



GYŐR MEGYEI JOGÚ VÁROS

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV, SZABÁLYOZÁSI TERV ÉS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

**GYŐR-MÉNFOCSANAK TŰZKŐ-KERT UTCA 04552 ÖVEZET (SZTM 2025-010) ÉS A GYŐRI ÚT –
GYŐZELEM U. – ZSELLÉR U. TÖMB (SZTM 2025-016) MÓDOSÍTÁSA**

**KÖRNYEZETI ÉRTÉKEK SZÜKSÉGESSÉGÉNEK
ELŐZETES EGYEZTETÉSE**



GYŐR MEGYEI JOGÚ VÁROS
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV, SZABÁLYOZÁSI TERV ÉS HELYI ÉPÍTÉSI
SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

**GYŐR-MÉNFOCSANAK TŰZKŐ-KERT UTCA 04552 ÖVEZET (SZTM 2025-010) ÉS A GYŐRI ÚT –
GYŐZELEM U. – ZSELLÉR U. TÖMB (SZTM 2025-016) MÓDOSÍTÁSA**

**KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS SZÜKSÉGESSÉGÉNEK
ELŐZETES EGYEZTETÉSE**

Felelős tervezők:

Kalmár Ágnes

településtervező
városépítési és városgazdálkodási
szakmérnök

Településrendezés

Tervezői névjegyzék szám.: TT 08-0479

Pekkerné Szabó Piroska

okl. táj- és kertépítész
okl. táj- és környezetrendezési szakmérnök
táj- és kertépítész vezető tervező
vezető településtervező

Tájrendezés, környezetalakítás

Tervezői névjegyzék szám.: TK-08-0073

Tervezői névjegyzék szám.: TT1-08-0073

Ferenczi Huba

okl. gépészmérnök

Közműrendszer

Tervezői névjegyzék szám: TV-T-08-0253

TE-T-08-0253

Réder Tibor

okl. közlekedéscsopótómérnök
okl. forgalomtechnikai
szakmérnök

Közlekedési szakág

Tervezői névjegyzék szám: Tkö-08-0133

Szabó Lilla

okl. településmérnök

Településrendezés

Ügyvezető igazgató

Kalmár Ágnes, Szeredi Gábor

GYŐR, 2025. november



Felelős tervezőink a Győr-Moson-Sopron Megyei Építész ill. Mérnök Kamarának tagjai.

REGIOPLAN

KÖRNYEZET- ÉS TELEPÜLÉSTERVEZŐ KFT.

9022 GYŐR, ÚJKAPU U. 13.

TEL: 96/529-751,

e-mail: regioplan@regioplan.hu

Msz.: Rp.I.143-25

GYŐR MEGYEI JOGÚ VÁROS

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV, SZABÁLYOZÁSI TERV ÉS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

**GYŐR-MÉNFOCSANAK TÜZKŐ-KERT UTCA 04552 ÖVEZET (SZTM 2025-010) ÉS A GYŐRI ÚT –
GYŐZELEM U. – ZSELLÉR U. TÖMB (SZTM 2025-016) MÓDOSÍTÁSA**

KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS ELŐZETES EGYEZTETÉSE

TARTALOMJEGYZÉK

1. A településrendezési terv módosítás tartalmának, fő céljainak, más tervekhez való viszonyának, valamint egyéb lényeges tervekkel és programokkal való kapcsolatának bemutatása.
 - 1.1 Előzmények
 - 1.2 A településrendezési tervek módosításának oka
 - 1.3 A tervezési feladat ismertetése
 - 1.4 Tervezési folyamat
 - 1.5 A hatályos területrendezési tervek vizsgálata
2. A településterv környezeti értékelést igénylő változásainak azonosítása, rövid ismertetése.

1. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁS TARTALMÁNAK, FŐ CÉLJAINAK, MÁS TERVEKHEZ VALÓ VISZONYÁNAK, VALAMINT EGYÉB LÉNYEGES TERVEKKEL ÉS PROGRAMOKKAL VALÓ KAPCSOLATÁNAK BEMUTATÁSA.

1.1. ELŐZMÉNYEK

Győr Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése hatályos helyi építési szabályzatát 1/2006.(I.25.) sz. rendeletével állapította meg. A helyi építési szabályzat azóta több alkalommal módosításra került.

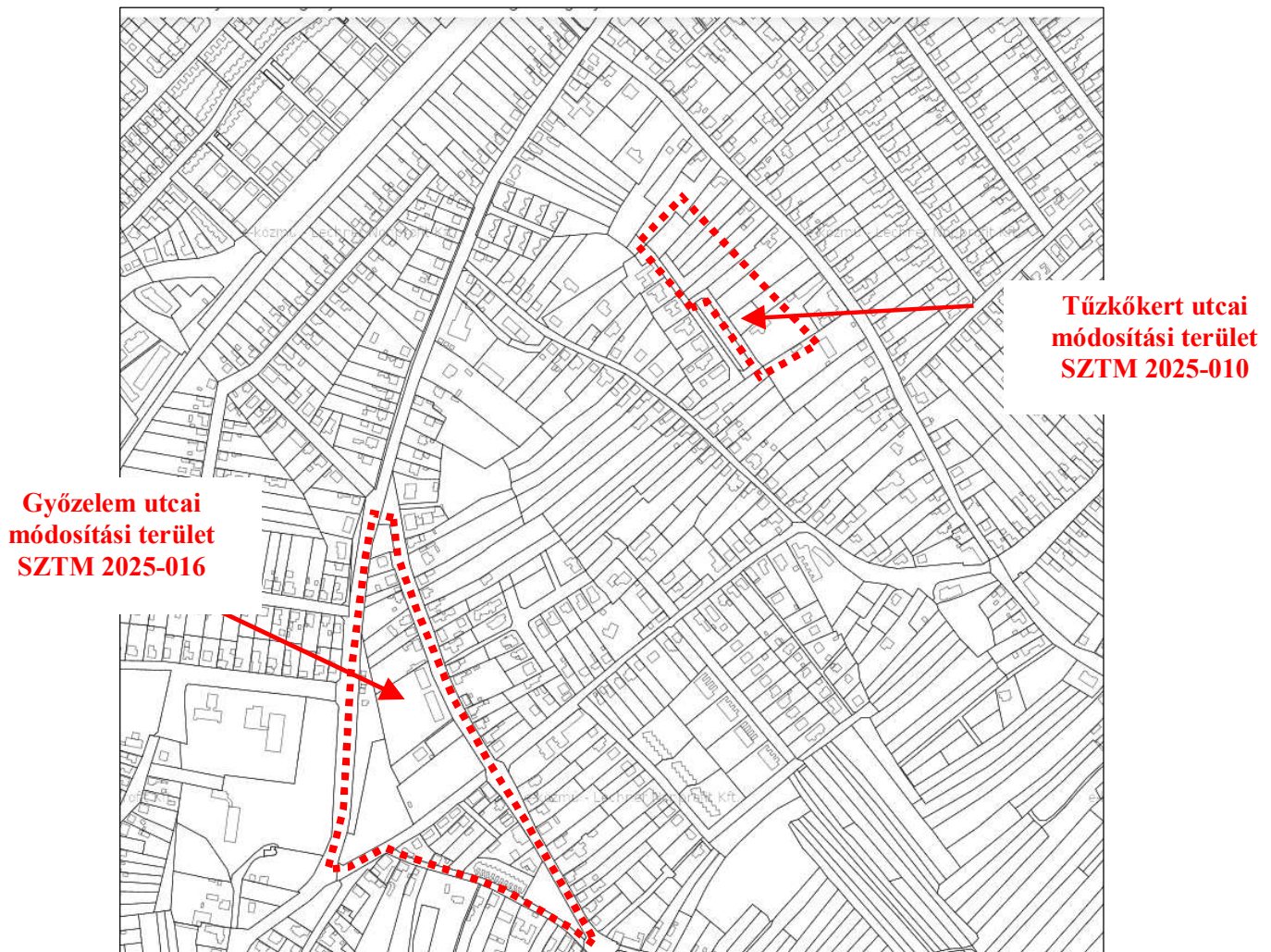
A módosítás alá vont terület kapcsán több rendezési tervi kérdés merült fel és megoldandó feladat került meghatározásra, mind városi, fenntartói részről, mind a képviselői oldalról és lakossági szempontból egyaránt. Győr Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése

1.2. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEK MÓDOSÍTÁSÁNAK OKA

Győr Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése felmerült problémák kezelésére településszerkezeti tervének, szabályozási tervének és helyi építési szabályzatának módosítása mellett döntött.

1.3. A TERVEZÉSI FELADAT ISMERTETÉSE

Győr Megyei Jogú Város településszerkezeti tervének, szabályozási tervének és helyi építési szabályzatának módosítása az alábbiak szerint:



SZTM 2025-010 módosítás

- Győr – Ménfőcsanak városrész, Tűzkő-kert utcában lévő 04552 számú övezetet érintő telektömb vonatkozásában az övezet beépíthetőségének megszüntetése

SZTM 2025-16 módosítás

- Győr – Ménfőcsanak városrész, Győzelem utcában lévő 01225 és 02638 számú övezetek módosítása az alábbiak szerint:
 - Győzelem u. Zsellér u. – Győri út által határolt tömb és közvetlen környezetének rendezési tervi értékelése, vizsgálata.
 - A 02638 számú övezet falusias lakóövezetbe való átsorolása egyedi övezeti előírás megfogalmazásával, rögzítésével.
 - A meglévő övezeti határok korrekciója, módosítása és a vonatkozó övezeti előírások módosítása.
 - Az építési hely és a meglévő szabályozási elemek felülvizsgálta
 - Az érintett övezeteket közvetlenül érintő, a szakmai véleményezők által észrevételezett, szakmailag indokolt szabályozási elemek korrekciója
-

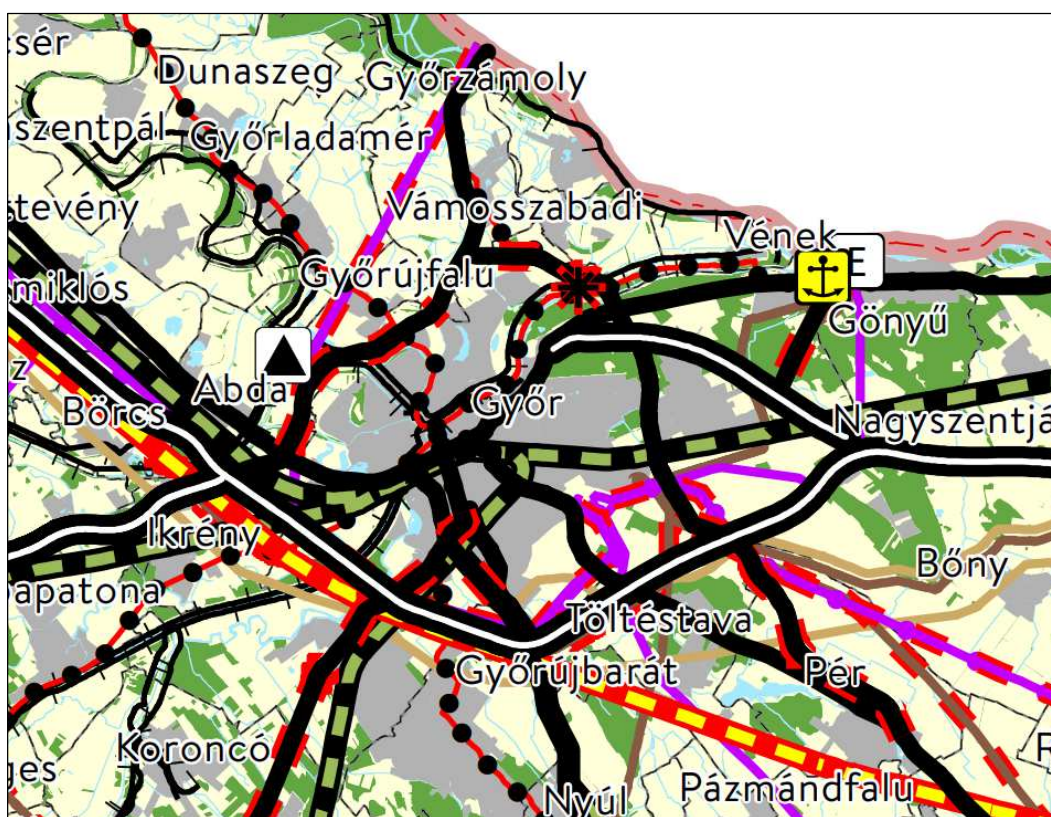
1.4. TERVEZÉSI FOLYAMAT

A településrendezési terv módosítás, annak véleményezése a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerinti **általános egyeztetési eljárásban** kerül lefolytatásra.

1.5. A HATÁLYOS TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK VIZSGÁLATA

A 2018.ÉVI CXXXIX TÖRVÉNY MAGYARORSZÁG ÉS EGYES KIEMELT TÉRSÉGEK TERÜLETRENDEZÉSI TERVÉRŐL ÉS A TERVEZÉSI TERÜLET VIZSGÁLATA:

Az Országgyűlés 2018. december 12-én elfogadta Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvényt, amelynek területrendezési terveket érintő fejezetei 2019. március 15-től hatályosak. A területfejlesztésről és a területrendezésről szóló törvény 19/A. §-a kimondja, hogy az alacsonyabb szintű tervnek meg kell felelniük a magasabb szintű terv célrendszerének. A 19 §/B (4) bekezdése azt is kimondja, hogy a települési szintű terveknek meg kell felelnie a megyei szintű területfejlesztési koncepciónak és a területrendezési tervnek.



Országos Területrendezési Terv
Kivonat Az Ország Szerkezeti Tervéből

Az Országos területrendezési tervben Győr térségét érintő vonalas elemek:

Közlekedési hálózatok és egyedi építmények

-  Gyorsforgalmi út (meglévő)
-  Gyorsforgalmi út (tervezett)
-  Főút (meglévő)
-  Főút (tervezett)
-  Nagysebességű vasútvonal (tervezett)
-  Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (meglévő)
-  Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (tervezett)
-  Országos kikötő (meglévő)

Energetikai hálózatok és egyedi építmények

	750 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő)
	750 kV-os átviteli hálózati távvezeték (tervezett)
	400 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő)
	400 kV-os átviteli hálózati távvezeték (tervezett)
	220 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő)
	220 kV-os átviteli hálózati távvezeték (tervezett)
	Földgázszállító vezeték (meglévő)
	Termékvezeték (meglévő)

Vízi létesítmények

	Elsőrendű árvízvédelmi fővédvonal (meglévő)
---	---

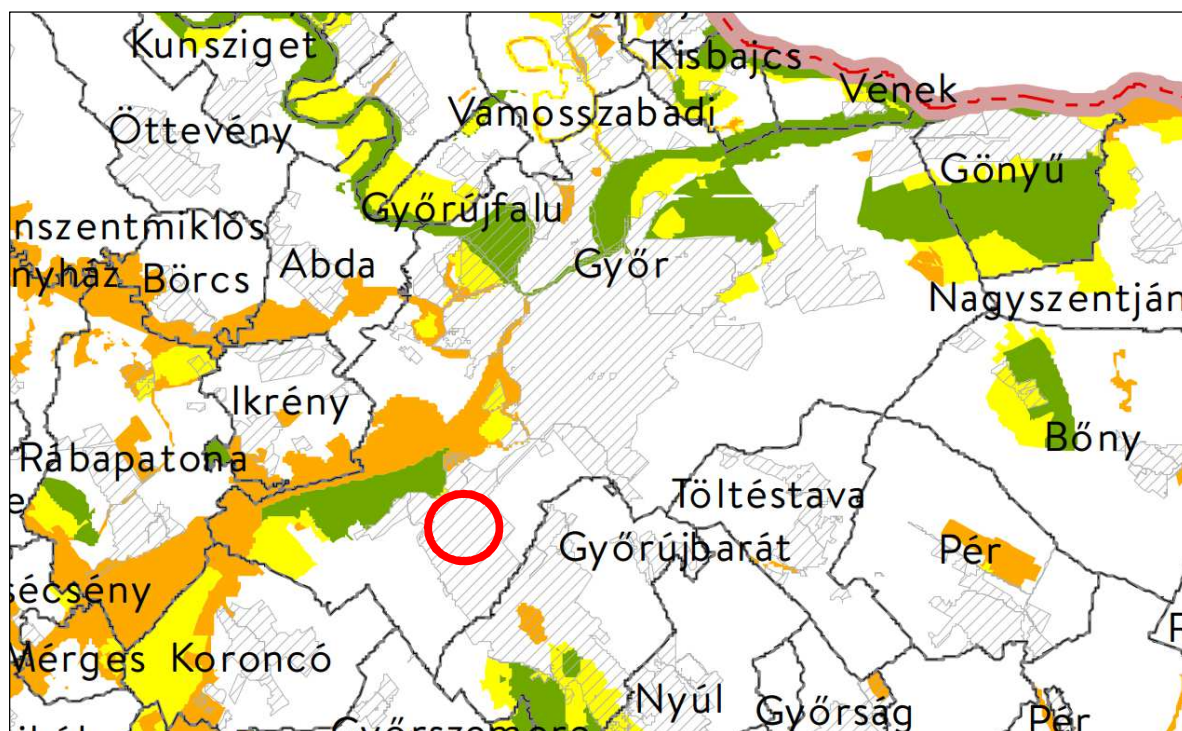
Ikrény község közigazgatási területét érintő országos területfelhasználási kategóriák

Országos területfelhasználási kategóriák

	Erdőgazdálkodási térség
	Mezőgazdasági térség
	Vízgazdálkodási térség
	Települési térség

Az OTrT Győr Megyei Jogú Várost érintő övezetei

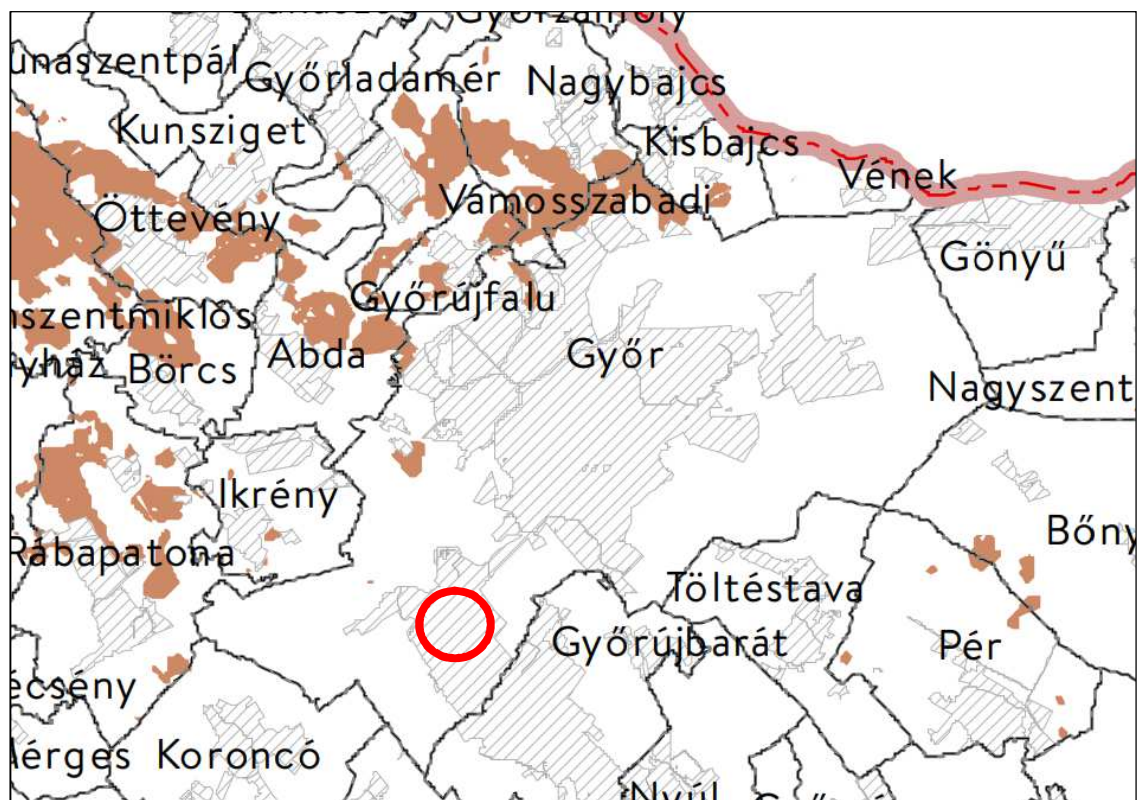
Az SZTM 2025-010 és az SZTM 2025-016 számú módosítással érintett terület elhelyezkedése



Ökológiai hálózat magterületének övezete, az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete és az ökológiai hálózat puffterületének övezete

- Ökológiai hálózat magterületének övezete
- Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete
- Ökológiai hálózat puffterületének övezete

Az ökológiai hálózat magterületének övezete, az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete és az ökológiai hálózat puffterületének övezeténem érintik a módosítás alá vont területeket.



Kiváló termőhelyi adottságú szántóterületek övezete

 Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete

Kiváló termőhelyi adottságú szántóterületek övezete nem érinti a módosítás alá vont területeket



Az Erdők övezete nem érinti a módosítás alá vont területeket



A Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete által érintett települések övezete lefedi Győr Megyei Jogú Város teljes közigazgatási területét.



Honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett települések



Honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett települések

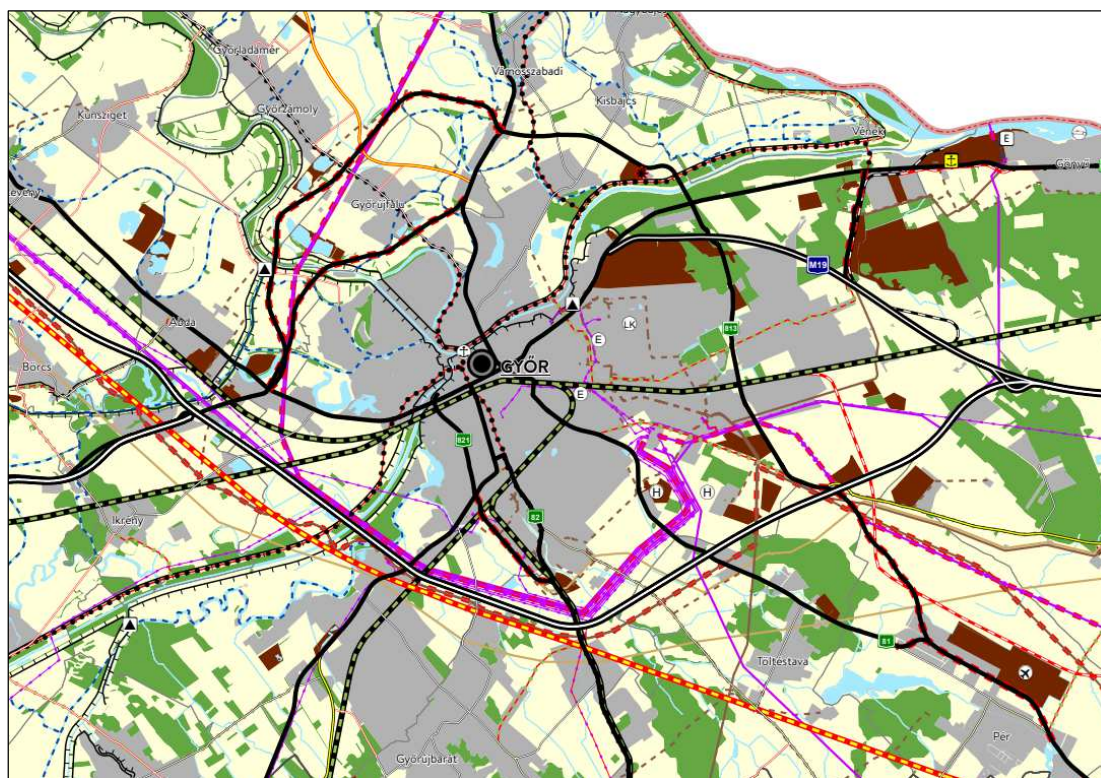
A Honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett települések övezete által érintett települések övezete lefedi Győr Megyei Jogú Város teljes közigazgatási területét.

A GYMS VÁRMEGYEI TRT ÉS A MÓDOSÍTÁSOK VIZSGÁLATA

7/2022 (IX.17.) Önkormányzati Rendelet Győr-Moson-Sopron Vármegye területrendezési tervéről

A vármegyei területrendezési terv tartalmazza az országos területrendezési terv megyére vonatkozó térszerkezeti és övezeti besorolásait.

Győr-Moson-Sopron Vármegye területrendezési tervének térszerkezeti tervlapja Ikrény közigazgatási területét a település területét az alábbi fő terület-felhasználási kategóriákba sorolja:



Győr-Moson-Sopron Megye Területrendezési Terve
Kivonat a Térségi szerkezeti tervből

Közlekedési hálózatok és egyedi építmények

- Gyorsforgalmi út (meglévő)
- Gyorsforgalmi út (tervezett)
- Főút (meglévő)
- Főút (tervezett)
- Térségi szerepű összekötő út (meglévő)
- Térségi szerepű összekötő út (tervezett)
- Mellékút (meglévő)
- Mellékút (tervezett)
- Nagysebességű vasútvonal (tervezett)

- Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (meglévő)
- Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (tervezett)
- Országos vasúti mellékvonal (meglévő)
- Országos vasúti mellékvonal (tervezett)
- Térségi repülőtér (meglévő)
- Országos kerékpárút vonal
- Térségi kerékpárút vonal
- Országos kikötő (meglévő)
- Térségi kikötő (meglévő)
- Térségi kikötő (tervezett)
- Kompátkelőhely (meglévő)

 Térségi logisztikai központ (meglévő)

Energetikai hálózatok és egyedi építmények

-  Egyéb 50 MW vagy annál nagyobb névleges teljesítőképességű erőmű (meglévő)
-  5-50 MW névleges teljesítőképességű erőmű (meglévő)
-  5-50 MW névleges teljesítőképességű erőmű (tervezett)
-  400 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő)
-  400 kV-os átviteli hálózati távvezeték (tervezett)
-  220 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő)
-  Átvitelt befolyásoló 132 kV-os elosztó hálózat (meglévő)
-  Átvitelt befolyásoló 132 kV-os elosztó hálózat (tervezett)

-  Térségi ellátást biztosító 132 kV-os elosztó hálózat (meglévő)
-  Térségi ellátást biztosító 132 kV-os elosztó hálózat (tervezett)
-  Földgázszállító vezeték (meglévő)
-  Földgázszállító vezeték (tervezett)
-  Földgázelosztó vezeték (meglévő)
-  Termékvezeték (meglévő)

Vízi létesítmények

-  Országos vízkár-elhárítási célú tározó (meglévő)
-  1 millió m³-t meghaladó térfogatú vízkár-elhárítási célú tározó (tervezett)
-  Kiemelt jelentőségű vízi építmény (meglévő)

-  Térségi csatorna (meglévő)
-  Elsőrendű árvízvédelmi fővédvonal (meglévő)

Hulladékgazdálkodási létesítmények

-  Veszélyeshulladék-lerakó (meglévő)
-  Veszélyeshulladék-égetőmű (meglévő)
-  Térségi hulladékkezelő (meglévő)

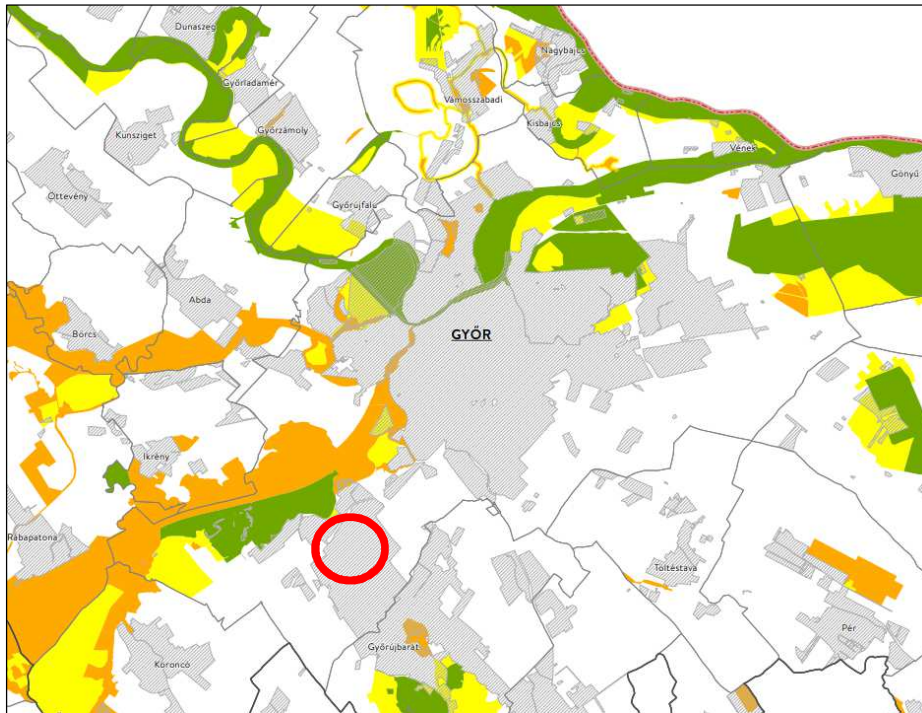
Alaptérképi elemek

-  Országghatár
-  Vármegyehatár
-  Járáshatár
-  Település közigazgatási határa

1-2 számú módosítással érintett terület elhelyezkedése

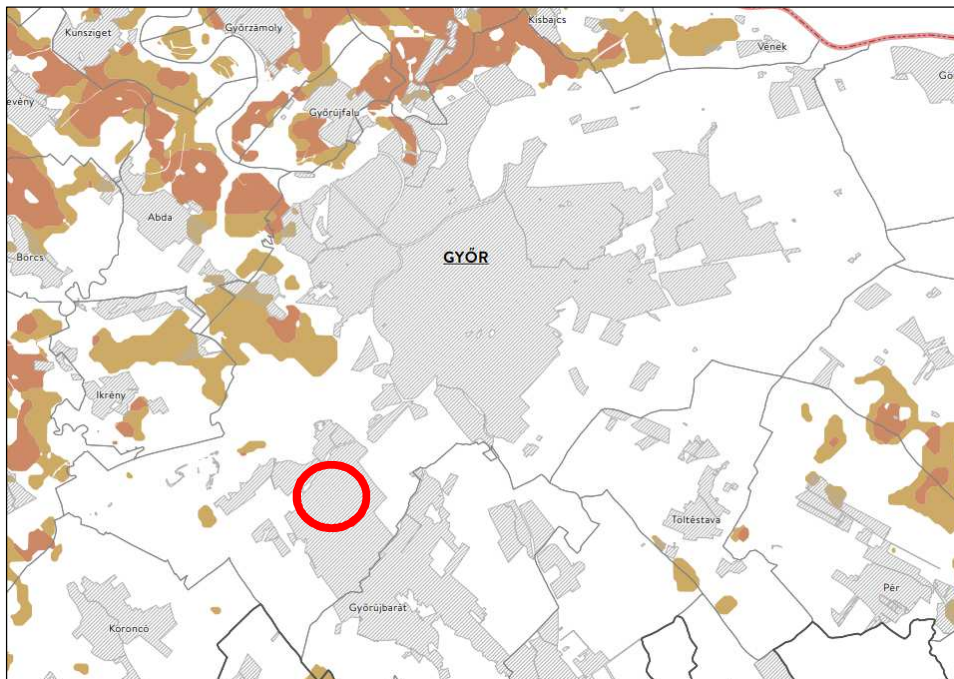


Kivonatok a Győr-Moson-Sopron megyei TRT-ből



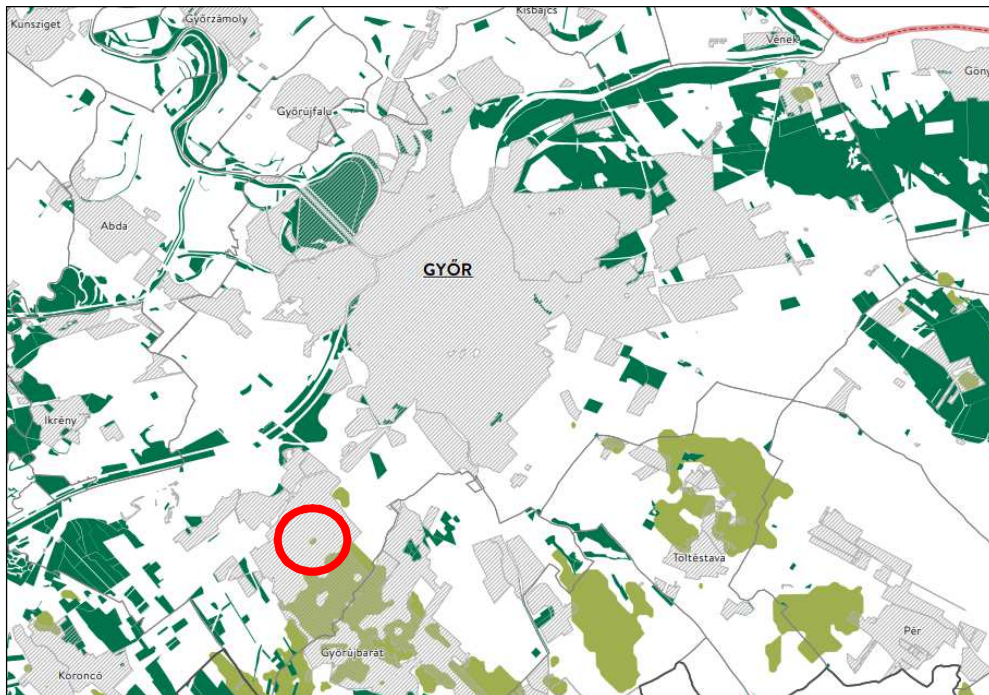
Ökológiai hálózatok övezete

Az Ökológiai hálózat övezeti nem érintik a módosítás alá vont területeket.

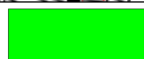
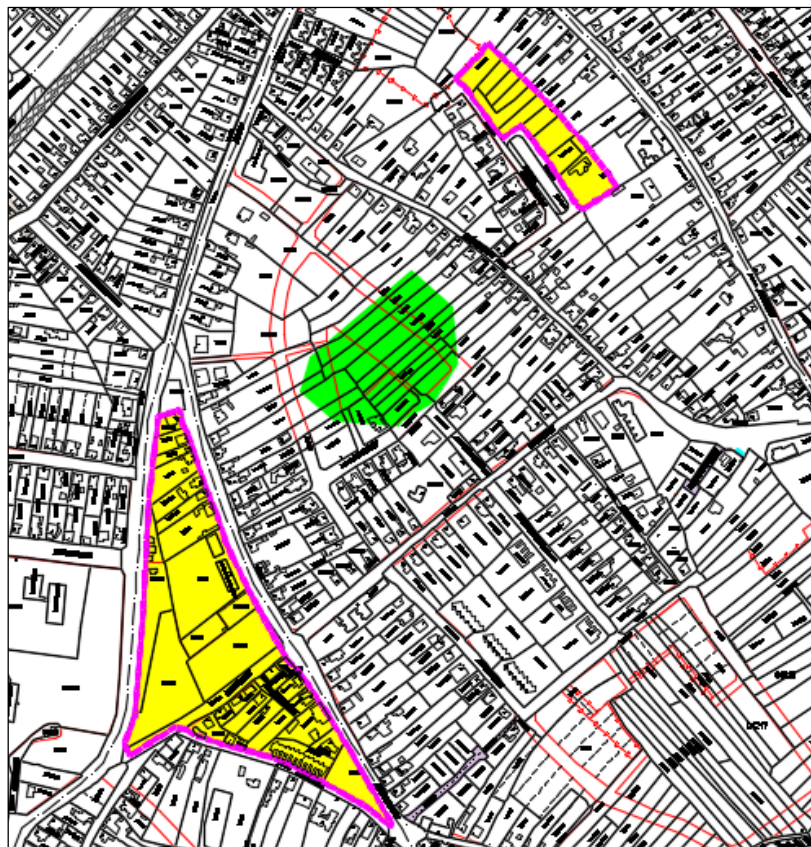


Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete és a jó termőhelyi adottságú szántók övezete

Kiváló és jó termőhelyi adottságú szántók övezete nem érintik a módosítás alá vont területeket.

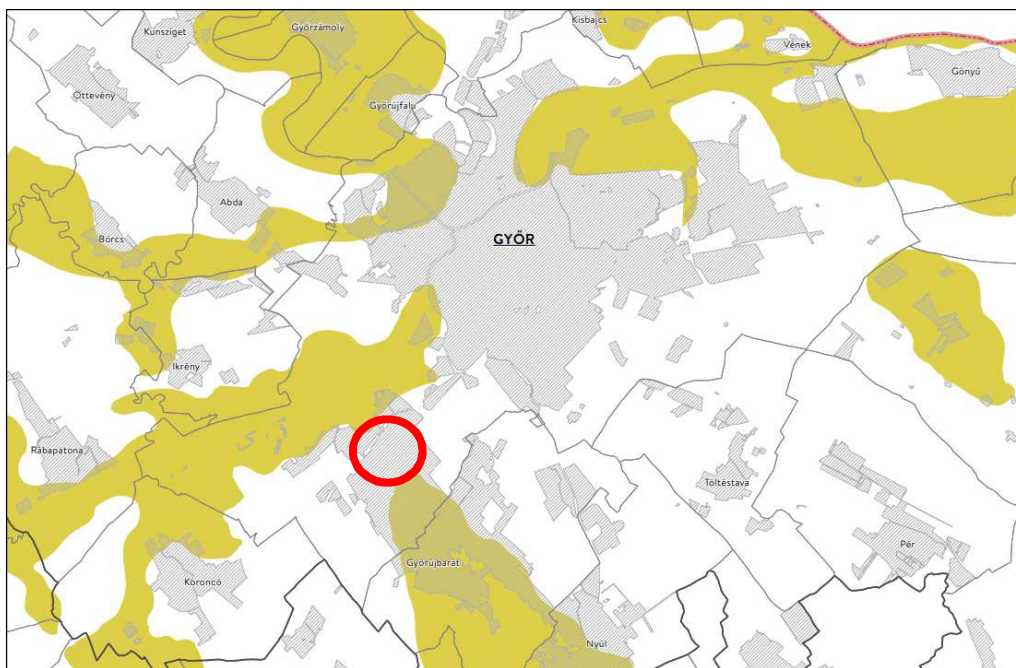


Erdők övezete és az erdőtelepítésre javasolt terület övezete

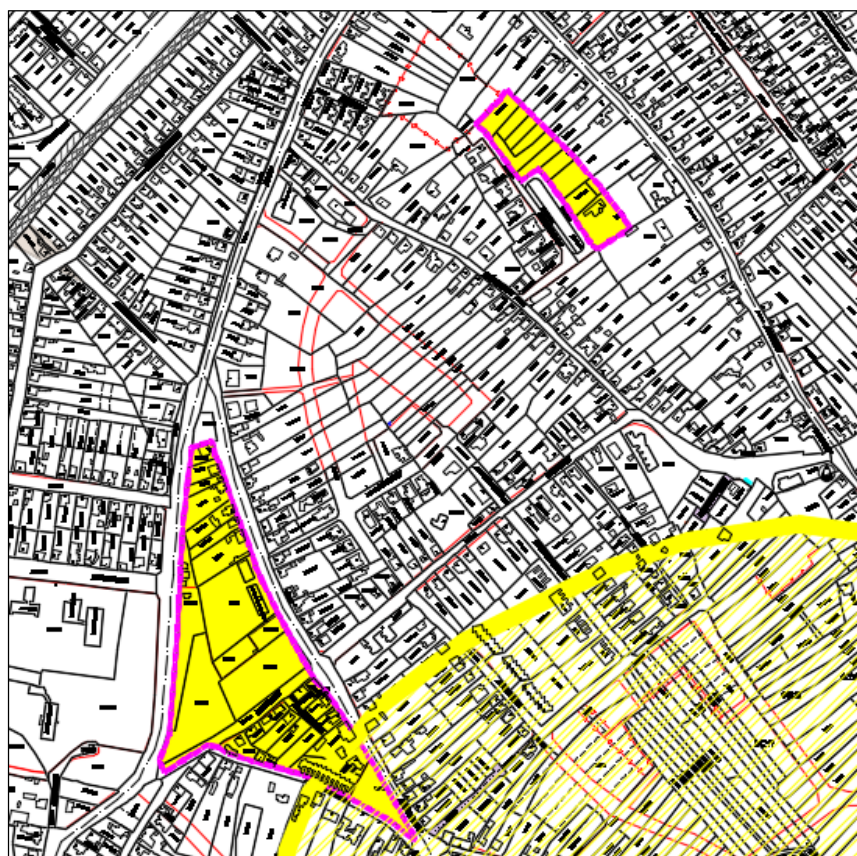


erdőtelepítésre javasolt terület

Erdők övezete és az erdőtelepítésre javasolt terület övezete nem érintik a módosítás alá vont területeket.
Erdőtelepítésre javasolt terület övezet helyezkedik el a két módosítás alá vont terület között

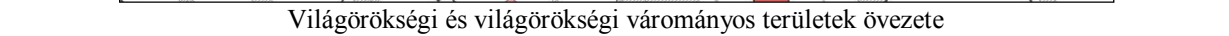


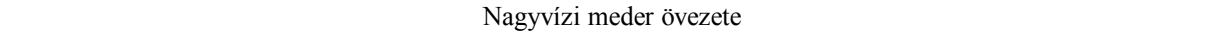
Tájképvédelmi terület övezete

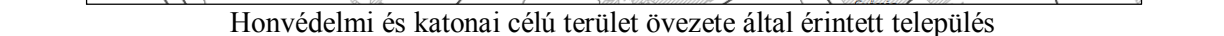


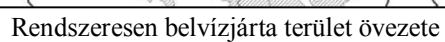
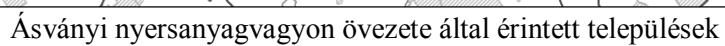
tájképvédelmi terület övezete

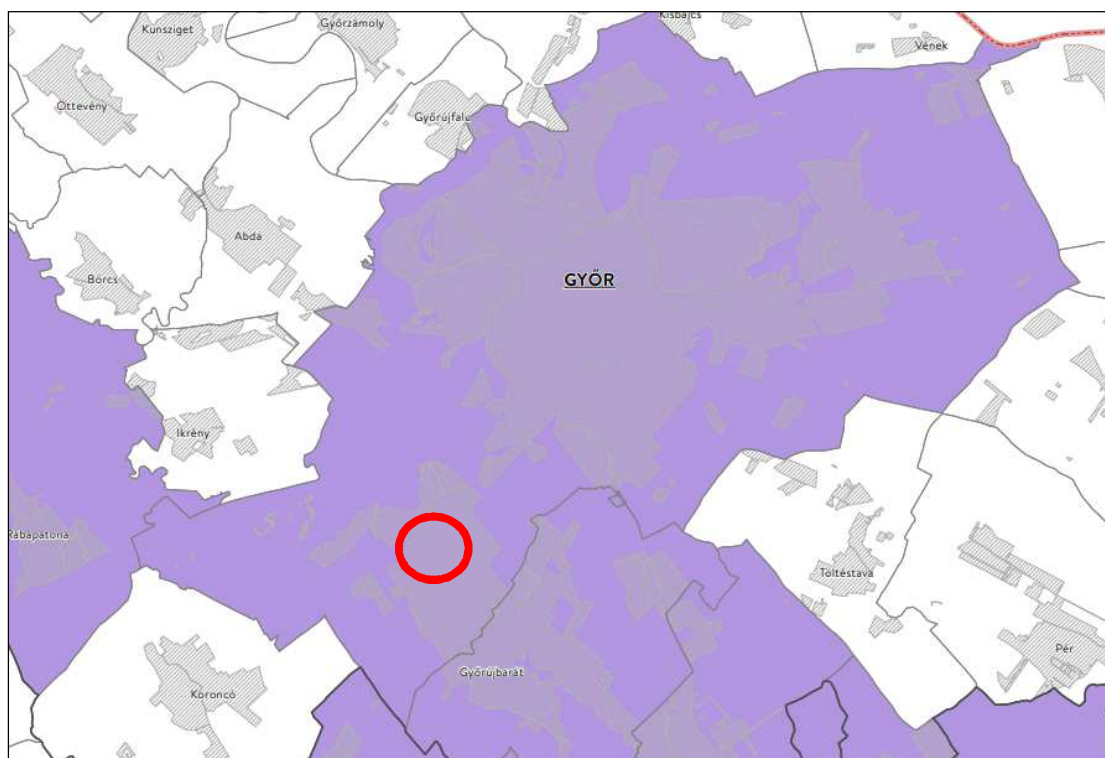
Tájképvédelmi terület övezete a Győzelem utcai tömb déli oldalát érinti, a módosítás a megyei tervi övezetet nem befolyásolja.





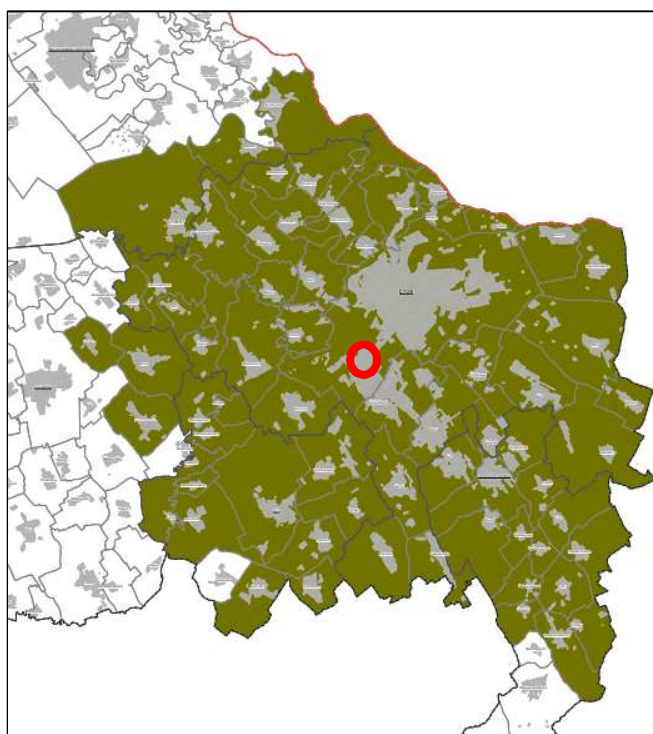






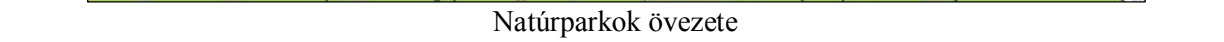
Földtani veszélyforrás terület övezete által érintett települések

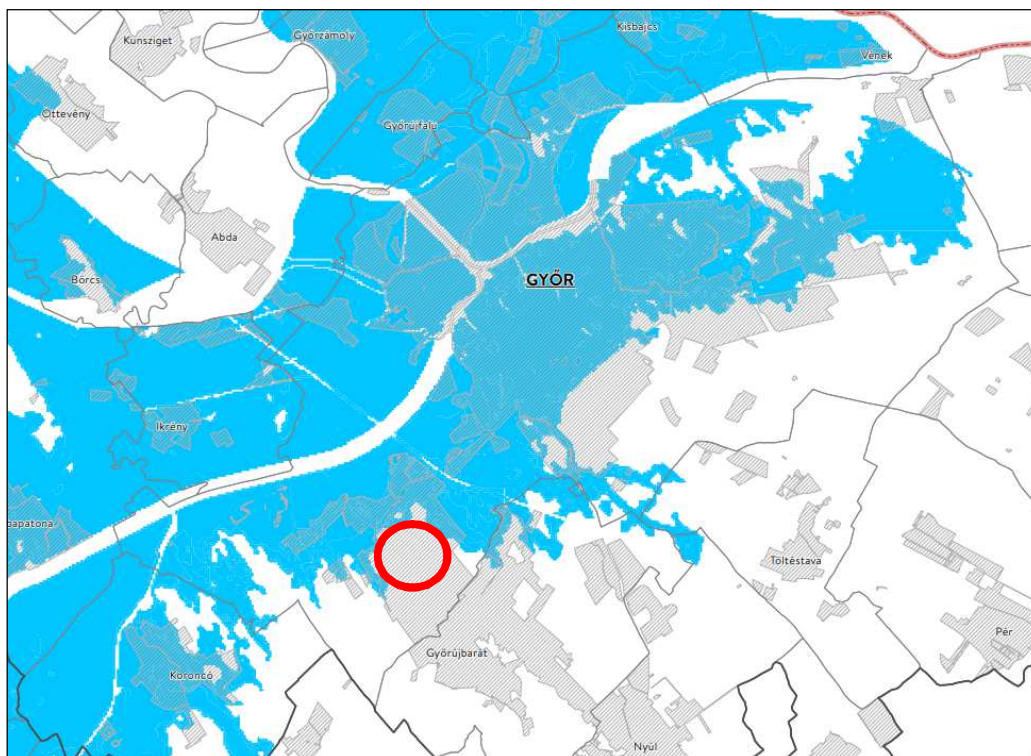
A Földtani veszélyforrás terület övezete által érintett települések övezet a teljes közigazgatási területet lefedi, a módosítások nem befolyásolják a kijelölt megyei tervi övezetet.



Győri agglomeráció és a soproni nagyvárosi településeggyüttes övezete

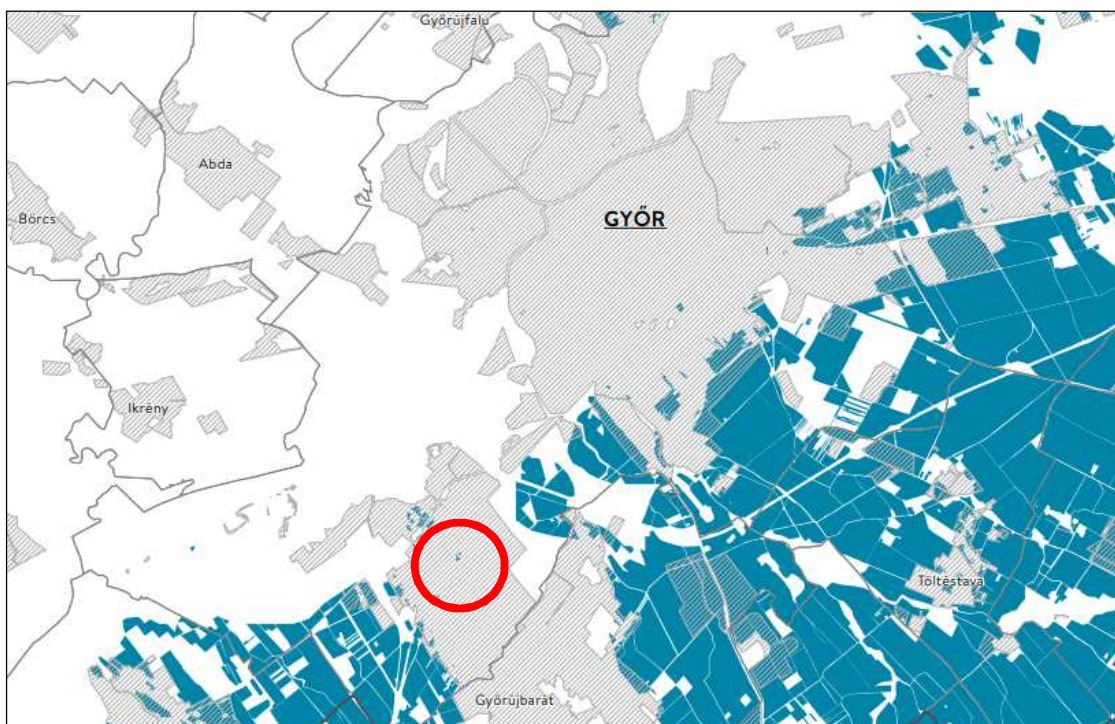
Győri agglomeráció és a soproni nagyvárosi településeggyüttes övezete a teljes közigazgatási területet lefedi, a módosítások nem befolyásolják a kijelölt megyei tervi övezetet.



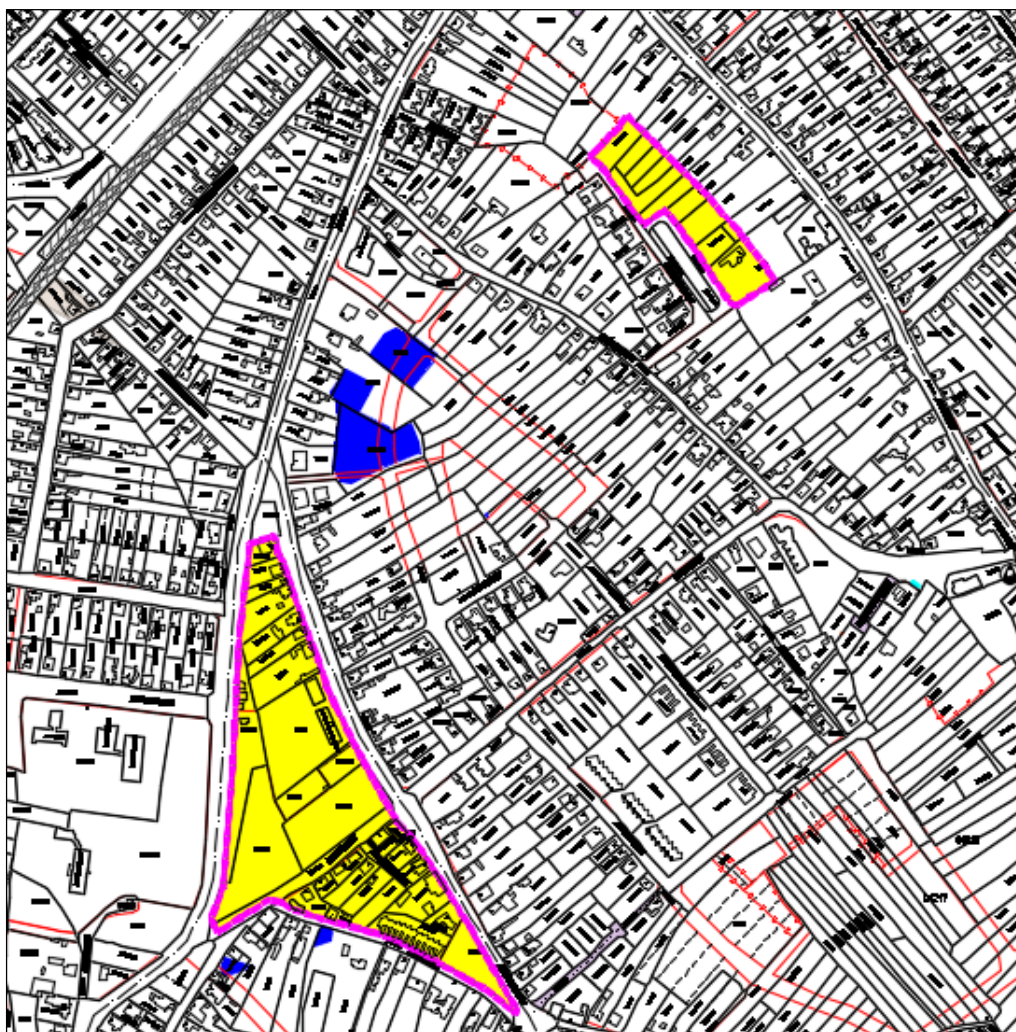


Árvízi kockázatkezelési terület övezete

Árvízi kockázatkezelési terület övezete a közigazgatási terület nagy részét érinti, a módosítások nem befolyásolják a kijelölt megyei tervi övezetet.



Szélerózióknak kitett terület övezete



szélerózióknak kitett terület övezete

A szélerózióknak kitett terület övezete több helyen megjelenik a környéken, de a módosítás alá vont területeket közvetlenül nem érinti.



Nap- és szélérőmű létesítésének korlátozásával érintett terület övezete a Győzelem utcai tömb déli oldalát érinti, a módosítás a megyei tervi övezetet nem befolyásolja.

A megyei tervi övezetek közül az alábbiak **érintik** a módosítás alá vont területet:

- a) Erdők övezete és erdőtelepítésre javasolt terület övezete (erdőtelepítésre javasolt terület övezet helyezkedik el a két módosítás alá vont terület között)
- b) Tájképvédelmi terület övezete (teljes közigazgatási területet lefedi)
- c) Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete
- d) Vízhősziget-védelmi terület övezete
- a) Honvédelmi és katonai célú terület övezet
- b) Ásványi nyersanyagvagyon övezete által érintett települések
- c) Földtani veszélyforrás terület övezete által érintett települések
- e) Győri agglomeráció és a soproni nagyvárosi településegységek övezete
- d) Szélerózióknak kitett terület övezete

A megyei tervi övezetek közül az alábbiak **nem érintik** a módosítás alá vont területet:

- a) Ökológiai hálózat magterületének övezete, az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete és az ökológiai hálózat puffterületének övezete
- b) Kiváló és jó termőhelyi adottságú szántóterület övezete
- c) Nagyvízi meder területének övezete
- d) Rendszeresen belvízjárta terület övezete
- e) Natúrparkok övezete
- f) Nap- és szélenergia létesítésének korlátozásával érintett terület övezete (a módosítási terület közelében húzódik az övezet határa)
- g) Natura 2000 területek övezete
- h) Árvízi kockázatkezelési terület övezete

A tervezett módosítások nincsenek hatással a vármegyei tervi övezetekre.

-
2. A TELEPÜLÉSTERV KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉST IGÉNYLŐ VÁLTOZÁSAINAK AZONOSÍTÁSA, RÖVID ISMERTETÉSE.

Győr Megyei Jogú Város, Ménfőcsanak Városrész - 04552 (SZTM 2025-010), 01225 és a 02638 (SZTM 2025-016) számú övezeteket érintő módosításai:

SZTM 2025-010 módosítás

- Győr – Ménfőcsanak városrész, Tűzkő-kert utcában lévő 04552 számú övezetet érintő telektömb vonatkozásában az övezet beépíthetőségének megszüntetése

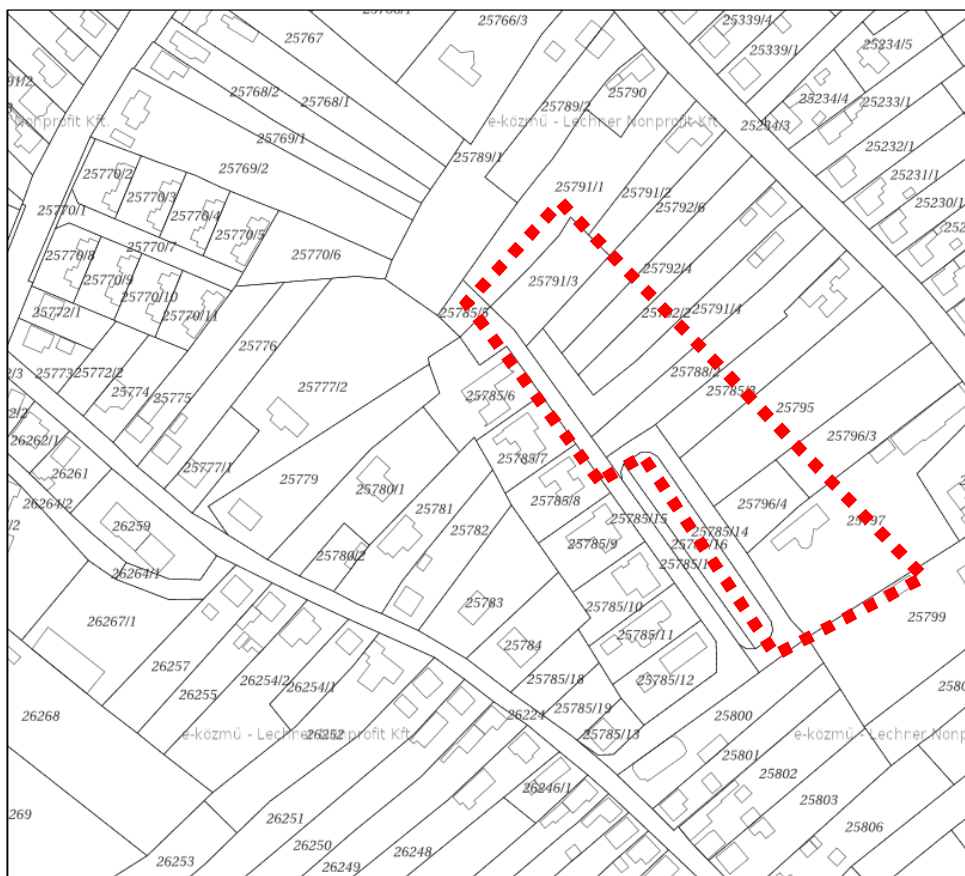
SZTM 2025-016 módosítás

Győr – Ménfőcsanak városrész, Győzelem utcában lévő 01225 és 02638 számú övezetek módosítása az alábbiak szerint:

- Győzelem u. Zsellér u. – Győri út által határolt tömb és közvetlen környezetének rendezési tervi értékelése, vizsgálata.
 - A 02638 számú övezet falusias lakóövezetbe való átsorolása egyedi övezeti előírás megfogalmazásával, rögzítésével.
 - A meglévő övezeti határok korrekciója, módosítása és a vonatkozó övezeti előírások módosítása.
 - Az építési hely és a meglévő szabályozási elemek felülvizsgálta
 - Az érintett övezeteket közvetlenül érintő, a szakmai véleményezők által észrevételezett, szakmailag indokolt szabályozási elemek korrekciója
-

1. SZTM 2025-010 Győr – Ménfőcsanak városrész, Tüzkő-kert utcában lévő 04552 számú övezet

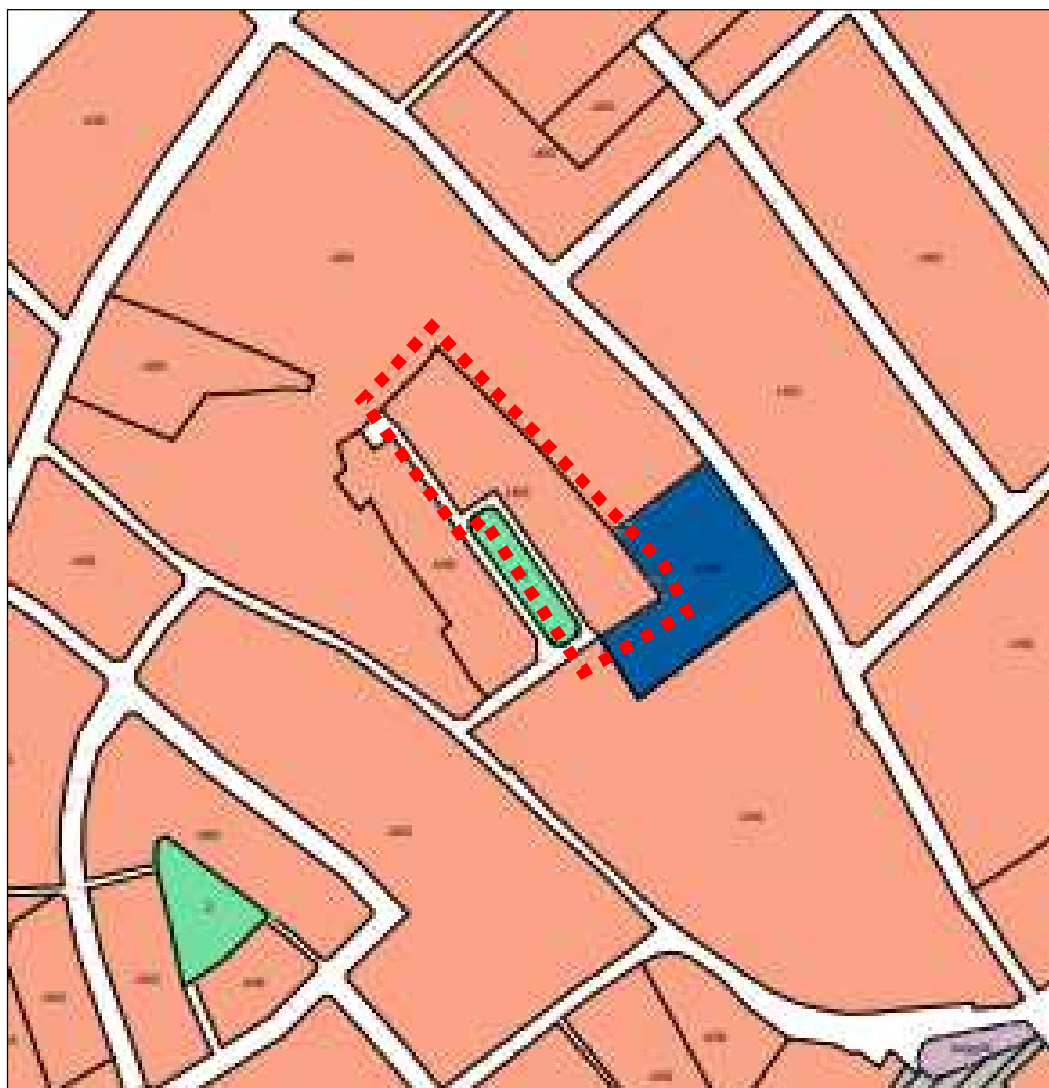
A módosítás érinti Győr Megyei Jogú Város szabályozási tervét és helyi építési szabályzatát.



Az 1. sz. módosítási terület

Az 1. sz. módosítással érintett terület (SZTM 2025-010) Győr Ménfőcsanak városrészben a Népőiskola u. – Hegyalja u. – Győri út által határolt tömbbelsőben helyezkedik el. A Tüzkő-kert utca a tömbbelső feltárását szolgálja.

A hatályos településszerkezeti terv szerint a 04552* számú övezet falusias lakóterületbe sorolt (Lf). A Tüzkő-kert utca felől zöldterület van kijelölve a hatályos rendezési terv szerint. A terület déli határán egy kisebb kiterjedésű településközpont vegyes területtel szomszédos közvetlenül. A többi terület, melyekkel határos a Győri út, Népőiskola u. - és a Hegyalja utca felől is szintén falusias lakóterületbe soroltak.



Kivágat a hatályos településszerkezeti tervből

Összhangban a hatályos településszerkezeti tervvel a 04552* számú övezet a hatályos szabályozás terven is falusias lakóövezeti besorolással rendelkezik.



Kivágat a hatályos szabályozási tervből

A hatályos szabályozási terv szerinti övezeti paramétersor az alábbi:

Lf05/S/30/40-/048/01-20/-/007

Lf	falusias lakóterület
05	szintterületi mutató
S	szabadonálló beépítési mód
30	maximális beépíthetőség (30%)
40	minimális zöldfelületi mutató (40%)
048	legnagyobb épületmagasság
01	megengedett szintszám
20	legkisebb telekszélesség (20m)
-	legkisebb telekmélység (nincs meghatározva)
007	legkisebb teleknagyság (700m ²)



Ortofotó (Forrás: E-közmű)

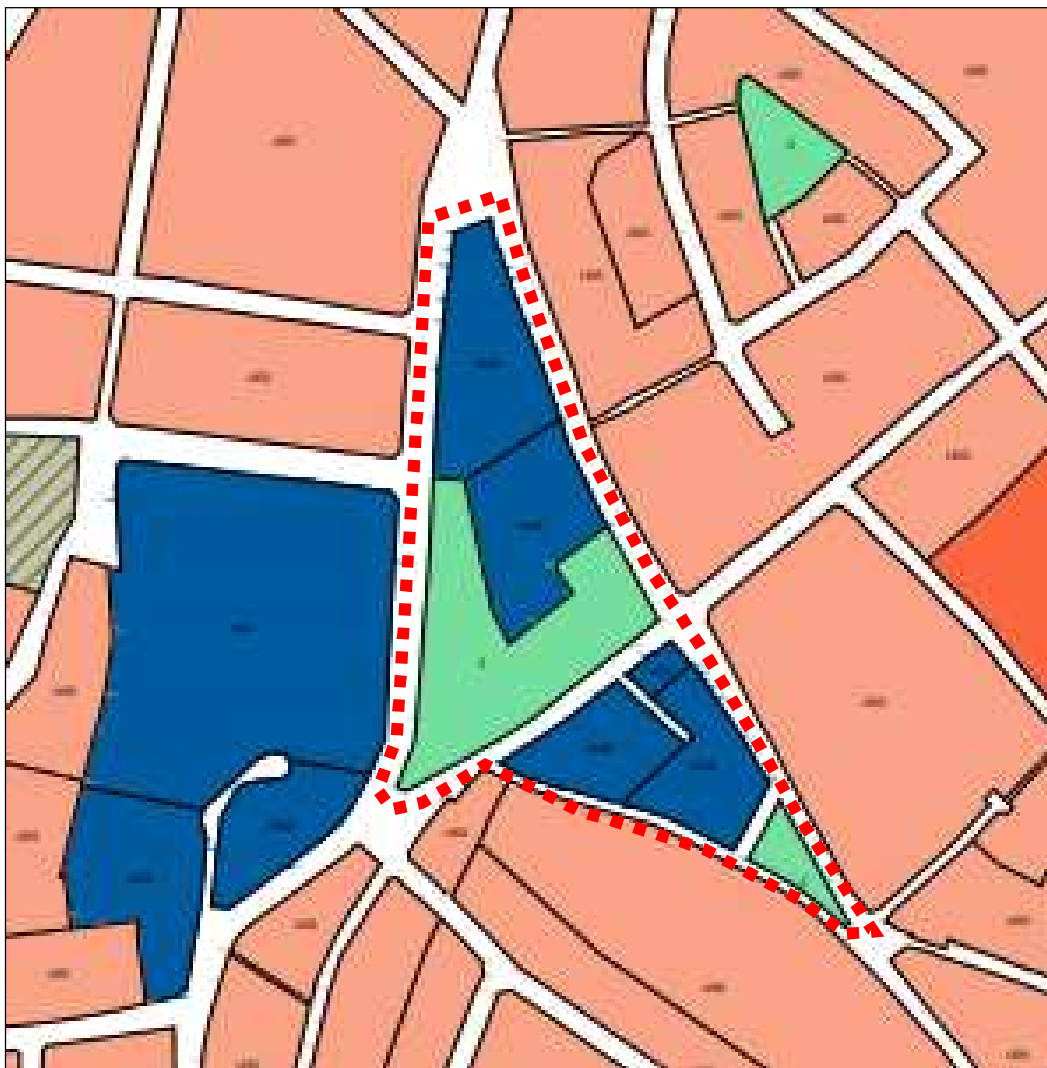
A módosítással a terület környezeti terhelése egyértelműen javulni fog. Az övezet önálló építési övezetként való megszüntetése, ezáltal új önálló építési telkek kialakítási lehetőségének megszűnése **környezeti terhelés szempontjából pozitív hatást eredményez.** A módosítást követően a terület nem lesz beépíthető, új lakótelkek kialakítására nem lesz lehetőség, ezáltal a terület közlekedési terhelése sem fog növekedni. A terület a meglévő lakóterületek zöldterületét fogja növelni.

A szabályozási tervjavaslatban megfontolásra javasolt, hogy az érintett területen a 04947* számú övezetben már jelölt tömbön belüli ültetési kötelezettség kiterjesztésre kerüljön a megszüntetendő övezet területére vonatkozóan, ezzel is biztosítva a terület zöldfelületi hasznosítását, ezzel az érintett telkek ültetési kötelezettséggel terhelt részén semmilyen épület, építmény nem helyezhető el.

A módosításnak **környezet és természetkárosító hatása nincs, új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.** Zöldterület, erdőterület és mezőgazdasági terület megszüntetésével átsorolásával nem jár.

A módosításnak környezeti és természetvédelmi szempontból **negatív hatása nincs.**

A hatályos településszerkezeti terv a 02638* és a 01225 számú övezetet területét is településközpont vegyes (Vt) területbe sorolja. A módosítás alá vont tömbben a beépítésre szánt területek mindegyike településközpont vegyes terület (Vt). A módosítással érintett területtel zöldterületek is érintettek (Z).



Kivágat a hatályos településszerkezeti tervből

A módosítás során végrehajtandó rendezési tervi feladatok:

- Győzelem u. Zsellér u. – Győri út által határolt tömb és közvetlen környezetének rendezési tervi értékelése, vizsgálata.

A módosítási terület közvetlen környezetének beépítési módja, intenzitása, használata, alakítható rendeltetési egységek száma, intézményi ellátottsága, szolgáltatások biztosítása.

- A 02638 számú övezet falusias lakóövezetbe való átsorolása egyedi övezeti előírás megfogalmazásával, rögzítésével.

A terület hatályos tervben rögzített intenzitása, a rendeltetési egységek számának felülvizsgálata, lehetőség szerint azok csökkentése, a társasházi beépítések korlátozása, a terület túl használatának megelőzése, a tömb közlekedési hálózat kapacitásának megfelelő beépítések szabályozása.

- A meglévő övezeti határok korrekciója, módosítása és a vonatkozó övezeti előírások módosítása.
- Az építési hely és a meglévő szabályozási elemek felülvizsgálta



Ortofotó (Forrás: E-közmű)

A 02638* sz. övezetben módosítási szándék szerinti területfelhasználási átsorolás – településközponti vegyes területből falusias lakóterületbe sorolás – a terület kisebb mértékű beépítését eredményezi, a terület beépíthetősége, intenzitása, és az elhelyezhető rendeltetési egységek száma csökkeni fog.

A 02638* számú övezetben tervezett módosítás során az átsorolással a falusias lakóterület övezetében a maximális beépíthetőség 40%-ról 30 %-ra csökken, a minimális zöldfelületi arány a magasabb rendű jogszabálynak megfelelően 40%-ról 50%-ra emelkedik, tehát a zöldterület zöldfelületi értéke pozitív változást mutat, valamint az elhelyezhető rendeltetések száma telkenként 2 db lesz (a hatályos terv a Vt övezetben nem szabályozza az elhelyezhető rendeltetések számát).

A rendeltetési egységek szabályozása és a meglévő kialakult rendeltetési egységek kezelése érdekében a módosítás során egyedi előírás rögzítése lehet javasolt az övezetben.

Az intenzitás csökkenésével, és a kisebb léptékű megengedett beépítésekkel, lecsökkentett rendeltetési egységek számával a területen nem várható, hogy a használatból adódóan nagymértékű forgalomnövekedés legyen, a közlekedési hálózat jelentős terhelésével nem kell számolni. A terület használatából származó közlekedési zaj, por és légszennyezés várhatóan nem fog növekedni a jövőben sem.

A területeken a minimális zöldfelületi arány nagyobb mértékű szabályozási tervben való rögzítésével a terület környezeti terhelése egyértelműen csökkenthető, a zöldfelületi értéke növekedni fog, a településrész a város zöldfelületi rendszerében betöltött szerepe egyértelműen növekszik.

A módosítással új, zavaró környezetterhelő, szennyező forrás nem keletkezik, a módosítás egyértelműen **pozitív környezeti hatást eredményez.**

A módosításnak környezeti és természetvédelmi szempontból negatív hatása nincs.

A 01225 számú övezetben tervezett módosítás esetében a hatályos övezeti besorolás megtartásra kerül, az övezet településközpont vegyes (Vt) övezetben marad.

A hatályos építési szabályzatban a Vt övezetekre vonatkozóan rendeltetésszám nincs rögzítve. Az övezet telkein teleknagyság, és beépítési intenzitás függvényébe alakítható a rendeltetési egységek száma.

Az övezetben a 26317/2 hrsz-ú telken meglévő sorházas beépítés van 10 rendeltetési egységgel. A módosítás során a rendeltetési egységek számát korlátozni szükséges, az Önkormányzati szándéknak megfelelően a övezetben lévő ingatlanokon elhelyezhető lakásszámot 6 darabbal kell maximalizálni.

A módosítás során a terület túlépítésének megelőzése érdekében a rendeltetési egységek számát rögzíteni szükséges az érintett 01225 sz. övezetre vonatkozóan.

A konkrét rendeltetési egység szám rögzítésével a terület zsúfolt beépítése annak túl használata megelőzhető. A rendeltetési egység szám korlátozása hosszú távon az érintett övezetben, annak környezetében pozitív környezeti hatást eredményezhet, a kisebb intenzitású, lazább beépítés, a beépítés mértékének korlátok közé szorítása mindenképp kevesebb környezeti hatást, terhelést fog eredményezni. A rendeltetési egységszám korlátozásával, a mai társasházi beépítési tendenciát tekintve, a telkek maximális kihasználása, terhelése miatt aggályos a terület túlzó mértékű beépítése, a környező területek intimitásának zavarása, illetve a teljes kihasználtságot alapul vevő rendeltetési egységszám miatt keletkező forgalomnövekedés is mindenképp zavaró hatást generálnának.

A hatályos előírások szigorításával, mindenképp pozitív hatást eredményez a terület környezeti terhelése szempontjából.

A módosítással új, zavaró környezetterhelő, szennyező forrás nem keletkezik, a módosítás egyértelműen **pozitív környezeti hatást eredményez.**

A módosításnak környezeti és természetvédelmi szempontból negatív hatása nincs.

3. A MÓDOSÍTÁSI TERÜLETEK ÉS AZOK KÖRNYEZETÉNEK ZÖLDTERÜLETI ELLÁTOTTSÁGA, ZÖLDFELÜLETEK:



A környéken lévő szabályozási terven jelölt zöldterületek és ültetési kötelezettséggel érintett területek

A módosítási területek környezetében a rendezési terv kevés közterületi zöldterületet jelöl.

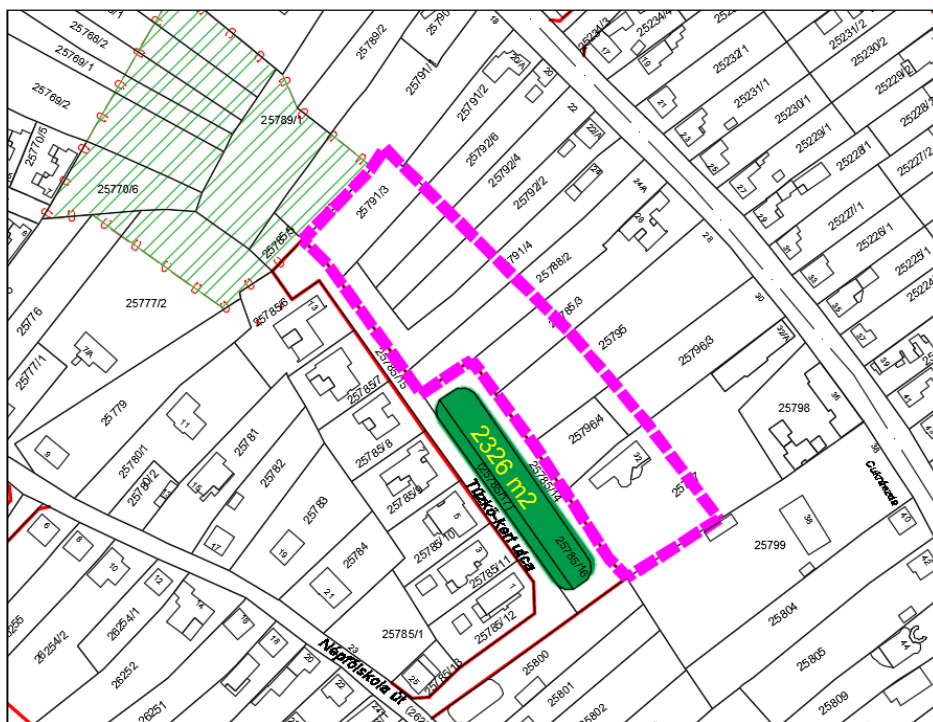
1. SZTM 2025-010 Győr – Ménfőcsanak városrész, Tűzkő-kert utcában lévő 04552 számú övezet

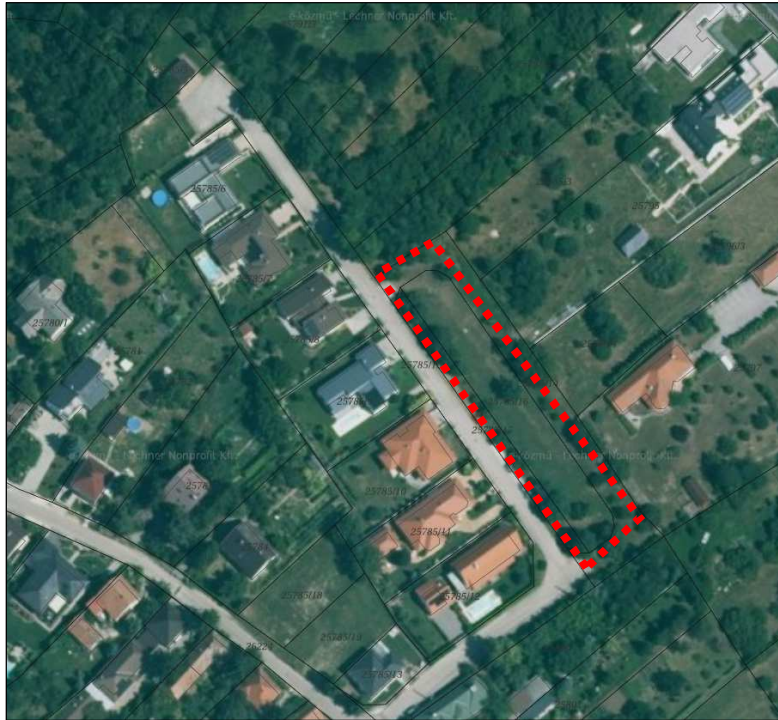
A Tűzkő-kert utcai módosítási terület nyugati-, délnyugati oldalán jelölt közterületi zöldterület van.

A kijelölt zöldterület (Z) kb 2326 m² nagyságú.

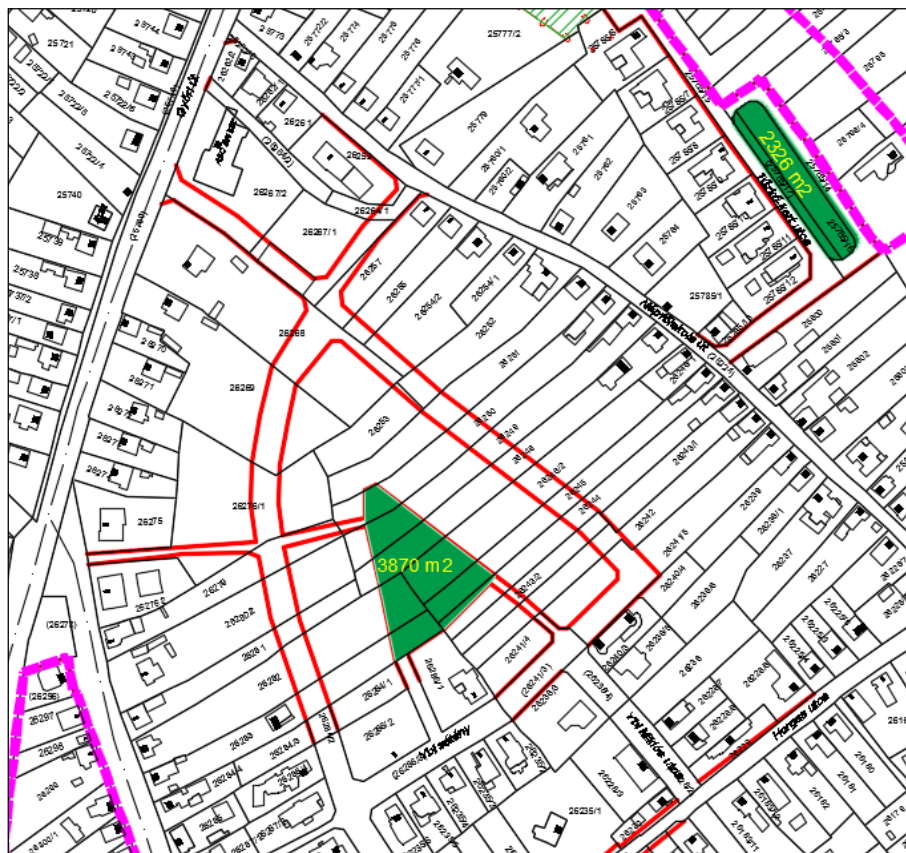
A zöldterület nyugati, délnyugati felén elhelyezkedő Tűzkő-kert utca ki van alakítva, burkolattal kiépített lakóutca. A zöldterület északi északkeleti oldalán a jelölt út nem került kialakításra, a zöldterület területén a délnyugati oldalon a kialakított lakóutca mentén fasor ültetése megtörtént, egyéb kertészeti kialakítás a területen nem volt, a zöldterület nincs teljes értékűen kialakítva.

A tömbben a módosítási terület északhatárán ültetési kötelezettséggel érintett területet van kijelölve a hatályos rendezési terven, a tömb zöldfelületének megőrzése érdekében, hogy a telkeken ilyen mélységben beépítés ne jelenjen meg a tömb belsőben.





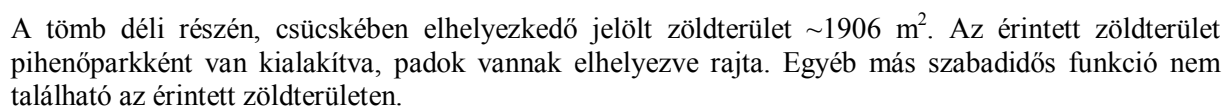
A két jelölt módosítási terület közötti tömbben a tömbfeltárással érintett területen került zöldterület kijelölésre, kb. 3870 m² nagyságban. A tömbfeltárás még nem valósult meg, a zöldterület kialakítása nem történt meg. A tömbbelső ma is a telkek szerves zöldfelületi részét képezi.





A módosítás során a Tűzkő-kert utcai terület esetében az érintett övezet zöldfelületi aránya javulni fog az építési övezet megszüntetésével.

A szabályozási tervmódosítás során megfontolásra javasolt, hogy a törlendő építési övezet helyén a tömbben már meglévő kijelölt ültetési kötelezettség területe ezen területre is kiterjesztésre kerülne, vagy a telkeken jelölt hátsókerti építési vonal rögzítésével a telkek ezen részén a beépítések elhelyezése már nem lenne megengedett.





4. ÉPÍTETT KÖRNYEZET, ÖRÖKSÉGVÉDELEM

SZTM 2025-010 módosítás

- Győr – Ménfőcsanak városrész, Tüzkő-kert utcában lévő 04552 számú övezetet érintő telektömb vonatkozásában az övezet beépíthetőségének megszüntetése

SZTM 2025-016 módosítás

Győr – Ménfőcsanak városrész, Győzelem utcában lévő 01225 és 02638 számú övezetek módosítása az alábbiak szerint:

Az SZTM 2025-010 és az SZTM 2025-016 számú módosítások környezetében elhelyezkedő örökségvédelmi területek az alábbiak:



A módosítási területeken és azok környezetében található örökségvédelmi értékek, területek:

1. Csanak-hegy, Szamár domb régészeti lelőhely (közvetlenül érinti a Tüzkő-kert utcai módosítási területet SZTM 2025-010)
2. Iskolakert régészeti lelőhely
3. Római katolikus templom műemlék és műemléki környezete
4. Csanaki út elején lévő régészeti lelőhely
5. Csanaki templom melletti régészeti lelőhely
6. Bezerédj-kastély műemlék, műemléki környezet és régészeti lelőhely (Győri út – Horgas u. – Győzelem u. módosítási területével - SZTM 2025-16 - közvetlen szomszédos)

1. Csanak-hegy, Szamár domb régészeti lelőhely:

A Csanak-hegy, Szamár domb régészeti lelőhely közvetlenül érinti a 04552* számú övezetet, a Tűzkő-kert utcai módosítás területét (SZTM 2025-010)



Régészeti védelem (1 db)

VÁRMEGYE Győr-Moson-Sopron

TELEPÜLÉS (TELEPÜLÉSRESZ) Győr

HELYRAJZI SZÁM: 25785/3, 25785/5-11, 25785/14-1725788/2, 25791/3-4, 25792/2, 25792/4, 25792/6, 25795, 25796/4

VÉDETT ÖRÖKSÉGI ÉRTÉK NEVE: Ménfőcsanak, Csanak-hegy, Szamár-domb

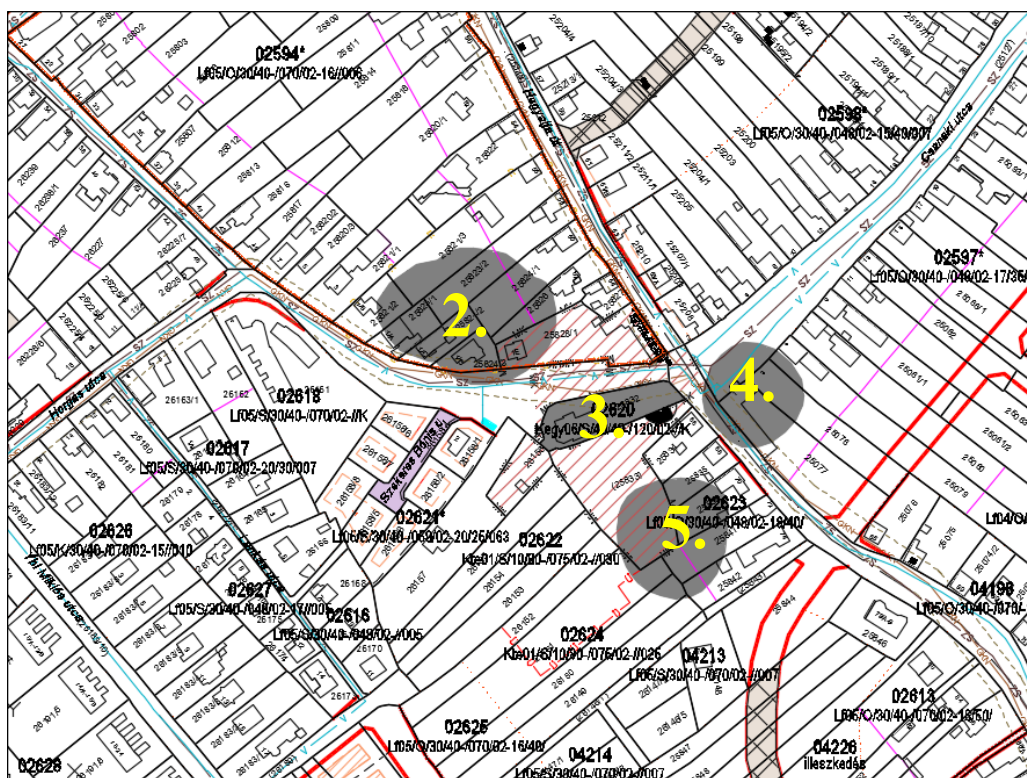
VÉDETTSÉG JOGI JELLEGE: régészeti lelőhely

AZONOSÍTÓ: 77285

VÉDÉS ÉVE: 2011

Forrás: <https://www.oeny.hu/oeny/veding>

A régészeti lelőhely a 04552 sz. építési övezet törlésével kevésbé lesz érintett, annak megőrzése jobban biztosított, építési munkálatoktól mentes állapotban megőrizhető.



2. Iskolakert régészeti lelőhely

Régészeti védelem (1 db)

VÁRMEGYE: Győr-Moson-Sopron

TELEPÜLÉS: (TELEPÜLÉSRÉSZ) Győr

HELYRAJZI SZÁM: 25821/2-3, 25823/1-2, 25824/1-3, 25826, 25828/1, 26224 (Népfőiskola u.)

VÉDETT ÖRÖKSÉGI ÉRTÉK NEVE: Iskolakert

VÉDETTSÉG JOGI JELLEGE: régészeti lelőhely

AZONOSÍTÓ: 25641

VÉDÉS ÉVE: 2001

Forrás: <https://www.oeny.hu/oeny/veding>

A módosítások területét közvetlenül nem érinti.

3. Római katolikus templom műemlék és műemléki környezete

Műemléki védelem (1 db)

VÁRMEGYE: Győr-Moson-Sopron

TELEPÜLÉS (TELEPÜLÉSRÉSZ): Győr

HELYRAJZI SZÁM: 25832

VÉDETT ÖRÖKSÉGI ÉRTÉK NEVE: R. k. templom

VÉDETTSÉG JOGI JELLEGE: műemlék

TÖRZSSZÁM: 3548

AZONOSÍTÓ: 4421

VÉDÉS ÉVE: 1958

Műemléki védelem (1 db)

VÁRMEGYE: Győr-Moson-Sopron
TELEPÜLÉS (TELEPÜLÉSRÉSZ) : Győr

A módosítások területét közvetlenül nem érinti.

HELYRAJZI SZÁM: 25127 (Csanaki u.), 26224 (Népfőiskola u.), 25828/1, 25833, 35834, 25835, 25836, 25077, 25208, 26151, 26152, 26153, 26154, 26155, 26156, 26157

VÉDETT ÖRÖKSÉGI ÉRTÉK NEVE: R. k. templom ex-lege műemléki környezete

VÉDETTSÉG JOGI JELLEGE: műemléki környezet

TÖRZSSZÁM: 25670

AZONOSÍTÓ: -

VÉDÉS ÉVE: -

Forrás: <https://www.oeny.hu/oeny/veding>



4. Csanaki út elején lévő régészeti lelőhely

Régészeti védelem (1 db)

VÁRMEGYE: Győr-Moson-Sopron

TELEPÜLÉS (TELEPÜLÉSRÉSZ): Győr

HELYRAJZI SZÁM: 25001 (Hegyalja u.), 25077, 25078, 25079, 25833

VÉDETT ÖRÖKSÉGI ÉRTÉK NEVE: Ménfőcsanak, Csanaki út eleje

VÉDETTSÉG JOGI JELLEGE: régészeti lelőhely

AZONOSÍTÓ: 77383

VÉDÉS ÉVE: 2011

Forrás: <https://www.oeny.hu/oeny/veding>

A módosítások területét közvetlenül nem érinti.

5. Csanaki templom melletti régészeti lelőhely

Régészeti védelem (1 db)

VÁRMEGYE: Győr-Moson-Sopron

TELEPÜLÉS (TELEPÜLÉSRÉSZ): Győr

HELYRAJZI SZÁM 25833, 25834, 25835, 25836, 25841, 25842, 26149, 26150, 26151

VÉDETT ÖRÖKSÉGI ÉRTÉK NEVE: Ménfőcsanak, Csanaki templom mellett

VÉDETTSÉG JOGI JELLEGE: régészeti lelőhely

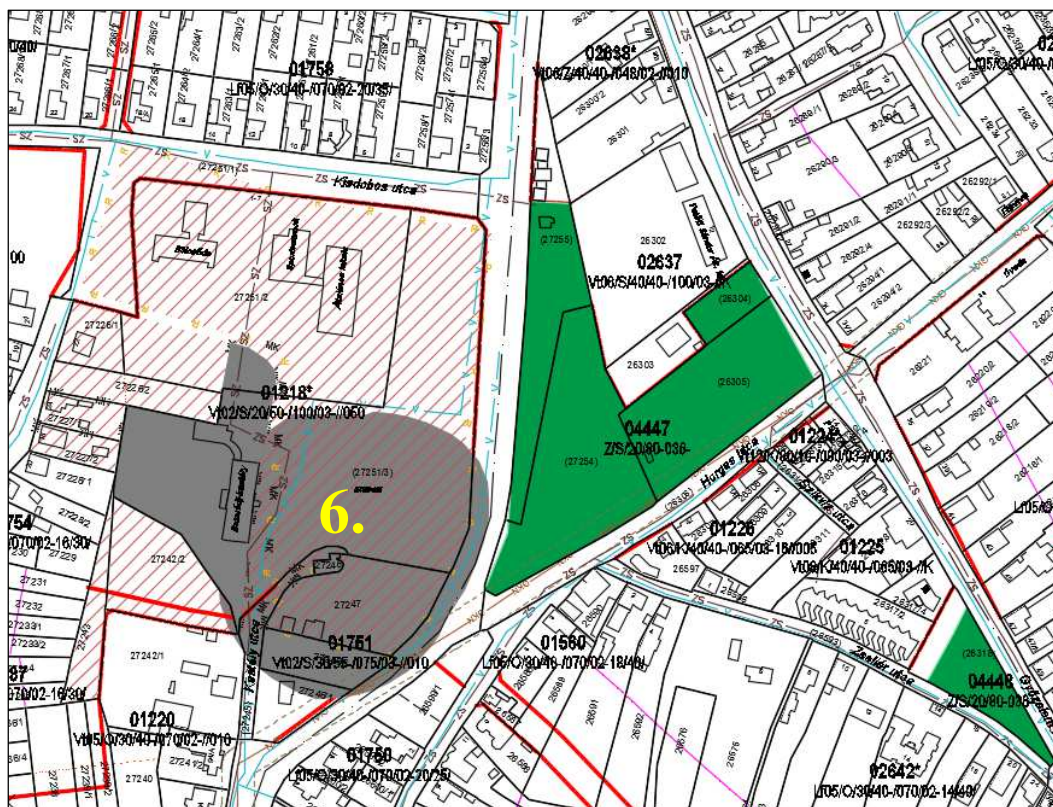
AZONOSÍTÓ: 78515

VÉDÉS ÉVE: 2011

Forrás: <https://www.oeny.hu/oeny/veding>

A módosítások területét közvetlenül nem érinti.

6. Bezerédj-kastály műemlék, műemléki környezet és régészeti lelőhely



Műemléki védelem (1 db)

VÁRMEGYE Győr-Moson-Sopron

TELEPÜLÉS (TELEPÜLÉSRÉSZ) Győr

HELYRAJZI SZÁM 27251/3 (Műemlék telke)

VÉDETT ÖRÖKSÉGI ÉRTÉK NEVE Esterházy-kúria

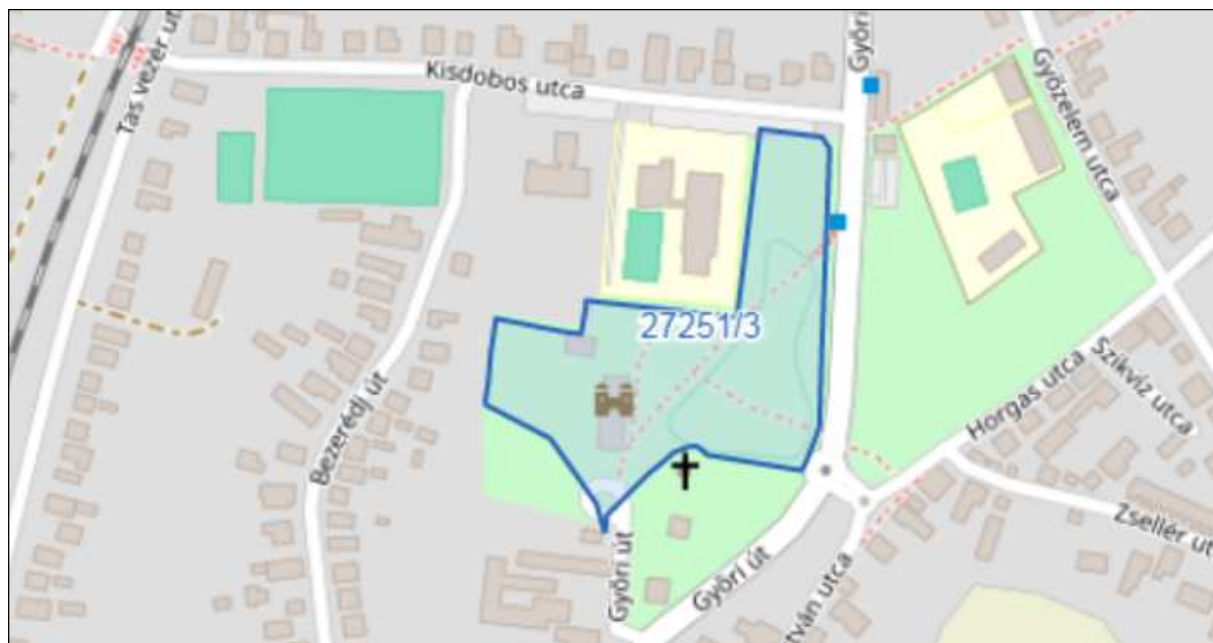
VÉDETTSÉG JOGI JELLEGE műemlék

TÖRZSSZÁM: 3549

AZONOSÍTÓ: 4423

VÉDÉS ÉVE: 1958

Forrás: <https://www.oeny.hu/oeny/veding>



Régészeti védelem (1 db)

VÁRMEGYE: Győr-Moson-Sopron
 TELEPÜLÉS (TELEPÜLÉSRÉSZ): Győr
 HELYRAJZI SZÁM: 27242/1-2, 27245 (Kastély u.), 27246/1-2, 27247, 27251/3, 25760 (Győri út)
 VÉDETT ÖRÖKSÉGI ÉRTÉK NEVE: Bezerédj kastély
 VÉDETTSÉG JOGI JELLEGE: régészeti lelőhely
 AZONOSÍTÓ: 25630
 VÉDÉS ÉVE: 2001

Műemléki védelem (1 db)

VÁRMEGYE : Győr-Moson-Sopron
 TELEPÜLÉS (TELEPÜLÉSRÉSZ) : Győr
 HELYRAJZI SZÁM: 27226/1-2 27227/1-2, 27242/1-2, 27243, 27246/2, 27247, 27251/1 (Kisdobos utca), 27251/2, 27228/1,
 VÉDETT ÖRÖKSÉGI ÉRTÉK NEVE: Esterházy-kúria ex-lege műemléki környezete
 VÉDETTSÉG JOGI JELLEGE: műemléki környezet
 TÖRZSSZÁM: 25681
 AZONOSÍTÓ: -
 VÉDÉS ÉVE: -
 Forrás: <https://www.oeny.hu/oeny/veding>

A módosítások területét közvetlenül nem érinti, a Győri út – Horgas u. – Győzelem u. módosítási területével közvetlen szomszédos.

A módosításoknak örökségvédelmi szempontból negatív hatása nincs.