

Győr Megyei Jogú Város településrendezési terv módosítás

SZTM 2025-005 Győr településrendezési eszközeinek 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	4
3	Településszerkezeti Terv.....	5
4	Szabályozási Terv és GYÉSZ	5
5	Alátámasztó Munkarészek.....	6
5.1	Zöldfelület-rende­zés, tájrende­zés	7
5.2	Környezetvédelem.....	8
5.3	Közlekedés	14
5.4	Közművesítés	14
5.5	Hírközlés.....	14
5.6	Örökségvédelmi javaslat	14
6	Jóváhagyandó munkarészek	15
6.1	A Településszerkezeti terv leírása.....	15
6.2	Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási terv	15
6.3	A Szabályozási terv leírása	16
7	Tervjegyzék	17

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 Győr Megyei Jogú Város Önkormányzata egy nádorvári lakóterületi tömbön belül kívánja kismértékben módosítani a szabályozási paramétereket, illetve egyedi előírásokat kíván előírni egy konkrét telek esetében a kialakult beépítés, valamint az ahhoz kapcsolódóan felmerülő használati igények (gépjármű-elhelyezés) figyelembe vételével.

Győr Megyei Jogú Város Közgyűlése a 140/2025.(VI.27.) Kgy. határozatában döntött a településrendezési tervmódosítási eljárás elindításáról.

A településfejlesztési koncepcióban megfogalmazott fő fejlesztési elképzeléseknek, a tervezett módosítás megfelel, 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.

Jelen terv készítésénél figyelembe vettük az alábbi előzményeket:

- Magyarország és egyes kiemelt térségeinek Területrendezési Tervéről szóló 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)

Az SZTM 2025-005 számú 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

Jelen tervdokumentáció Győr közigazgatási területének következő részére vonatkozik: A Szigethy Attila út-Nagy Imre utca-Somogyi Béla utca és a Zrínyi utca által határolt 00488* és 03097 számú szabályozási tömbök területe.

1.3 A MÓDOSÍTÁS CÉLJA

A Győr-Nádorváros, 3575 hrsz.-ú Zrínyi u. 25. szám alatti ingatlan tulajdonosai a fenti tömbben található telekre vonatkozó minimális zöldfelület mutatószámának módosítását kérték.

Az ingatlanon, amely jelenleg kertvárosias lakóterület besorolású övezetben található egy 15 lakásos társasház áll.

Jelenleg a telken belül nem megoldható a lakásonként egy gépjármű elhelyezhetősége az övezetben előírt 50 %-os minimális zöldfelületarány miatt. A társasház tulajdonosai a lakásszámnak megfelelően 15 db felszíni parkoló kialakításának lehetőségét szeretnék biztosítani.

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 módosítás 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 nem módosul.

4 SZABÁLYOZÁSI TERV ÉS GYÉSZ

A tervezési területen belül az alábbi változások tervezettek:

A Győr-Nádorváros, 3575 hrsz.-ú Zrínyi u. 25. szám alatti ingatlan tulajdonosai a 00488* számú szabályozási övezetben található telekre vonatkozó minimális zöldfelület mutatószámának módosítását kérték.

Az ingatlanon, amely jelenleg kertvárosias lakóterület besorolású övezetben található egy 15 lakásos társasház áll.

Jelenleg a telken belül nem megoldható a lakásonként egy gépjármű elhelyezhetősége az övezetben előírt 50 %-os minimális zöldfelületarány miatt. A társasház tulajdonosai a lakásszámnak megfelelően 15 db felszíni parkoló kialakításának lehetőségét szeretnék biztosítani. Az ingatlan területén az előírt minimális zöldfelületarány jelenleg sem teljesül.

A kialakult beépítés figyelembe vételével a 00488* számú szabályozási övezet egyedi előírásai kiegészítését javasoljuk, amelyben a 3575 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozóan javasoljuk a minimális 50%-os zöldfelülettől való eltérés engedélyezését.

A 3575 hrsz.-ú telek jelenlegi övezeti besorolása:

Lke 06/I/30/50-/075/03-13/I/004

A szabályozási terv nem módosul. A GYÉSZ 103 §. rendelkezései kiegészítésre kerülnek.

A GYÉSZ 103 §. hatályban lévő egyedi rendelkezései a 00488 számú szabályozási övezetre vonatkozóan:

A 14 méternél nem szélesebb telkek beépítése zárt sorúsítható, ha a szomszéd épület oldalhatáron álló homlokzata a csatlakozást lehetővé teszi.

A GYÉSZ 103 §. javasolt, kiegészített egyedi rendelkezései a 00488 számú szabályozási övezetre vonatkozóan:

A 14 méternél nem szélesebb telkek beépítése zárt sorúsítható, ha a szomszéd épület oldalhatáron álló homlokzata a csatlakozást lehetővé teszi.

A 3575 hrsz.-ú ingatlan területén a zöldfelület aránya legalább 25 % legyen, úgy hogy a telken belül meglévő 15 önálló rendeltetési egység gépjármű-elhelyezési igénye telken belül kielégíthető legyen. A 3575 hrsz.-ú ingatlan területén a zöldfelület háromszintes zöldfelületként alakítandó ki.

Az egyéb előírások valamint az övezeti paraméterek nem változnak a területen.

KÉRELEM AZ EGYES OTÉK ELŐÍRÁSOKTÓL VALÓ ELTÉRÉS ENGEDÉLYEZÉSÉHEZ

A Győr-Nádorváros, 3575 hrsz.-ú Zrínyi u. 25. szám alatti ingatlan tulajdonosai a meglévő lakóépületben jelenleg meglévő 15 lakó rendeltetésű ingatlan gépjármű elhelyezési igényeit telken belül kívánják kielégíteni.

Az érintett telek az övezet területileg és rendeltetésszármazó legnagyobb ingatlana.

Ahhoz, hogy a meglévő épületben lévő 15 lakáshoz szükséges közlekedési felületek és parkolók hosszú távon is megfelelő kialakítással megépülhessenek, az ingatlan területén jelentős mértékű burkolatot szükséges kialakítani. A telken a figyelembeveendő 2012. augusztus 6-án hatályos OTÉK által a kertvárosias lakóterületek esetében minimálisan előírt 50%-os zöldfelületi arány nem lesz biztosítható.

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 111.§-a az alábbi feltételek mellett lehetőséget ad a Kormányrendeletben foglalt követelményeknél megengedőbb követelmények megállapítására a helyi építési szabályzatban:

„111. § (1) Az e rendelet II-III. fejezetében meghatározott településrendezési követelményeknél szigorúbb követelményeket - a 32. § (2) bekezdése szerinti elhelyezési és beépítési szabály kivételével - a helyi építési szabályzat megállapíthat.

*(2) * A II-III. fejezetben meghatározott követelményeknél megengedőbb követelményeket a településrendezési eszköz akkor állapíthat meg, ha*

a) azt különleges településrendezési okok vagy a kialakult helyzet indokolja, továbbá

b) közérdeket nem sért, valamint

*c) * a 31. § (1) bekezdésében foglalt követelmények teljesülnek.”*

*„31. § (1) * Az építményeket csak úgy szabad elhelyezni, hogy azok együttesen feleljenek meg a településrendezési, településképi, illeszkedési, a környezet-, a táj-, természet- és a műemlékvédelembeli, továbbá a rendeltetési, az egészség-, a tűz-, a köz- és más biztonsági, az akadálymentességi követelményeknek, valamint a geológiai, éghajlati, illetőleg a terep, a talaj és a talajvíz fizikai, kémiai, hidrológiai adottságainak, illetőleg azokat ne befolyásolják károsan.”*

Az előzmények ismeretében látható, hogy a tervmódosítást **a kialakult helyzet indokolja.**

A meglévő lakóházhoz szükséges gépjármű-elhelyezési feltételeket a meglévő, adott telken a kialakult beépítés figyelembe vételével lehet megvalósítani.

A telek területe nem bővíthető, a zöldfelület jelenlegi aránya a mellékelt helyszínrajznak megfelelően ma is az övezetben jelenleg előírt, illetve a kertvárosias

lakóterületen a figyelembeveendő 2012. augusztus 6-i OTÉK által is meghatározott minimum 50 % alatt van.

Mellékeljük a tervezett parkoló kialakításhoz kapcsolódóan kialakítandó burkolt és zöldfelületekre vonatkozó számításokat is.

Megállapítható, hogy a telken belül az országos rendelkezésektől való eltérés a minimális zöldfelületek mértékét tekintve alapvetően azért szükséges, mivel a társasház telkén a rendeltetési egységekhez előírt gépjármű elhelyezési igény nem teljesíthető.

Megvizsgáltuk, hogy a tervezett parkolók közterületen sem alakíthatók ki a közelben.

A tervezett változtatás **közérdeket sem sért**, hiszen a telek tulajdonosok érdekét szolgálja a telken belül a szükséges parkolási igények kielégítése.

Fent leírtakra tekintettel az alátámasztásként csatolt tervek és műszaki leírások figyelme bevételével, Győr Megyei Jogú Város polgármestere kéri az állami főépítész hozzájárulását a 00488* számú szabályozási övezetben lévő 3575 hrsz.-ú ingatlanon a zöldfelület arányának 25 %-ra való csökkentéséhez.

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

4.1 ZÖLDFELÜLET-RENDEZÉS, TÁJRENDEZÉS

A tervezési területre 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, Szigetköz és Igmánd-Kisbéri-medence 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.

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

Győr város zöldfelületi rendszerének jelentősebb elemeivel a terület közvetlenül nem határos.

A terület élővilág-védelmi szempontból nem képvisel jelentős értéket, jelentős természeti érték sérülésének veszélye nem áll fenn.

A módosítással érintett 3575 hrsz.-ú ingatlanon a tervezett gépjármű-elhelyezési igények megvalósíthatósága a minimális zöldfelület arányának 25 %-ra csökkentésével kerül biztosításra. A minimális zöldfelület-arány meghatározásánál figyelembe vettük a meglévő beépítés arányát, és a kialakítandó szükséges burkolt felületek nagyságát.

A zöldfelület kisebb aránya miatt a település klímacéljainak teljesülésével összhangban javasoljuk az érintett telken a zöldfelület háromszintes zöldfelületként való kialakítását.

A parkolók kialakításánál ugyanakkor javasoljuk, hogy fontos szempont legyen a burkolt felületek minimalizálása, illetve a tervezett burkolatok jó vízáteresztő képességgel bírjanak, így biztosítva a víz természetes lefolyását, beszivárgását.

A tervezési területen új beépítésre szánt terület nem kerül kialakításra, ezért a biológiai aktivitásérték szintentartását igazoló számítás nem szükséges.

4.2 KÖRNYEZETVÉDELEM

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

4.3 TALAJ ÉS VÍZ

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

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 minősülnek.

A tervezési terület **vízbázis védőterületét nem érinti.**

A tervezési terület **mélyfekvésű területet**, amely alacsonyabban fekszik, mint 112mBf, nem érint.

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 terület **csapadékvíz-elvezetését** teljes körűen meg kell oldani.

4.4 LEVEGŐ

Jogsabályi hátér

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 anyagonkénti besorolását mutatja be.

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

	SO ₂	NO ₂	CO	PM ₁₀	Benzol	Talajközeli ózon	PM10 Arzén	PM10 Kadmium	PM10 Nikkel	PM10 Ólom	PM10 Benz(a)pirén
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 túrértéket.

A tervezési területen tervezett módosítás levegőtisztaság-védelmi szempontból nem jelent számottevő terhelést.

A területen lehetővé váló fejlesztéshez kapcsolódóan fellépő forgalomnövekedésből adódó légszennyezettség változás a határértékeken belül prognosztizálható.

4.5 ZAJ ÉS REZGÉS

Jogszábiályi 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 zajterképek, valamint az intézkedési tervek készítésének részletes szabályairól

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

- B: a légszennyezettség a levegőterheltségi szintre vonatkozó határértéket és a túrértéket meghaladja
- C: a légszennyezettség a levegőterheltségi szintre vonatkozó határérték és a túrérték 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.
- O-I: azon terület, ahol a talajközeli ózon koncentrációja meghaladja a cél értéket.

- 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.”

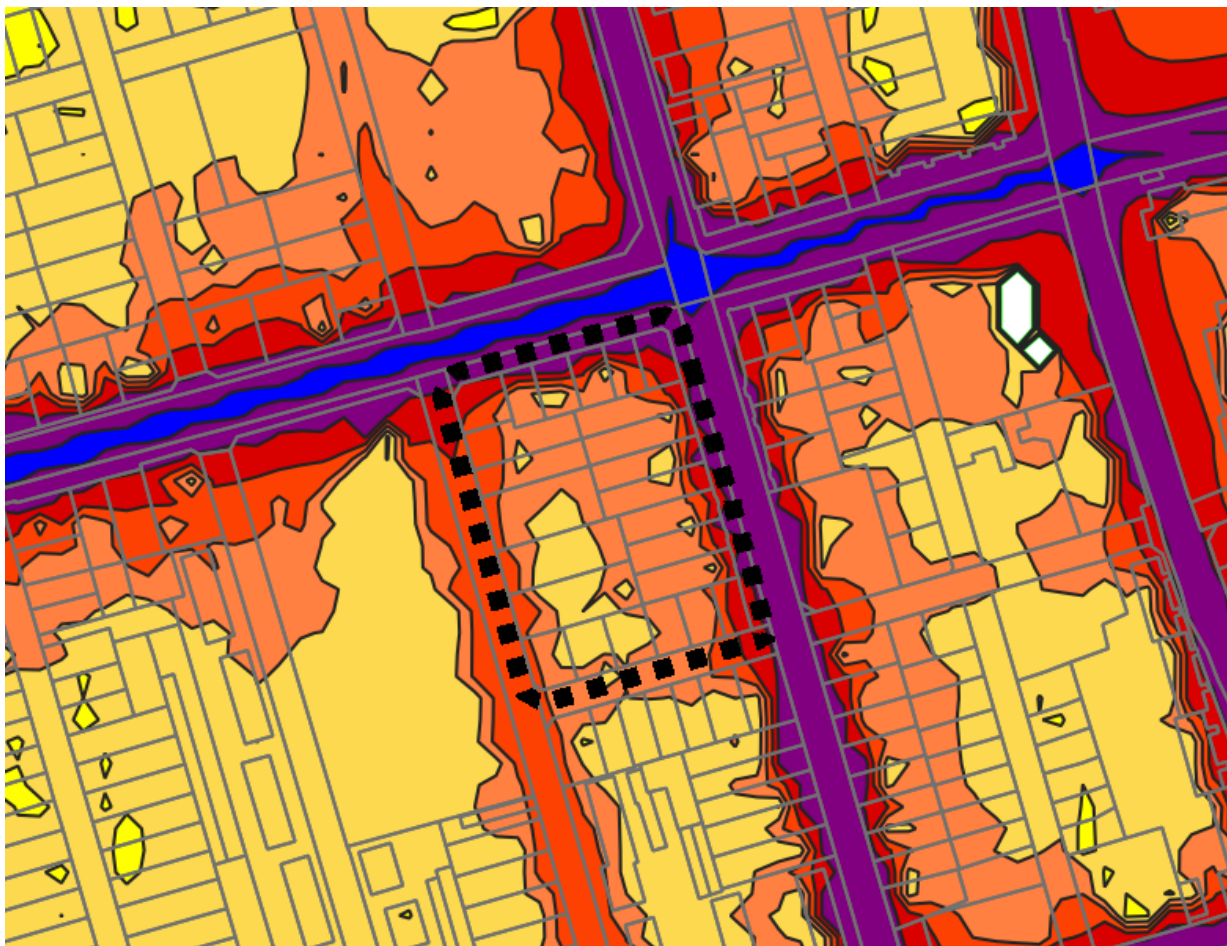
A zajvédelem tekintetében alapvetően a környezeti zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól szóló 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet előírásait kell figyelembe venni. A rendelet értelmében a környezetbe zajt, illetve rezgést kibocsátó tevékenységet úgy szabad végezni, hogy a keletkező zaj, illetve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

A tervezési területen a közlekedésből eredő zajterhelést a lenti térkép mutatja.

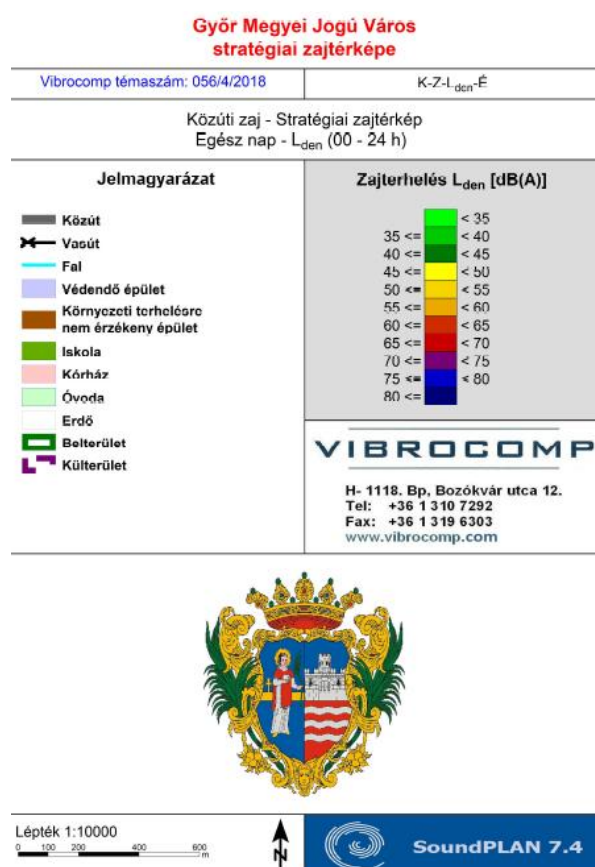
A területhez legközelebb eső zajforrások a területet érintő közúthálózati elemek. A tervezési terület érintett a közúti közlekedésből eredő zajterheléssel, az érintett ingatlanok beépítését, külső határoló épületszerkezeteinek megválasztását ennek figyelembe vételével kell realizálni.

Vasúti és üzemi zajból eredő konfliktus nem érinti a területet.



Közút zajterhelési térkép

Jelmagyarázat:



4.6 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 közzolgáltató hulladékgazdálkodási tevékenységéről és a hulladékgazdálkodási közzolgáltatás 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 területen belül a keletkezett hulladék elszállítása megoldott.

A területen 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.

4.7 ÉPÍTETT KÖRNYEZET

A tervezett módosítás az épített környezetet nem befolyásolja kedvezőtlen módon.

4.8 KÖZLEKEDÉS

A tervezési területen tervezett módosítás közlekedésfejlesztési hatásai:

A 3575 hrsz.-ú telken belül szabályosan kialakuló parkolók a környező közterületek közlekedési környezetét nem befolyásolják. A telek közterületi kiszolgálása változatlan formában tervezett. A tervezett módosítás a jelenlegi használat valós kielégítését szolgálja.

4.9 KÖZMŰVESÍTÉS

A tervezett módosítás közműfejlesztési igényekkel nem jár.

4.10 HÍRKÖZLÉS

A tervezett módosítás hírközlési szempontból nem releváns.

4.11 ÖRÖKSÉGVÉDELMI JAVASLAT

A tervezési terület régészeti lelőhelyet nem érint.

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 tervezési területen tervezett módosítás védett műemlékeket illetve műemléki jelentőségű területeket nem érint.

A tervezett módosítás az épített örökség elemeit nem befolyásolja kedvezőtlen módon.

5 JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

5.1 A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV LEÍRÁSA

A településszerkezeti terv nem módosul.

5.2 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 103. § -a kiegészül az alábbiak szerint:

00488*	<i>A 14 méternél nem szélesebb telkek beépítése zárt sorúsítható, ha a szomszéd épület oldalhatáron álló homlokzata a csatlakozást lehetővé teszi. A 3575 hrsz.-ú ingatlan területén a zöldfelület aránya legalább 25 % lehet, úgy hogy a telken belül meglévő 15 önálló rendeltetési egység gépjármű-elhelyezési igénye telken belül kielégíthető legyen. A 3575 hrsz.-ú ingatlan területén a zöldfelület háromszintes zöldfelületként alakítandó ki.</i>
--------	--

2. §

E rendelet 2025. lép hatályba.

Pintér Bence	Dr.Bakonyi Bernadett

polgármester	jegyző
--------------	--------

Általános indoklás:

A tervezett magán fejlesztés megvalósíthatósága érdekében az övezetre vonatkozó egyedi előírások módosítása vált szükségessé a tervezési terület esetében.

Részletes indoklás:

1. §

A GYÉSZ egyedi előírásainak kiegészítése lehetővé teszi a kialakult állapotnak megfelelő használati cél, a telken belüli parkolás megvalósítását.

2. §

A rendelet hatályba léptetéséről rendelkezik.

5.3 A SZABÁLYOZÁSI TERV LEÍRÁSA

SZTM 2025- 005	Szabályozási javaslat: A Győr-Nádorváros, 3575 hrsz.-ú Zrínyi u. 25. szám alatti ingatlan esetében a telken belül nem megoldható a lakásonként egy gépjármű elhelyezhetősége az övezetben előírt 50 %-os minimális zöldfelületarány miatt. A társasház tulajdonosai a lakásszámnak megfelelően 15 db felszíni parkoló kialakításának lehetőségét szeretnék biztosítani. A kialakult beépítés figyelembe vételével a 00488* számú szabályozási övezet egyedi előírásainak kiegészítését javasoljuk, amelyben a 3575 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozóan javasoljuk a minimális 50%-os zöldfelülettől való eltérés engedélyezését. A 3575 hrsz.-ú ingatlan területén javasoljuk a legalább 25 % zöldfelület kialakítását, valamint a zöldfelület háromszintes zöldfelületként való kialakítását. A szabályozási terv nem módosul. A GYÉSZ 103 §. 00488* számú szabályozási övezetre vonatkozó egyedi előírásai kiegészítésre kerülnek.
-------------------------------	--

6 TERVJEGYZÉK

		Átnézeti helyszínrajz	M 1:30 000
KSZT	2025-005	Szabályozási terv kivonat	M 1: 2 000
SZTM	2025-005	Szabályozási terv módosítás	M 1: 2 000
T-1	2025-005	Tervezett parkoló kialakítás	M 1: 200