hegyalja út 55., 25204/4 hrsz.

FELJEGYZÉS EGYEZTETŐ TÁRGYALÁSRÓL

Helye: Győr Megyei Jogú Város Önkormányzata Polgármesteri Hivatal
Településfejlesztési és Városstratégiai Főosztály
Időpontja: 2025. június 30.

Résztevők:

- Táros Gergő Máté (Építető)
- Lakits János (Építető)
- dr. Kozák Bettina - Főosztályvezető
- Szaksz Vince – Városi Főépítész
- Lukács Eszter – településrendezési ügyintéző

Összeállította: Lukács Eszter

A tárgyalás témája:

A Győr-Ménfőcsanak, Hegyalja út 55. számú, 25204/4. hrsz.-ú falusias lakóingatlan a 02601* sorszámú építési övezetben fekszik, amely övezetre Győr Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a Győri Építési Szabályzatról (GYÉSZ-ről) és Győr Szabályozási Tervéről szóló 1/2006. (I. 25.) Ök. rendelet (a továbbiakban: GYÉSZ) 103. § szerinti egyedi előírás vonatkozik: „Az övezetben ingatlan beépítésére Településrendezési Szerződés (TRSZ) megkötését követően kerülhet sor. A szabályozási terven rajzosan jelölt építési helyeken legfeljebb két lakó rendeltetési egység helyezhető el.”

A tárgyi ingatlan L-alakú, az L. egyik szára a Hegyalja út felől jelenleg megközelíthető, a másik szára a Gangl András utca tervezett meghosszabbítása felől, közterület,- és közműépítést követően válik megközelíthetővé.

Építetők a Hegyalja úti utcafronton álló épület elbontását követően, a Hegyalja út felőli megközelítéssel egyalakos lakóház építését tervezik, amelyre GY-M-S Vármegyei Kormányhivatal építési engedélyt adott, az alábbi építésügyi feltétellel:

„A kivitelezés megkezdésére csak településrendezési szerződés megkötését követően kerülhet sor.”

H-9021 Győr,
Városház tér 1.

Tel.: +36 (96) 500 100
E-mail: gyor@gyor-ph.hu

www.gyor.hu
www.hellogyor.hu



Részlet a Szabályozási tervből

A tárgyban tartott egyeztetésen az Építetők és a Polgármesteri Hivatal Településfejlesztési és Városstratégiai Főosztály vezető munkatársai (a továbbiakban: Önkormányzat) az alábbi megállapításokat tették:

Felek megegyeznek abban, hogy az ingatlan a Hegyalja út felől megközelíthető, az engedélyezett épület építéséhez a Gangl András utca folytatásának megépítése nem szükséges.

Az Önkormányzat tájékoztatta az Építetőket, hogy a Gangl András utca folytatásának út,- és közműépítése tárgyában akkor köthet településrendezési szerződést (a továbbiakban: TRSZ2) a Cél megvalósítójával, amikor a Cél megvalósítója kérelmezi a TRSZ2 megkötését. Továbbá az Önkormányzat arról is tájékoztatást adott, hogy az út kialakításához a Szabályozási Terv módosítására, tehát az út kiszabályozására is szükség lesz.

Építetők nyilatkoztak a GYÉSZ 103. § övezetre vonatkozó előírás teljesítése, tehát az ingatlan beépítése érdekében szükséges TRSZ-kötési szándékukról (a továbbiakban: TRSZ1).

Önkormányzat tájékoztatta Építetőket, hogy a TRSZ1 megkötéséhez telepítési tanulmányterv készítését írja elő a jogszabály. A telepítési tanulmánytervet településtervező készítheti, és be kell mutatnia a tárgyi ingatlan megoszthatóságát, és a belőle kialakuló ingatlanok beépítési mutatóinak megfelelését. Építetők vállalják, hogy a TRSZ1 megkötéséhez a fenti tartalmú telepítési tanulmánytervet elkészítetik.

Előzetesen rögzítésre került, hogy az Építetők a TRSZ1-ben kötelezettséget vállalnak arra, hogy a Gangl András utca folytatása tárgyában megkötendő TRSZ2-ben foglaltak szerint fogják az ingatlan útként kialakítandó terület részét az Önkormányzat részére átadni, továbbá, hogy az út és közművek majdani kiépítésének költségeiben részt fognak vállalni.

Építetők ezen szándékukat 2025. július 2-án érkezett levelükben megerősítették.

Építetők tudomásul veszik, hogy a TRSZ1-ben előírt kötelezettségvállalás ténye az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzésre kerül.

Jelen emlékeztetőt tájékoztatásul megküldöm Kósa Roland alpolgármester úr részére.

Látta:



Szaksz Vince
Városi Főépítész

dr. Kozák Bettina
Főosztályvezető

Szabó Gábor
Városfejlesztési és Városüzemeltetési osztályvezető

Készült két példányban:

- 1.) Irattár
- 2.) Építetők: talos.gergo@lavill.hu

Jelen Telepítési Tanulmányterv lényegi-, releváns eleme, hogy a hatályos szabályozási terven betervezett Gangl András utca dél-nyugati irányú kikötése (amennyiben valamikor aktuálissá válik) olyan módon valósulhasson meg, hogy a 25204/4 hrsz-ú telekből a Gangl András utca felől is ki tudjon alakulni 1 db. új telek, amelynek beépítési paraméterei és beépítési lehetőségei megfeleljenek az övezeti jelben előírt értékeknek.

A hatályos rendezési terv bemutatása

A hatályos szabályozási terv szerint a Hegyalja út ezen szakasza falusias lakóterület (Lf) övezetbe tartozik. A HÉSZ rendelkezései szerint az övezetben telkenként egy lakást és egy egyéb rendeltetési egységet magában foglaló lakóépület és azon kívül kiegészítő épület helyezhető el. A tulajdonos a Hegyalja út felőli telekrészre egy lakóépület építését engedély birtokában már megkezdte.

Győr Megyei Jogú Város Önkormányzata kérte a jövőben esetlegesen kialakítani kívánt, tervezett tömbfeltárás és a telekosztás utáni beépített állapot vizsgálatát és bemutatását, igazolva a szabályozásnak való megfelelést a fentiek szerint kialakuló két telekre.

Az érintett telek: Győr, Hegyalja út. 55. 25204/4 hrsz



A telek jelenlegi állapota: Előlnézet a Hegyalja utca 55-ről (2025.09.19.)



Utcaképek: (2025.09.19.)



A tervezési terület a Hegyalja utcáról



A telek a Gangl András utca felől

A területre vonatkozó hatályos szabályozás ismertetése

Győr Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 1/2006. (I. 25.) önkormányzati rendelete a Győri Helyi Építési Szabályzatról (GYÉSZ):

”

Falusias lakóterület (Lf)

37. § (1) A falusias lakóövezet kis laksűrűségű, kertes terület, amely telkenként egy lakást és egy egyéb rendeltetési egységet magában foglaló lakóépület és azon kívül kiegészítő épület elhelyezésére szolgál.

(2) Az övezetben a lakóépület helyett elhelyezhető a helyi lakosság ellátását szolgáló egy, legfeljebb 400 m² összes hasznos alapterületű épületben

- a) mező- és erdőgazdasági (üzemi) rendeltetési egység,
- b) kiskereskedelmi rendeltetési egység,
- c) szolgáltató rendeltetési egység,
- d) vendéglátó rendeltetési egység,
- e) egyházi rendeltetési egység,
- f) művelődési rendeltetési egység,
- g) oktatási rendeltetési egység,
- h) egészségügyi rendeltetési egység,
- i) szociális rendeltetési egység,
- j) helyi igazgatási célú rendeltetési egység,
- k) a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló rendeltetési egység,
- l) sportcélú rendeltetési egység vagy
- m) nem zavaró gazdasági tevékenységi célú rendeltetési egység.

(3) A közhasználatú építmény kivételével a területen csak akkor lehet az utcai beépítési vonal mögött 18 méternél mélyebben 4,80 méternél magasabb épületmagasságú épületrészt építeni, ha az SZT annak építési helyét jelöli.

(4) Az övezetben nem helyezhető el:

- a) szálláshely szolgáltató épület,
- b) egyéb közösségi szórakoztató épület és
- c) önálló parkoló terület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjármű számára.

Építési övezet jele	02601' Lf05/O/30/40-/070/02-15/40/
Szerepkör	falusias lakóterület
Megengedett legnagyobb telekkihasználtság	0,5
Megengedett beépítési mód	oldalhatáron álló
Megengedett legnagyobb beépítettség (%)	max. 30
Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke (%)	min. 40
Megengedett legnagyobb építmény-magasság (m)	max. 7
Megengedett legnagyobb szintszám (db)	2
Telek megengedett legkisebb szélessége (m)	15
Telek megengedett legkisebb mélysége (m)	40

02601' - Az övezetben ingatlan beépítésére Településrendezési Szerződés (TRSZ) megkötését követően kerülhet sor. A szabályozás terven rajzosan jelölt építési helyeken legfeljebb két lakó rendeltetési egység helyezhető el.”

A kialakításra kerülő két telek beépítés utáni paramétereit a fent ábrázoltak alapján:

	1. telek	2. telek
Telekméret	1752 m ²	782 m ²
Szerepkör	falusias lakóterület	falusias lakóterület
Telekkihasználtság	0,5	0,5
Beépítési mód	oldalhatáron álló	oldalhatáron álló
Beépítettség	17 % (298 m ²)	28 % (219 m ²)
Zöldfelület mértéke	53 % (929 m ²)	64 % (502 m ²)
Burkolt felület mértéke	30 % (525m ²)	8 % (61 m ²)
Legnagyobb építmény-magasság	6,60 m	6,50 m
Legnagyobb szintszám	2	2
Telek legkisebb szélessége (m)	26,24	19,35
Telek legkisebb mélysége (m)	52,06	40

Összegzés:

A tanulmányterv alapján megállapítható, hogy a fenti javasolt telekosztás mellett a telkek kialakíthatósága és beépíthetősége megfelel a hatályos szabályozásnak.

TALENT-PLAN
Tervező, Szolgáltató és
Kereskedelmi Kft.
3023 Győr, Richter J. u. 11.



Németh Gyula
vezető településtervező
TT-1 08 0066

Győr, 2025. 10.21.