

Győr Megyei Jogú Város településrendezési terv módosítás

TSZTM 2025-007, SZTM 2025-007 Győr településrendezési eszközeinek módosítása általános eljárásban a 02056 számú szabályozási tömb területére vonatkozóan

Véleményezési szakasz

Tervezők

Németh Géza
vezető tervező
TT-1 08-0065

Németh Gábor
víziközmű szaktervező
TV/08-0330

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	6
5.2	Környezetvédelem.....	6
5.3	Közlekedés	12
5.4	Közművesítés	12
5.5	Hírközlés.....	13
5.6	Örökségvédelmi javaslat	14
6	Jóváhagyandó munkarészek	15
6.1	A Településszerkezeti terv leírása.....	15
6.2	Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási terv	16
6.3	A Szabályozási terv leírása	17
7	Tervjegyzék	18

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 egy magán fejlesztési elképzeléshez kapcsolódóan kívánja egy területen módosítani a szabályozási tervet.

Jelen módosítás érinti a településszerkezeti terv területfelhasználási kategóriáit, új beépítésre szánt terület kijelölése a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 78/D. § (4) bekezdés b) pontja alapján nem tervezett.

Győr Megyei Jogú Város Közgyűlése a 142/2025.(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 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 2025-007 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 02056 számú szabályozási tömb területe.

1.3 A MÓDOSÍTÁS CÉLJA

A 02056 számú Vt-T besorolású, Újkapu és Apáca utca találkozásánál lévő tömbben a 6712 hrsz.-ú jelenleg üresen álló ingatlan magántulajdonba került. A tulajdonos a mindössze 152 m² területű ingatlant ki szeretné egészíteni a telekkel határos jelenleg közterületbe eső területrésszel, amely jelenleg az Apáca utca (közterület) részét képezi. A történelmi térképek azt igazolják, hogy a telekhatárok régebben a tulajdonos által megvalósítani kívánt állapot környékén húzódtak. A tulajdonos a kialakuló telken egy egylakásos, maximum 2 önálló rendeltetési egységet tartalmazó lakóépületet kíván építeni.

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

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 tervezési terület esetében módosul.

A tervezési területen a 02056 számú szabályozási tömb területének kiegészítése tervezett a történelmi telekhatárok figyelembe vételével. A **Vt-T** településközpont vegyes övezetbe 44 m² terület kerül hozzácsatolásra.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 78/D. § (4) bekezdés b) pontja kimondja:

„Helyi építési szabályzat készítése és módosítása során **nem minősül új beépítésre szánt terület kijelölésnek**

b) ha a közút elhelyezése céljára szolgáló terület csökkentése miatt növekszik a beépíthető terület nagysága.”

A fentiek értelmében új beépítésre szánt terület a tervezési terület esetében sem kerül kijelölésre.

4 SZABÁLYOZÁSI TERV ÉS GYÉSZ

A tervezési területeken belül az alábbi változások tervezettek:

A 02056 számú Vt-T besorolású, Újkapu és Apáca utca találkozásánál lévő tömbben a 6712 hrsz.-ú jelenleg üresen álló ingatlan magántulajdonba került. A tulajdonos a mindössze 152 m² területű ingatlant ki szeretné egészíteni a telekkel határos jelenleg közterületbe eső területrésszel, amely jelenleg az Apáca utca részét képezi.

A történelmi térképek azt igazolják, hogy a telekhatárok régebben a tulajdonos által megvalósítani kívánt állapot környékén húzódtak. Erre vonatkozóan részletes örökségvédelmi munkarészt készítettünk melyet mellékelünk. A tervezett módosítás során az Apáca utca vonatkozó szakaszán 12 m-es szabályozási szélesség tervezett. A tervezett szabályozási szélesség megfelel mind a kialakult útburkolatok és járdák helybiztosítása szempontjából, mind az Újkapu és Apáca utca csomópontjában igényelt belátási igényeknek, figyelembe véve az egyirányú forgalmi rendet is.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 78/D. § (4) bekezdés b) pontja kimondja:

„Helyi építési szabályzat készítése és módosítása során **nem minősül új beépítésre szánt terület kijelölésnek**

b) ha a közút elhelyezése céljára szolgáló terület csökkentése miatt növekszik a beépíthető terület nagysága.”

A fentiek értelmében új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.

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

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

4.1 ZÖLDFELÜLET-RENDEZÉS, TÁJRENDEZÉS

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

A tervezési terület jelentős természeti értékeket nem érint.

A vizsgált terület természetföldrajzi szempontból a Kisalföld nagytáj, Győri-medence középtáj, Mosoni –sík, Szigetköz és Igmánd-Kisbéri-medence kistájakon kerül 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 terület nem tartozik az országos tájképvédelmi terület övezetébe.

Európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű terület, ún. Natura 2000 terület a tervezési területet nem érinti.

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

A terület élővilág-védelmi szempontból nem képvisel jelentős értéket, a már jelenleg is beépítésre szánt területként besorolt ingatlanon érdemi növényzet jelenleg sincs, természeti érték sérülésének veszélye nem áll fenn.

A tervezési területen a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 78/D. § (4) bekezdés b) pontja értelmében 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

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 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 tartoznak 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 minősül.

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

Jogszabályi 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

	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

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

látható, hogy a szálló por (PM_{10}) Győr városában meghaladja a vonatkozó határértéket és tűréshatárt.

A tervezési területen tervezett módosítás levegőtisztaság-védelmi szempontból nem jelent majd számottevő terhelést, mivel a beépítésre szánt területeken előírás a közművesítettség teljes körű megvalósítása, a fűtés korszerű energiahatékony berendezésekkel tervezett.

4.5 ZAJ ÉS REZGÉS

Jogsabályi 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.”

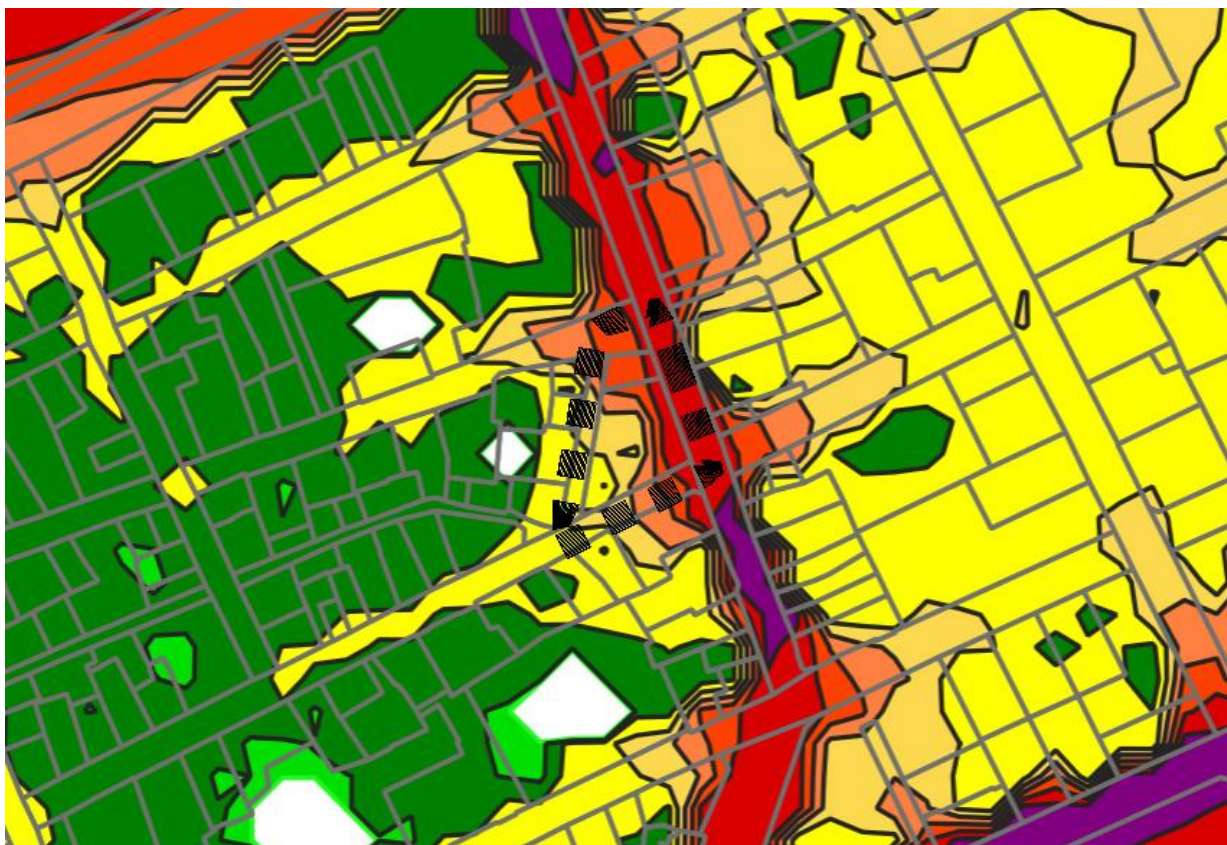
A zajvédelem tekintetében alapvetően a környezeti zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól szóló 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet előírásait kell figyelembe venni. A rendelet értelmében a környezetbe zajt, illetve rezgést kibocsátó tevékenységet úgy szabad végezni, hogy a keletkező zaj, illetve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

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

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

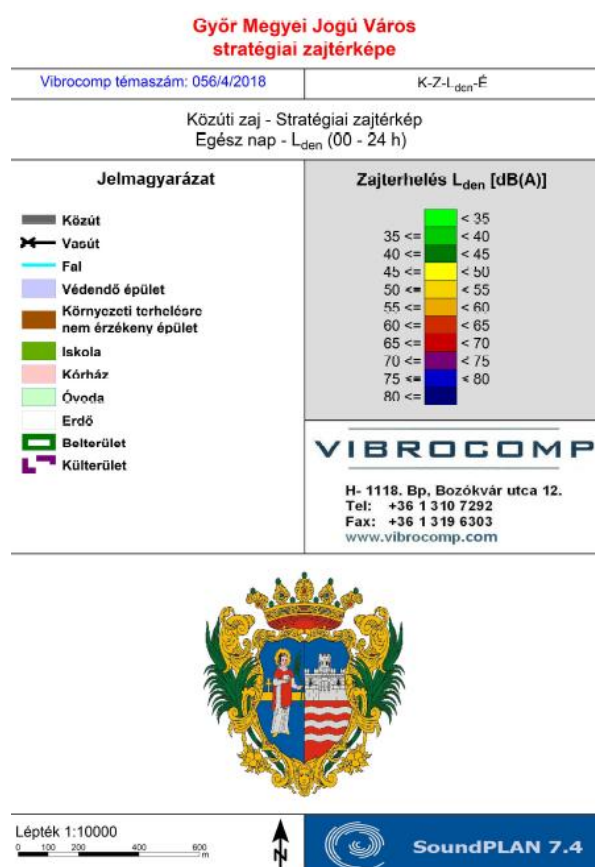
A területhez legközelebb eső zajforrások a területet érintő közúthálózati elemek. A tervezési terület érintett a közúti közlekedésből eredő zajterheléssel, a fejlesztéssel érintett ingatlanok beépítését, külső határoló épületszerkezeteinek megválasztását ennek figyelembe vételével kell realizálni, illetve a tervezett fejlesztés során olyan passzív zajvédő műszaki megoldások alkalmazását javasoljuk, amelyek összességében biztosítják, hogy a jelenlegi zajterhelés ne nőjön.

Vasúti és üzemi zajból eredő konfliktus nem érinti a területet.



Közút zajterhelési térkép

Jelmagyarázat:



4.6 HULLADÉKKEZELÉS

Jogsabályi háttér

A területek működése során érvényesítendő jogsabályok:

- 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 területen belül tervezett épület esetében, valamint a területek vonatkozásában a keletkezett hulladék elszállítása megoldott.

A területen új beépítés csak a szennyvízhálózat teljeskörű kiépítésével együtt valósulhat meg. A tervezett fejlesztés a már meglévő városi hálózatra rá tud kapcsolódni.

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

4.7 ÉPÍTETT KÖRNYEZET

A tervezési területen tervezett módosítás védett műemlékekett illetve műemléki jelentőségű területet is érint.

A tervezett módosítás egy történeti telekhatárt idéz vissza, ezáltal a lehetővé váló beépítés is illeszkedni fog a történelmi közterülethatárok által meghatározott rendszerbe. A részletes elemzést tartalmazó örökségvédelmi munkarészt mellékeljük.

4.8 KÖZLEKEDÉS

A tervezési területen tervezett módosítás közlekedésfejlesztési hatásai:

A vizsgált szabályozási tervmódosítás javaslata teljes mértékben a meglévő helyszínrajzi állapotot és a meglévő közterületi hasznosítást modellezi. A megnövelt 6712 hrsz-ú ingatlan jövőbeni beépítése közlekedési érdekeket nem sért. Nagyon fontos vizsgálati szempont volt az Újkapu - Apáca utcák és a Hó köz meglévő forgalomáramlásainak vizsgálata. Az utcák kialakult forgalomtechnikai szabályozása, a meglévő egyirányúsítás irányai miatt a javasolt módosítás nem érinti hátrányosan a kialakult közlekedésáramlások biztonságát. A mai és a jövőbeli csomópont a forgalomáramlási irányok belátási, észlelési, felismerhetőségi szabályainak megfelel. A vizsgált forgalomszabályozás már hosszú évek óta a belvárosi közlekedés releváns része. Győr, Belváros közlekedési hierarchiája alapvetően kialakult. Ismerve a távlati Belvárost érintő fejlesztési elképzeléseket a kialakult közlekedési hierarchia a vizsgált közlekedési környezetben hosszútávon sem fog változni.

4.9 KÖZMŰVESÍTÉS

VÍZIKÖZMŰVEK

1. számú tervezési terület

ÁLTALÁNOS MEGJEGYZÉSEK A TERVEZÉSI TERÜLET VÍZIKÖZMŰ ELLÁTÁSÁRA VONATKOZÓAN

A szabályozás módosítás a meglévő építési övezet területéne minimális növelésére irányul. Az új szabályozás révén 1-2 rendeltetési egységet magába foglaló új beépítés válik lehetővé. A tervezett módosítás az új beépítés által képviselt minimális közműkapacitás többletigényt generál.

VÍZELLÁTÁS

A tervezési terület környezetében NA100-NA150 ivóvíz elosztóhálózat üzemel. A lehetséges új beépítés által generált minimális többlet ivóvíz igényt a meglévő hálózat fedezni képes, az érintett ingatlan a közműnyilvántartás szerint jelenleg is rendelkezik ivóvíz bekötéssel.

CSATORNÁZÁS

Győr belvárosa egyesített rendszerű gravitációs csatornahálózattal rendelkezik. Az érintett részvízgyűjtő a belvárosi átemelőre gravitál, mely a szennyvizet a délnádorvárosi végátemelőre nyomja. Az egyesített csatornahálózat intenzív csapadékos időszakokban túlterhelt, akár térszíni elöntések is keletkeznek. Ezen belül is a közvetlen tervezési terület kifejezetten kitett, a környezet egyik legmélyebb pontjaként az elöntések a közvetlen környezetben jellemzőek. Extrém esetekben a belvárosi átemelőről a kevert vizeket közvetlenül a Mosoni-Dunába kell beemelni a dél-nádorvárosi átemelő tehermentesítése érdekében.

A módosítással érintett ingatlan kommunális szennyvizet a csatornahálózat fogadni képes, azonban fokozottan igaz, hogy térszín alatti csapolóhelyekről szennyvíz a csatornahálózatba csak átemelőn keresztül vezethető. A tervezett terepszintet/padlószintet is javasoljuk a járdaszintez képest – a lehetséges mértékig megemelni annak érdekében, hogy az időszakosan előforduló térszíni elöntések ne okozzanak kárt.

Tekintettel arra, hogy az érintett ingatlan terület jelenleg is burkolt (parkolóként funkcionál) a módosítás révén új burkolt felület nem keletkezik, így a csatornahálózatot terhelő, lefolyást képző többlet csapadék sem. Így a csatornahálózatot illetően a módosítás csapadékvíz elvezetés tekintetében kedvezőtlen változást nem generál.

ENERGIAGAZDÁLKODÁS ÉS ENERGIAELLÁTÁS

A szabályozási területen belül a 6712 hrsz-ú terület tulajdonosa az ingatlant ki szeretné egészíteni a telekkel határos jelenleg közterületbe eső területrésszel, amely jelenleg az Apáca utca részét képezi.

A tervezett kiegészítés bár közterület, közmű szempontból mégsem érintett, jelenleg nincs rajta vezetett közmű. Amennyiben a beépítés munkálatai során mégis közművezeték kerül elő, és annak kiváltása (másik nyomvonalon vezetése) szükséges, akkor ez beruházói feladat, melynek költségét a közmű tulajdonosa és üzemeltetője a kiváltást kezdeményező félre hárítja.

A terület villamos energia ellátása jelenleg is megoldott.

4.10 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 építményfajtákkal való keresztezéséről, megközelítéséről és védelméről szóló 8/2012. (I. 26.) NMHH rendelet határozza meg.

A tervezési területen tervezett módosítás hírközlési szempontból nem releváns.

4.11 ÖRÖKSÉGVÉDELMI JAVASLAT

A tervezési terület érinti a 41418 és 44320 azonosítójú kiemelten védett régészeti lelőhelyeket.

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 területet érinti a 4160 azonosítójú Győr belváros műemléki jelentőségű terület, illetve a 25042 és 25454 azonosítójú műemlékek (lakóház, valamint római katolikus Orsolyita templom) műemléki környezetében található.

A tervezési területen a tervezett módosítás egy történeti telekhatárt idéz vissza, ezáltal a lehetővé váló beépítés is illeszkedni fog a történelmi közterülethatárok által meghatározott rendszerbe. A részletes elemzést tartalmazó alátámasztó örökségvédelmi munkarészt melléeltük.

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

5 JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

5.1 A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV LEÍRÁSA

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

Területfelhasználás szempontjából a településszerkezeti terv módosul.

A 02056 számú szabályozási tömb területének kiegészítése tervezett a történelmi telekhatárok figyelembe vételével. A **Vt-T** településközpont vegyes övezethez 44 m² terület kerül hozzacsatolásra.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 78/D. § (4) bekezdés b) pontja kimondja:

„Helyi építési szabályzat készítése és módosítása során **nem minősül új beépítésre szánt terület kijelölésnek**

b) ha a közút elhelyezése céljára szolgáló terület csökkentése miatt növekszik a beépíthető terület nagysága.”

A fentiek értelmében új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.

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.

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 szabályozási tervlapja az **SZTM-2025-007** sz. tervlapja szerint módosul.

2. §

E rendelet 2025. lép hatályba.

Pintér Bence polgármester	Dr.Bakonyi Bernadett jegyző

Általános indoklás:

A tervezett fejlesztés megvalósíthatósága érdekében az övezeti határok, szabályozási vonalak módosítása vált szükségessé a tervezési terület 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.

5.3 A SZABÁLYOZÁSI TERV LEÍRÁSA

SZTM 2025- 007	Szabályozási javaslat: A településrendezési terv módosítás célja, hogy a tervezési területen a tervezett fejlesztési elképzeléshez kapcsolódó szabályozási vonal módosítás Győr MJV településrendezési tervében megtörténjen. Területfelhasználás: A módosítás eredményeként a fentieknek megfelelően a településszerkezeti terv és a szabályozási tervben az alábbi területek területfelhasználása kerül módosításra: A tervezési területen a 02056 számú szabályozási tömb területének kiegészítése tervezett a történelmi telekhatárok figyelembe vételével. A Vt-T településközpont vegyes övezethez 44 m² terület kerül hozzácsatolásra. Az 02056 övezetben az övezeti paraméterek és egyéb előírások nem módosulnak.
-------------------------------	---

6 TERVJEGYZÉK

	Átnézeti helyszínrajz	M 1:30 000
KTSZT 2025-007	Településszerkezeti terv kivonat	M 1: 2 000
TSZTM 2025-007	Településszerkezeti terv módosítás	M 1: 2 000
KSZT 2025-007	Szabályozási terv kivonat	M 1: 2 000
SZTM 2025-007	Szabályozási terv módosítás	M 1: 2 000