

**SZTM 2025-009**

Győr Megyei Jogú Város településrendezési eszközének módosítása
általános eljárásban

Környezeti értékelés előzetes egyeztetése**2025. november**

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Németh Gyula'.

Németh Gyula

TT1 08-0066

vezető településtervező

1. TERVEZÉSI FELADAT

1.1. Rendezési tervi 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 lépésként 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.

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

A tervezési feladat tehát a szabályozási terv módosítás elkészítése, a hozzá kapcsolódó, a Főépítési feljegyzésben meghatározott tartalmú munkarészekkel együtt.

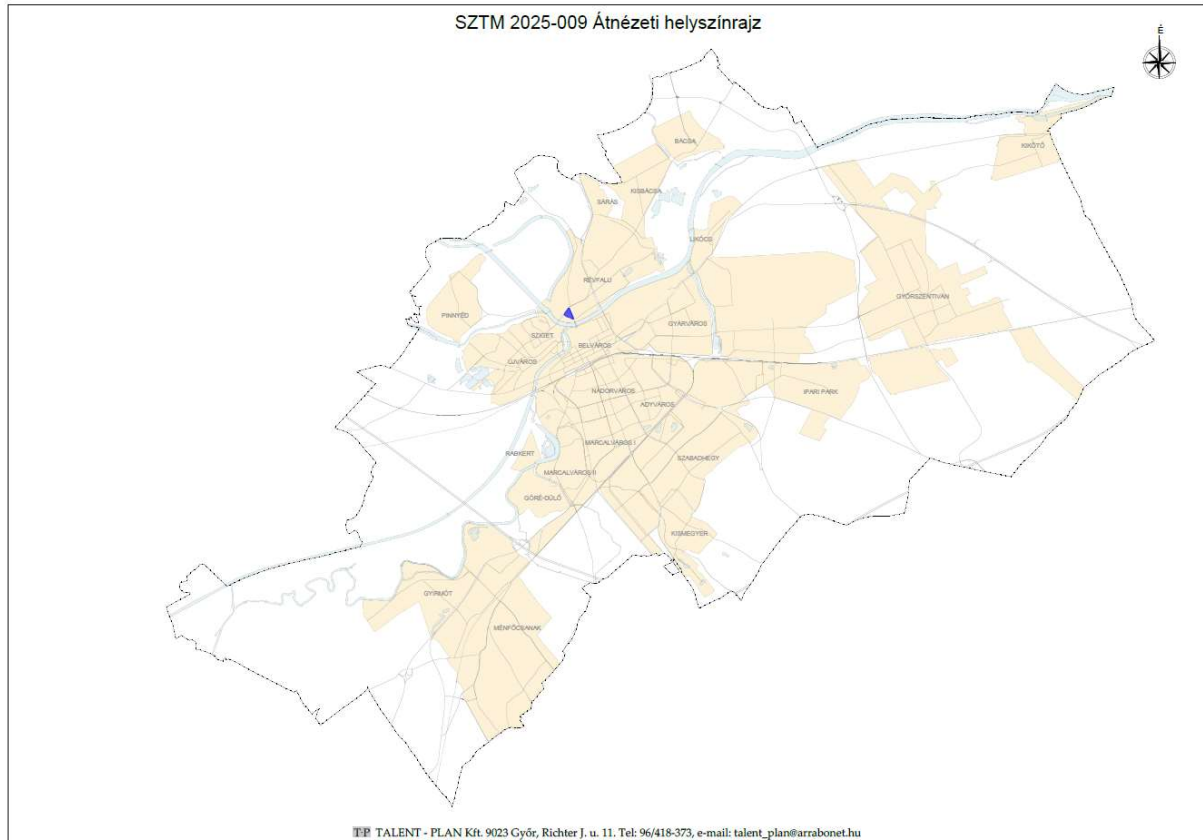
Jelen terv készítésénél figyelembe vettük az alábbi előzményeket:

- Országos Területrendezési Terv (2018. Évi CXXXIX. törvény)
- Győr-Moson-Sopron Megye Területrendezési Terve (7/2022. (IX.17.) önkorm. rendelet)
- Győr Megyei Jogú Város Rendezési Terve 2006. (és a területeket érintő hatályos módosítások)

Jelen SZTM 2025-009 számú rendezési terv módosítás a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerinti általános eljárásban kerül lefolytatásra.

1.2. A tervezési feladat és a változtatási szándékok ismertetése

Győr Megyei Jogú Város Közgyűlése határozatban döntött a településrendezési termódosítási eljárás elindításáról (189/2025. (IX. 30.) Kgy. határozat).



Átnézeti rajz a módosítással érintett területtel

Módosítások ismertetése:

Jelen tervdokumentáció Győr közigazgatási területének következő részeire vonatkozik:

Győr – Révfalu, Hédervári út-Rónay Jácint utca-Kálóczy tér által határolt tömb, azon belül a 01086 sz. kisvárosias lakóövezet (Lk)

A Győr, Kálóczy tér 9-11. szám alatt álló Egyesített Egészségügyi és Szociális Intézmény meglévő kialakult állapota és a hatályos szabályozás nincs teljes mértékben összhangban:

- a megengedett legnagyobb 12,5 m-es épületmagasságnál magasabb épületek is vannak a telken, ezt az értéket szükséges növelni,
- a megengedett legnagyobb szintszám 5, ugyanakkor hétszintes épület is található a telken, ezt az értéket szükséges növelni,
- az előírt 40 %-os zöldfelület megengedett legkisebb mértéke sem tud teljesülni, ezt az értéket szükséges csökkenteni,
- mivel a kisvárosias lakóövezet (Lk) épületmagassága 12,5 m-ben van maximálva a magasabbrendű jogszabályokban, ezért szükséges nagyvárosias lakóövezetre (Ln) átváltani,
- a területre építési helyek kerültek felrajzolásra

01086 sz. övezet

hatályos: Lk15/T/40/40-/125/05-//K

tervezett: Ln15/T/40/15-/160/07-//K

	Hatályos	Tervezett
Övezetszám	01086	
az övezet szerepköre	kisvárosias lakóövezet	nagyvárosias lakóövezet
a használat megengedett intenzitása	1,5	
a beépítés megengedett módja	telepszerű beépítés (GYÉSZ 94. §)	
a megengedett legnagyobb beépítettség	40 %	
a zöldfelület megengedett legkisebb aránya	40 %	15 %
a megengedett legnagyobb épületmagasság	12,5 m	16,0 m
a megengedett legnagyobb szintszám	5	7
a megengedett legkisebb teleknagyság	kialakult (GYÉSZ 101. § (10) bekezdés)	

Az intézmény telkéhez tartozik északon egy olyan részterület, amely a hatályos tervben a 01090 sz. Lk övezethez került hozzacsatolásra. Az a cél, hogy ez is tartozzon a 01086 sz. Ln övezetbe.

Győr MJV hatályos szabályozási tervének jelmagyarázata az alábbi linken elérhető:

<https://gyor.hu/easy-docs/61a8e12f229c8>

Az övezeti jelek jelentése az alábbi linken elérhető: <https://gyor.hu/easy-docs/5dc3c60ddc1f9>

Felhívjuk a véleményező szervek figyelmét, hogy a csatolt szabályozási tervlapon szereplő egyes beépítési paraméterek a véleményezési anyag elkészültéig kis mértékben változhatnak.

Hatályos állapot

Szabályozási terv

Tervezett állapot

