

## GYŐR MEGYEI JOGÚ VÁROS

### SZABÁLYOZÁSI TERV ÉS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS ELŐZETES EGYEZTETÉSE

**SZTM 2025-014 – GYŐR, IPARI PARK 01846\* ÖVEZET**



## GYŐR MEGYEI JOGÚ VÁROS

### SZABÁLYOZÁSI TERV ÉS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

#### KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS 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. közlekedéscélmérnök  
okl. forgalomtechnikai  
szakmérnök

Közlekedési szakág

.....  
Tervezői névjegyzék szám: Tkö-08-0133

#### **Szabó Lilla**

okl. településmérnök

Településrendezés

.....

#### **Ügyvezető igazgató**

Kalmár Ágnes, Szeredi Gábor

GYŐR, 2025. december

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



## GYŐR MEGYEI JOGÚ VÁROS

### SZABÁLYOZÁSI TERV ÉS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT 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 településtervezési terv 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 területen új lámpás csomópont kialakítása tervezett, mely szabályozási vonal korrekciót igényel.

1.2. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEK MÓDOSÍTÁSÁNAK OKA

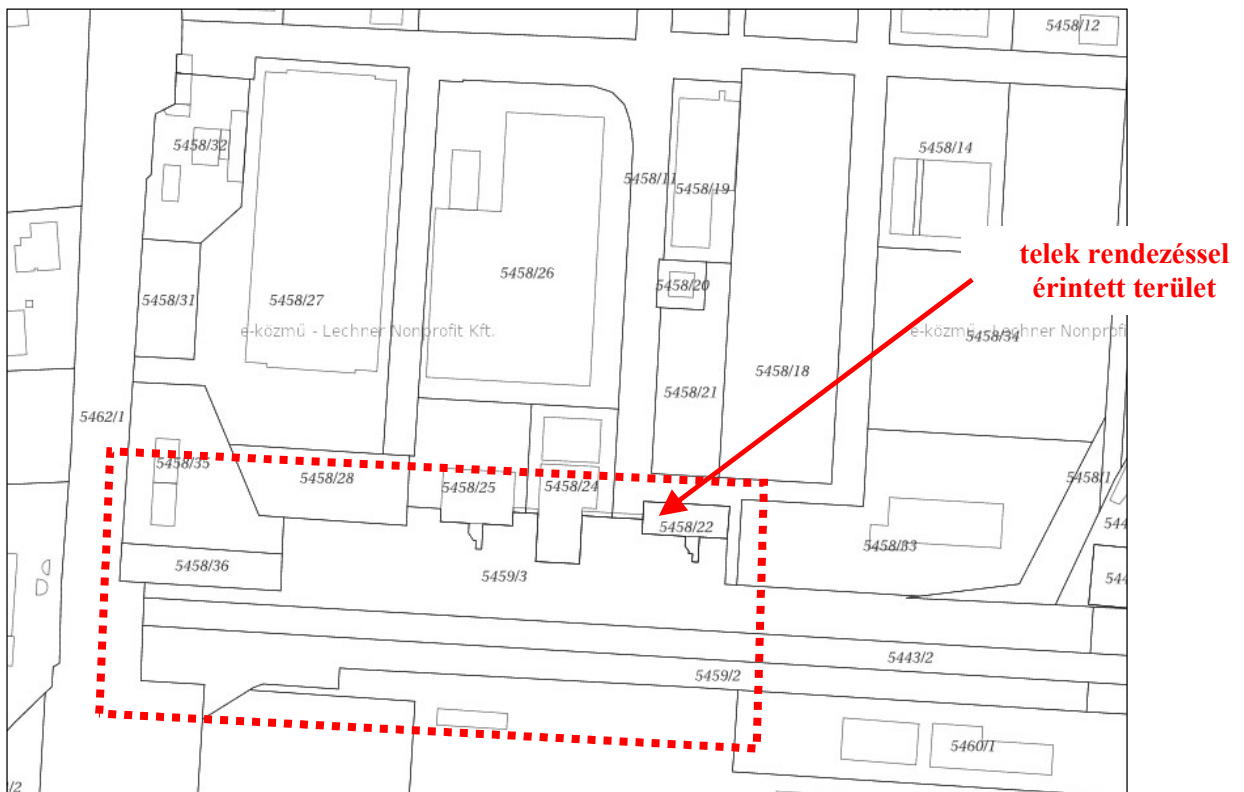
Győr Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése felmerült problémák kezelésére szabályozási tervének és helyi építési szabályzatának módosítása mellett döntött.

1.3. A TERVEZÉSI FELADAT ISMERTETÉSE

Az SZTM 2025-014 számú Győr Ipari- Park 01846\* számú övezet Hűtőház utca felőli telkek telekhatárainak rendezésére vonatkozó településrendezési eszköz módosítására irányuló tervezési feladat elvégzése.

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

A 01846\* számú övezet déli oldalán található telkek közterületi kapcsolattal nem rendelkeznek, az övezet déli oldalán a Hűtőház utcához csatlakozó ingatlanok közterületi kapcsolatának kialakítása a cél. A módosítás során javasolt telekhatárok és megszüntető jelölések kerülnek feltüntetésre a szabályozási terven, melyek lehetővé teszik az ingatlanok telekhatárainak rendezését.



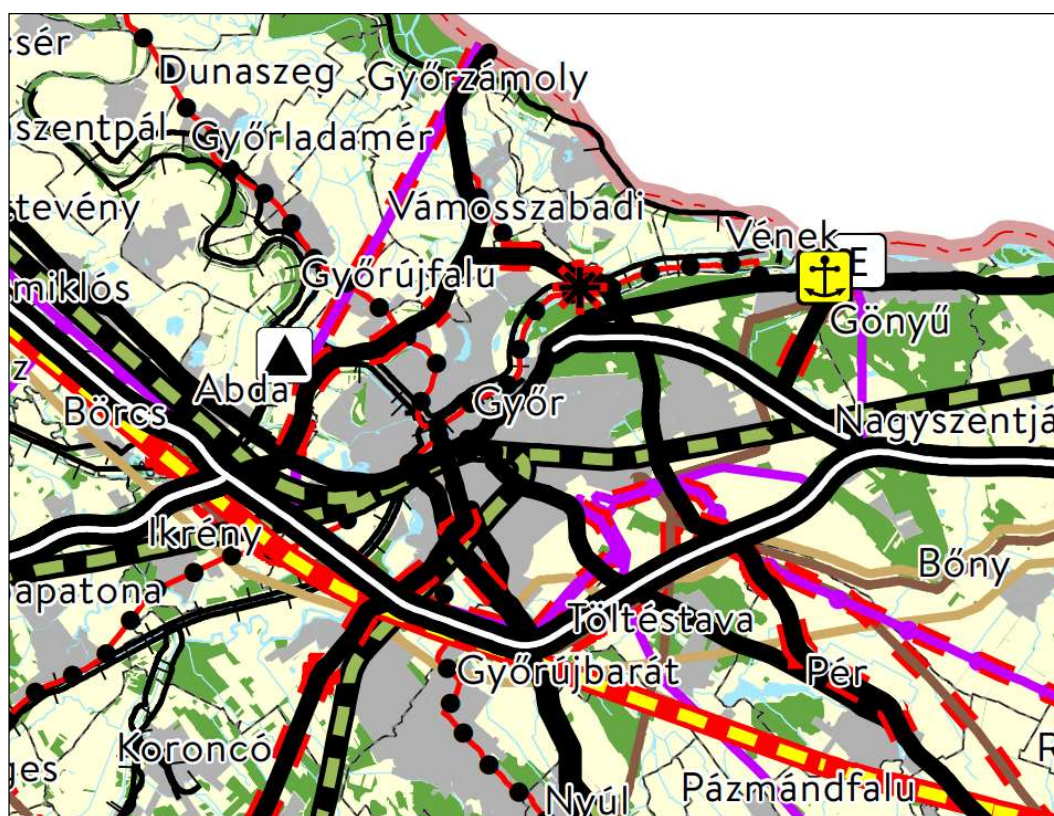
## TERVEZÉSI FOLYAMAT

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

## 1.4. 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)

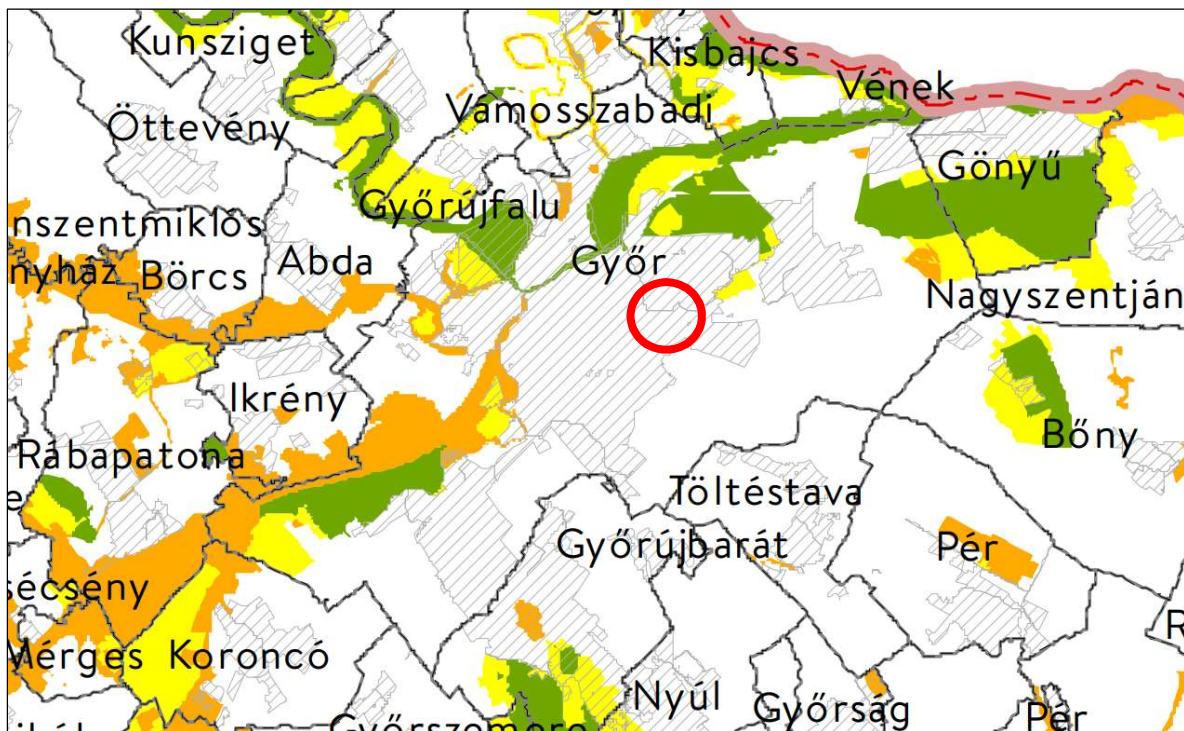
Ikrény község közigazgatási területét érintő országos területfelhasználási kategóriák

## Országos területfelhasználási kategóriák

-  Erdőgazdálkodási térség
-  Mezőgazdasági térség
-  Vízgazdálkodási térség
-  Települési térség

Az MaTrT Győr Megyei Jogú Várost érintő övezetei

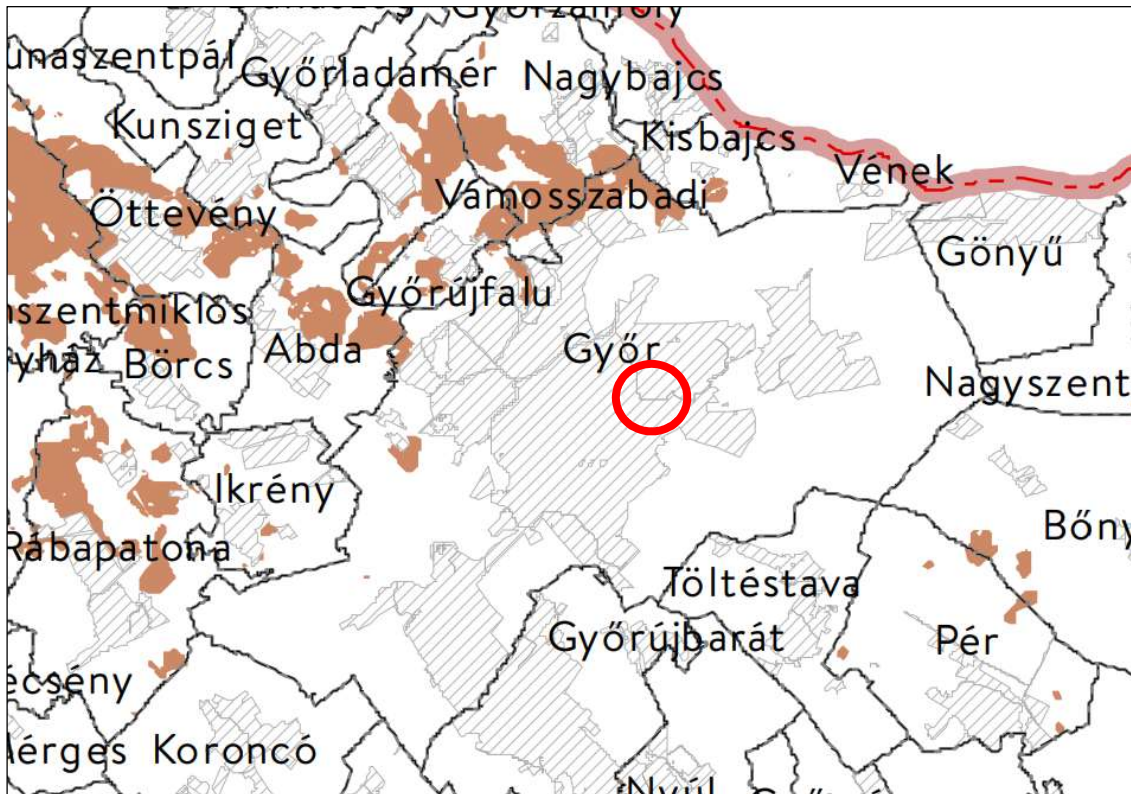
1-2. számú módosítással érintett terület elhelyezkedése



*Ökológiai hálózat magterületének övezete, az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete és az ökológiai hálózat pufferterületének övezete*

- Ökológiai hálózat magterületének övezete
- Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete
- Ökológiai hálózat pufferterületének övezete

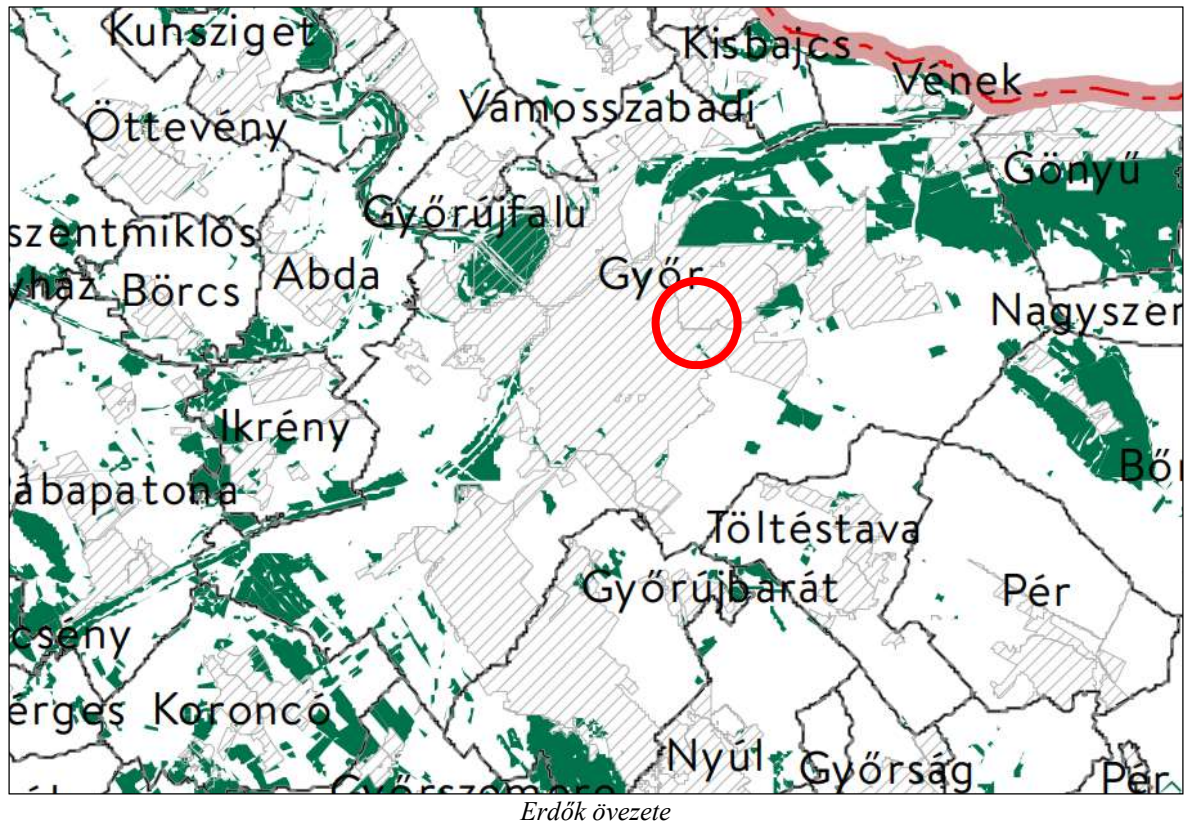
Az ökológiai hálózat magterületének övezete, az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete és az ökológiai hálózat pufferterületének övezete nem érintik a módosítás alá vont területeket.



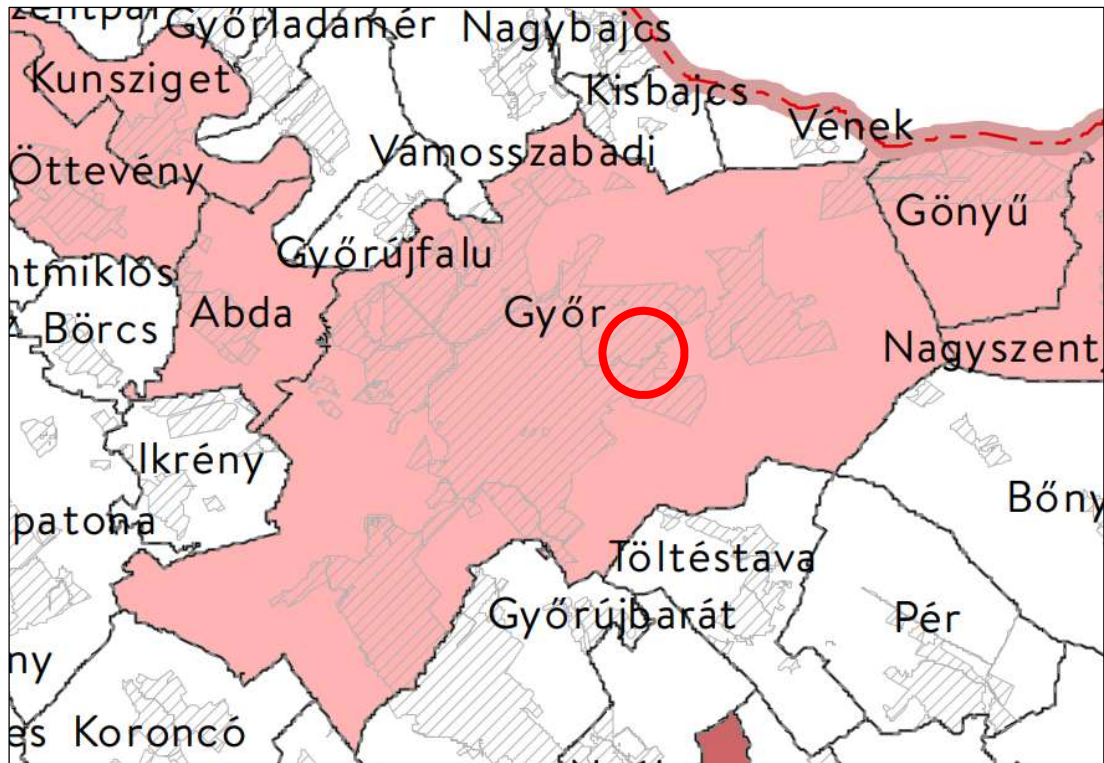
*Kiváló termőhelyi adottságú szántóterületek övezete*

- 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



*Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete által érintett települések*

 Világörökségi várományos területek által érintett települések

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.



 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 m<sup>3</sup>-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

 Országhatár

 Vármegyehatár

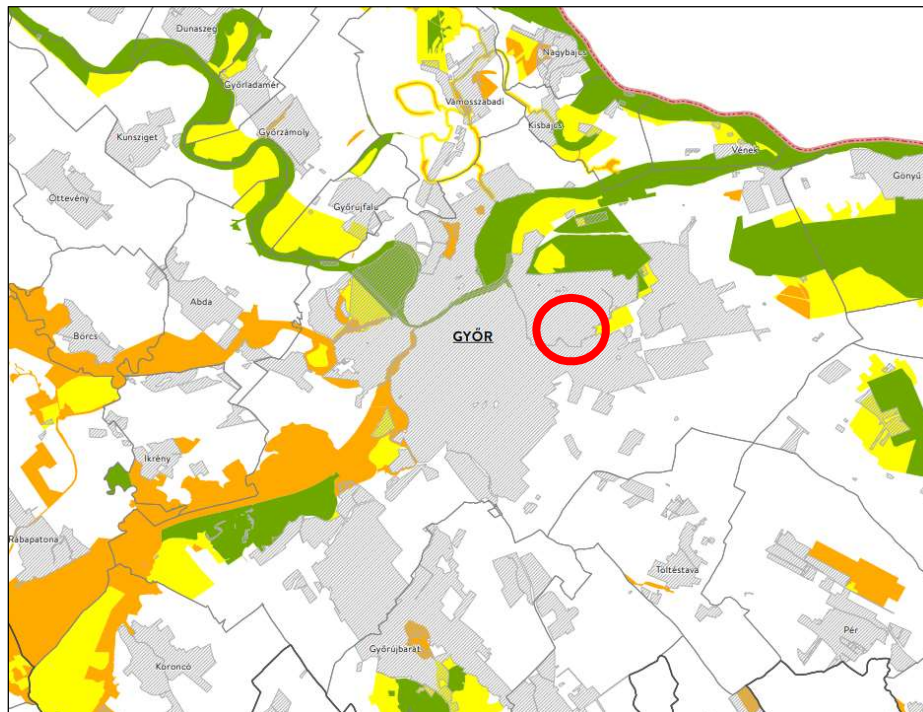
 Járáshatár

 Település közigazgatási határa

1-2 számú módosítással érintett terület elhelyezkedése

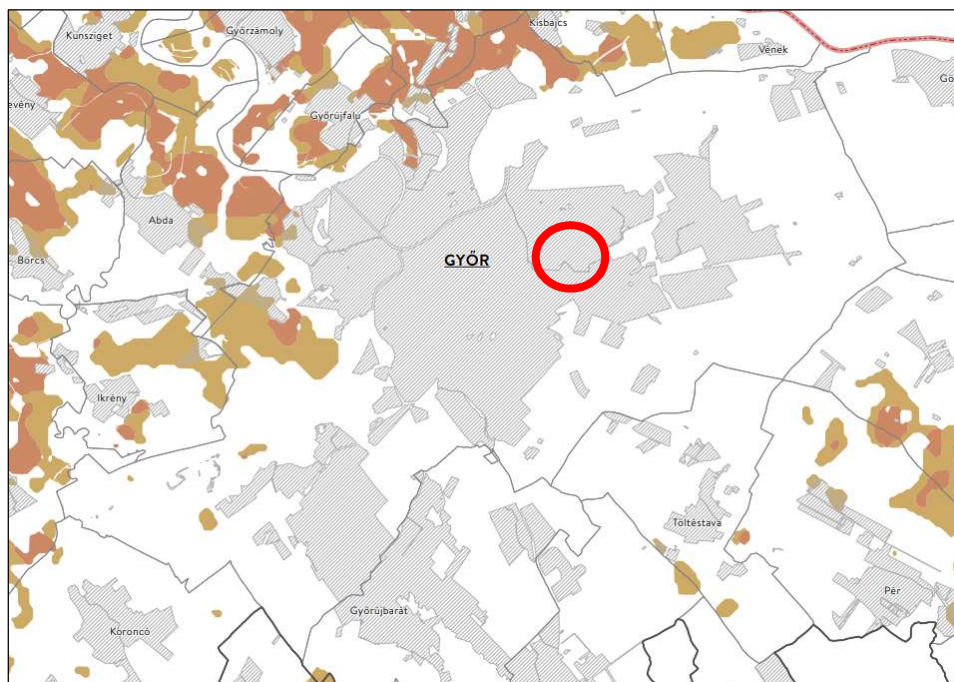


Kivonatok a Győr-Moson-Sopron megyei TRT-ből



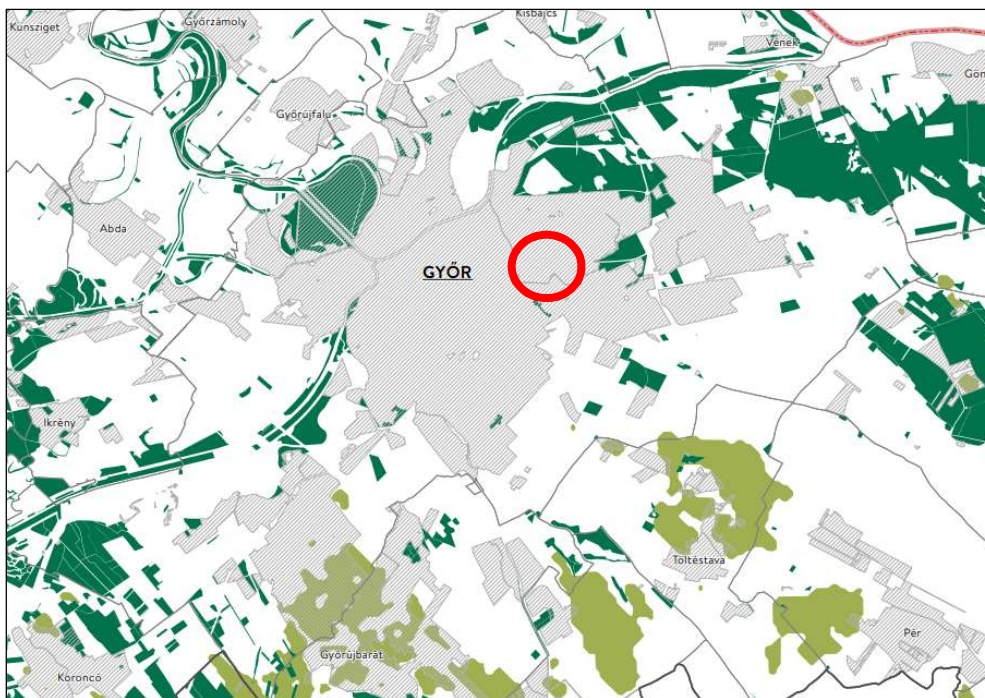
Ökológiai hálózatok övezete

Az Ökológiai hálózat övezetei közvetlenül szomszédos a módosítás alá vont területtel.



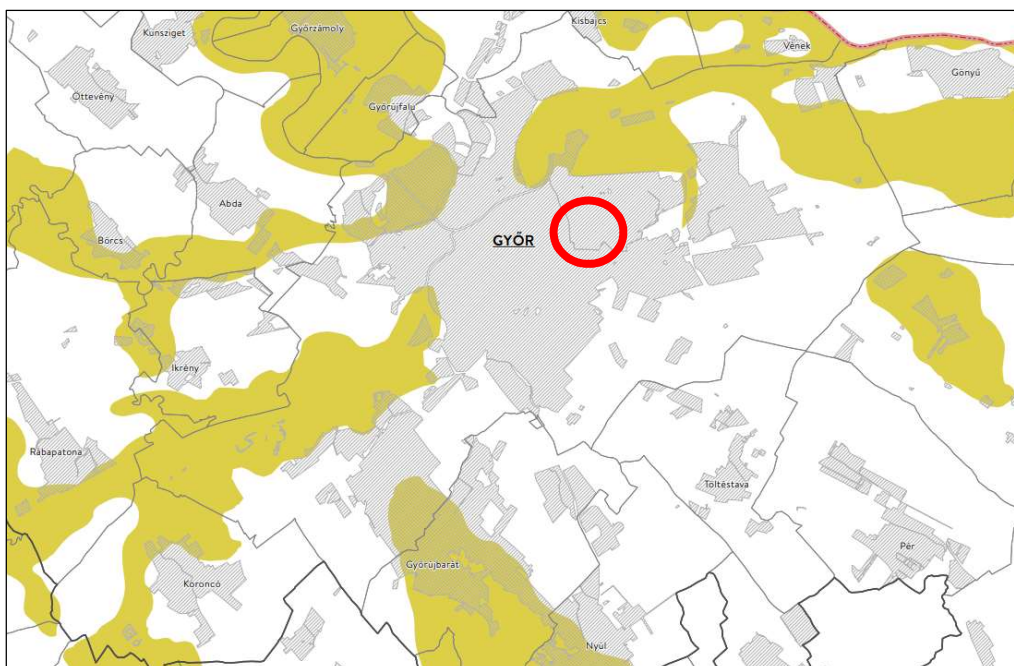
Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete és a jó termőhelyi adottságú szántók övezete

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



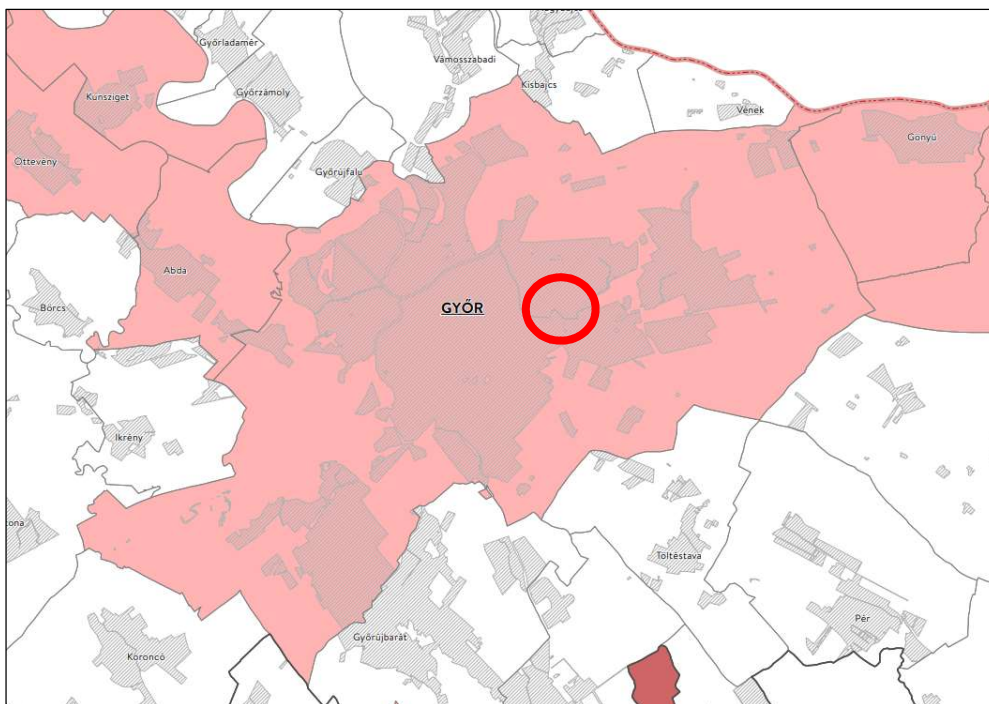
Erdők övezete és az erdőtelepítésre javasolt terület övezete

Erdők övezete és az erdőtelepítésre javasolt terület övezete nem érintik a módosítás alá vont területeket.



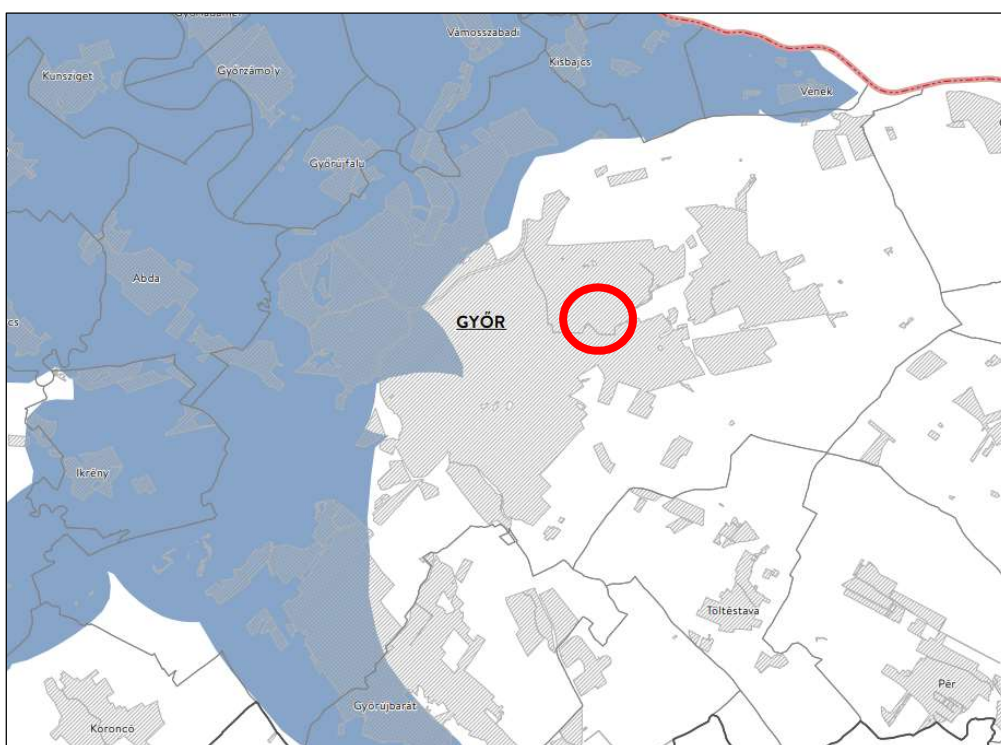
Tájképvédelmi terület övezete

Tájképvédelmi terület övezete nem érinti a módosítás alá vont területeket.



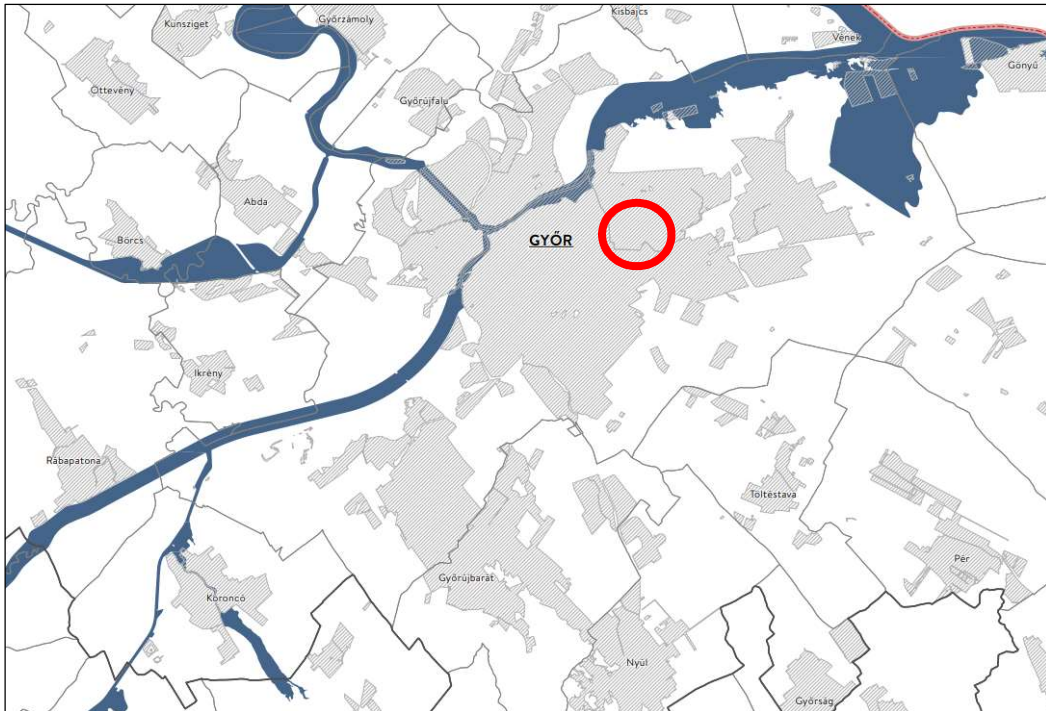
Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete

A Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete által érintett települések övezete lefedi Győr Megyei Jogú Város teljes közigazgatási területét. A módosítások nem befolyásolják a kijelölt megyei tervi övezetet.



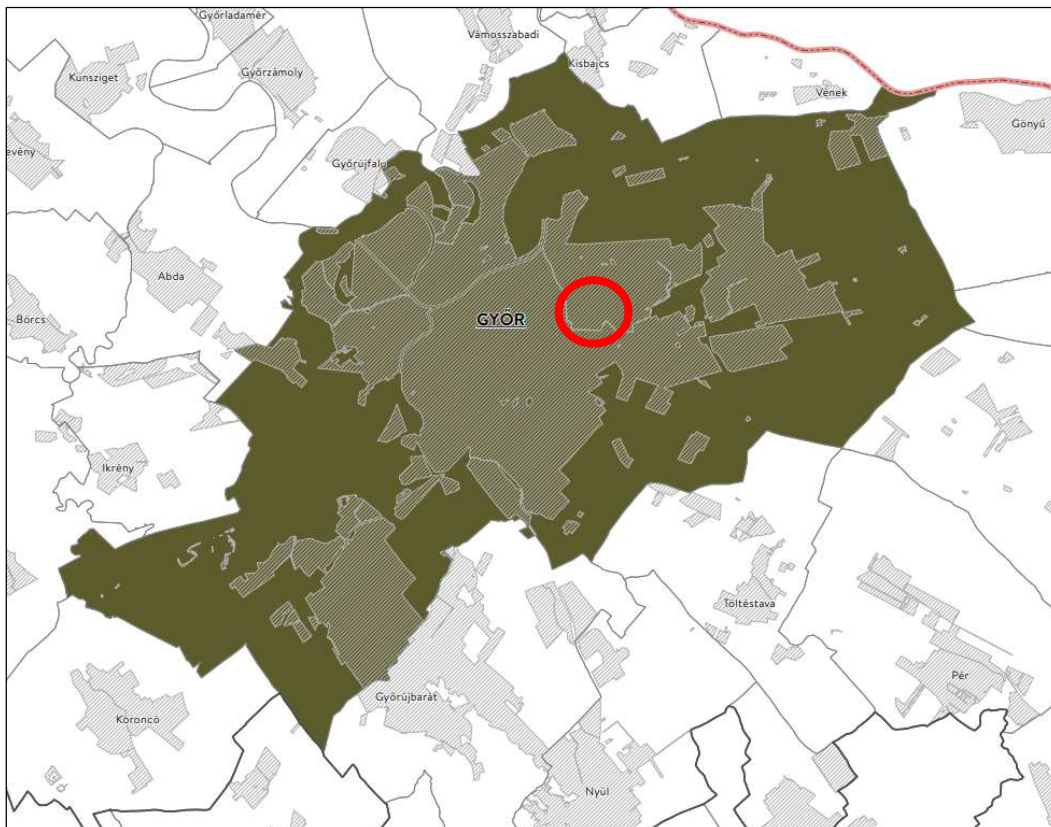
Vízminőség-védelmi terület övezete

Vízminőség-védelmi terület övezete a közigazgatási terület nyugati és északi részét érinti, a módosítás területe lefedi, a módosítások nem befolyásolják a kijelölt megyei tervi övezetet.



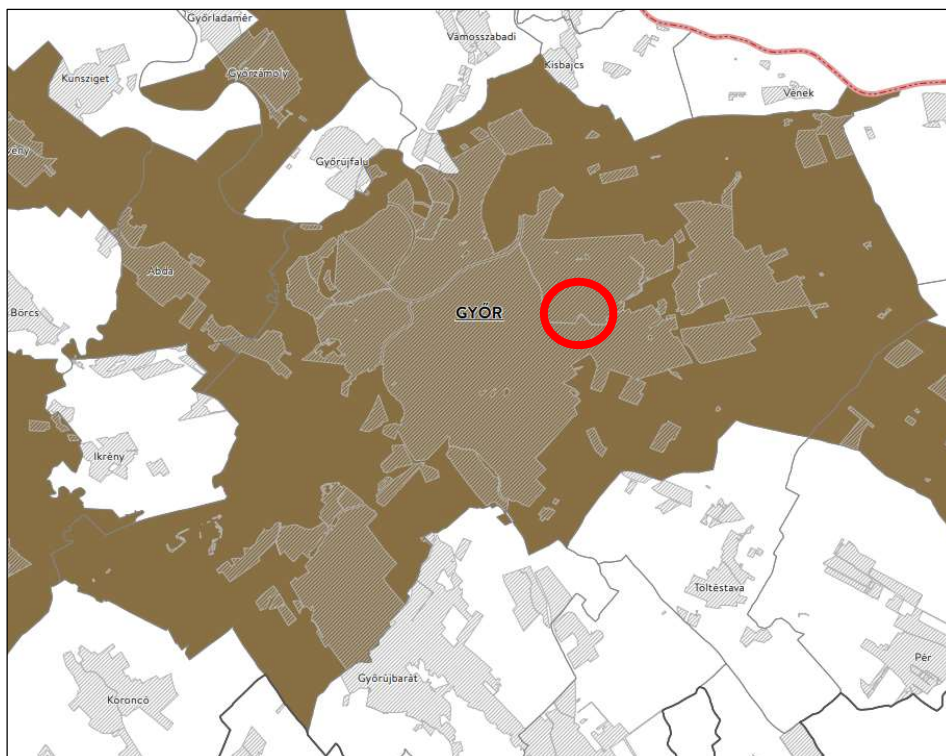
Nagyvízi meder övezete

Nagyvízi meder övezete nem érinti a módosítás alá vont területeket.



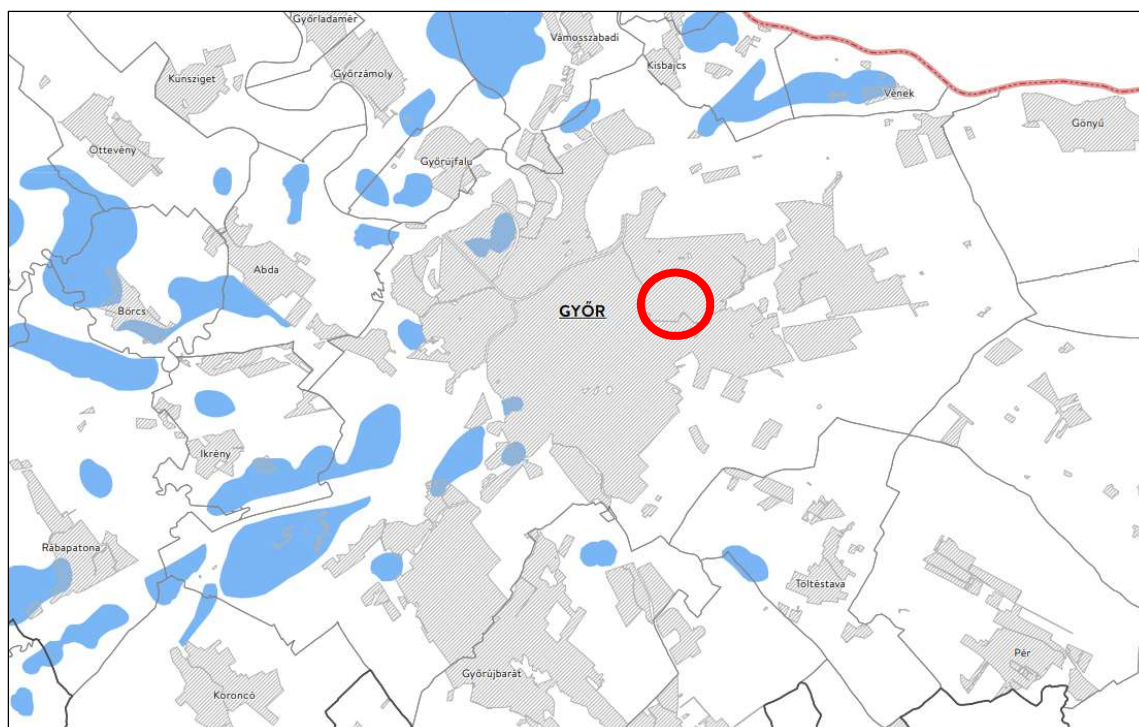
Honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett település

A honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett település övezete a teljes közigazgatási területet lefedi, a módosítások nem befolyásolják a kijelölt megyei tervi övezetet.



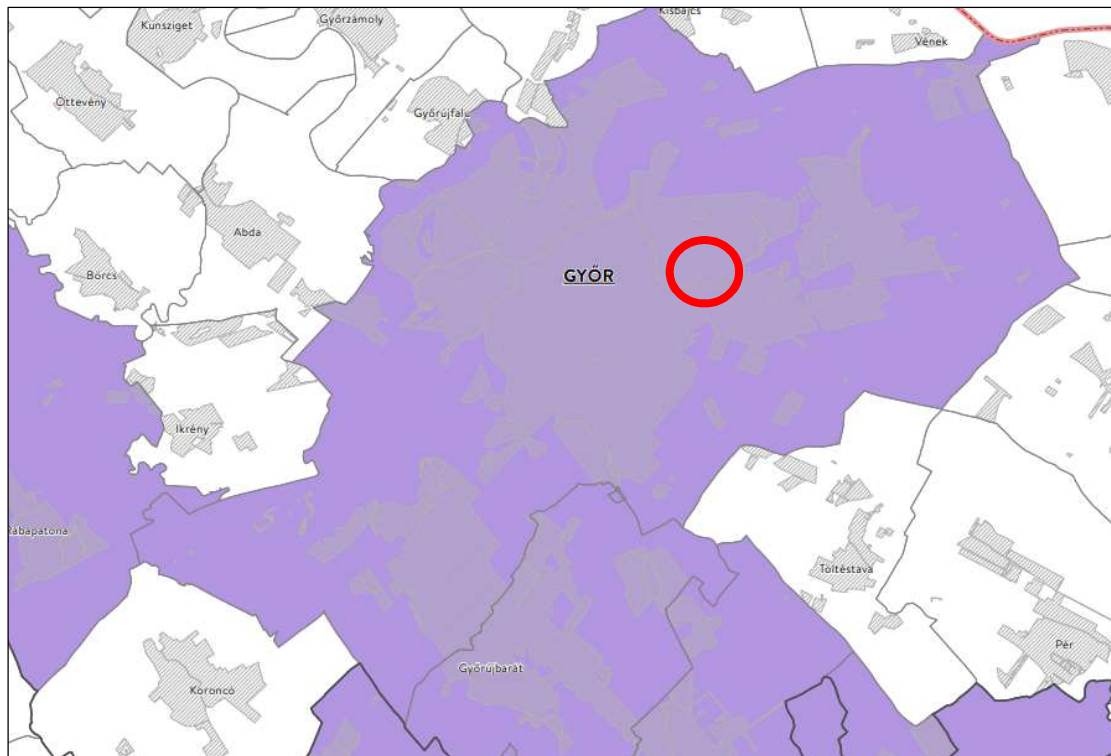
Ásványi nyersanyagvagyron övezete által érintett települések

Az Ásványi nyersanyagvagyron övezete által érintett települések övezet a teljes közigazgatási területet lefedi, a módosítások nem befolyásolják a kijelölt megyei tervi övezetet.



Rendszeresen belvívjárta terület övezete

Rendszeresen belvívjárta terület övezete nem érinti a módosítás alá vont területeket.



Földtani veszélyforrás terület övezete által érintett települések

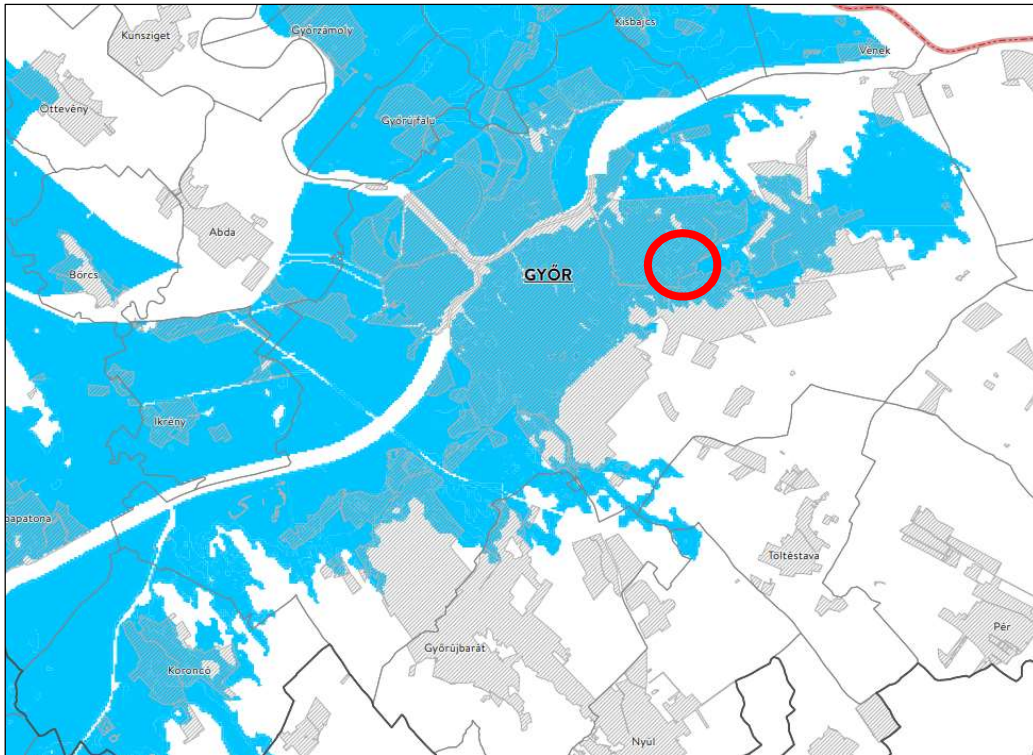
A Földtani veszélyforrás terület övezete által érintett települések övezete a teljes közigazgatási területet lefedi, a módosítások nem befolyásolják a kijelölt megyei tervi övezetet.



Győri agglomeráció és a soproni nagyvárosi településeggyüttes övezete

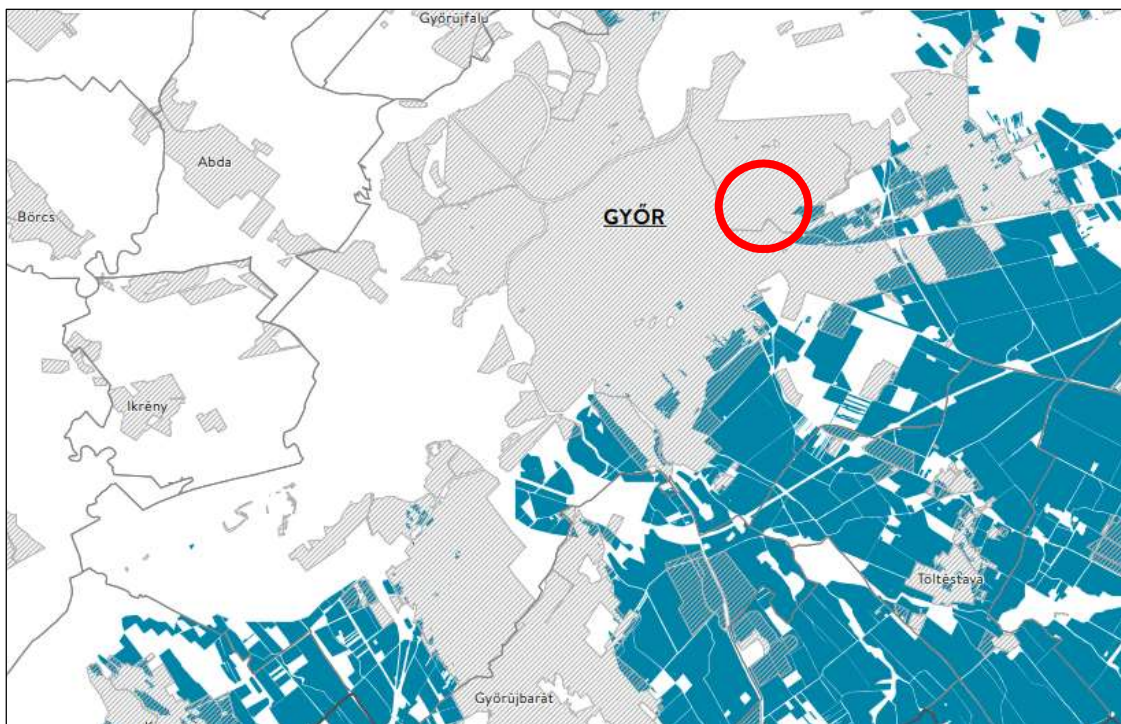
Győri agglomeráció és a soproni nagyvárosi településeggyüttes övezete a teljes közigazgatási területet lefedi, a módosítások nem befolyásolják a kijelölt megyei tervi övezetet.





Árvízi kockázatkezelési terület övezete

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



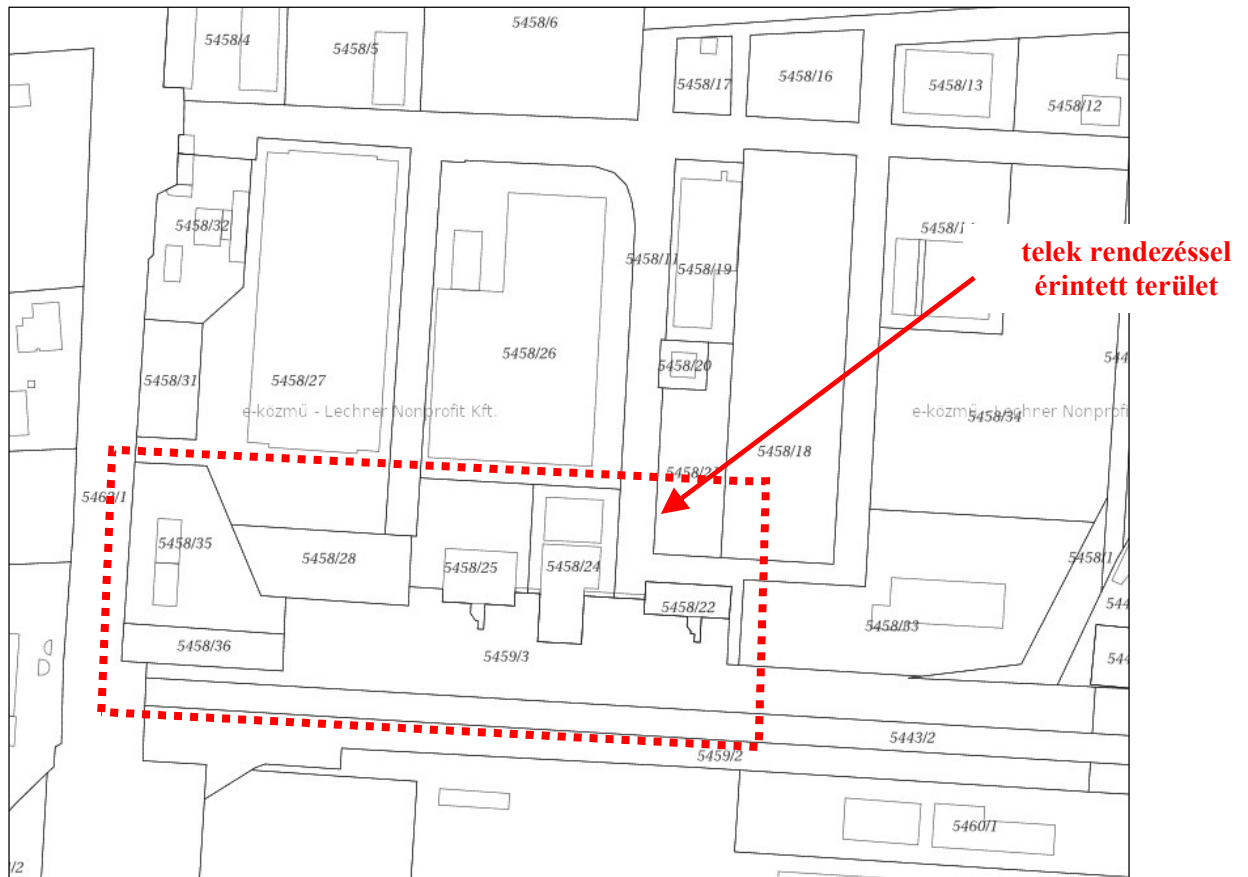
Szélerózióknak kitett terület övezete



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

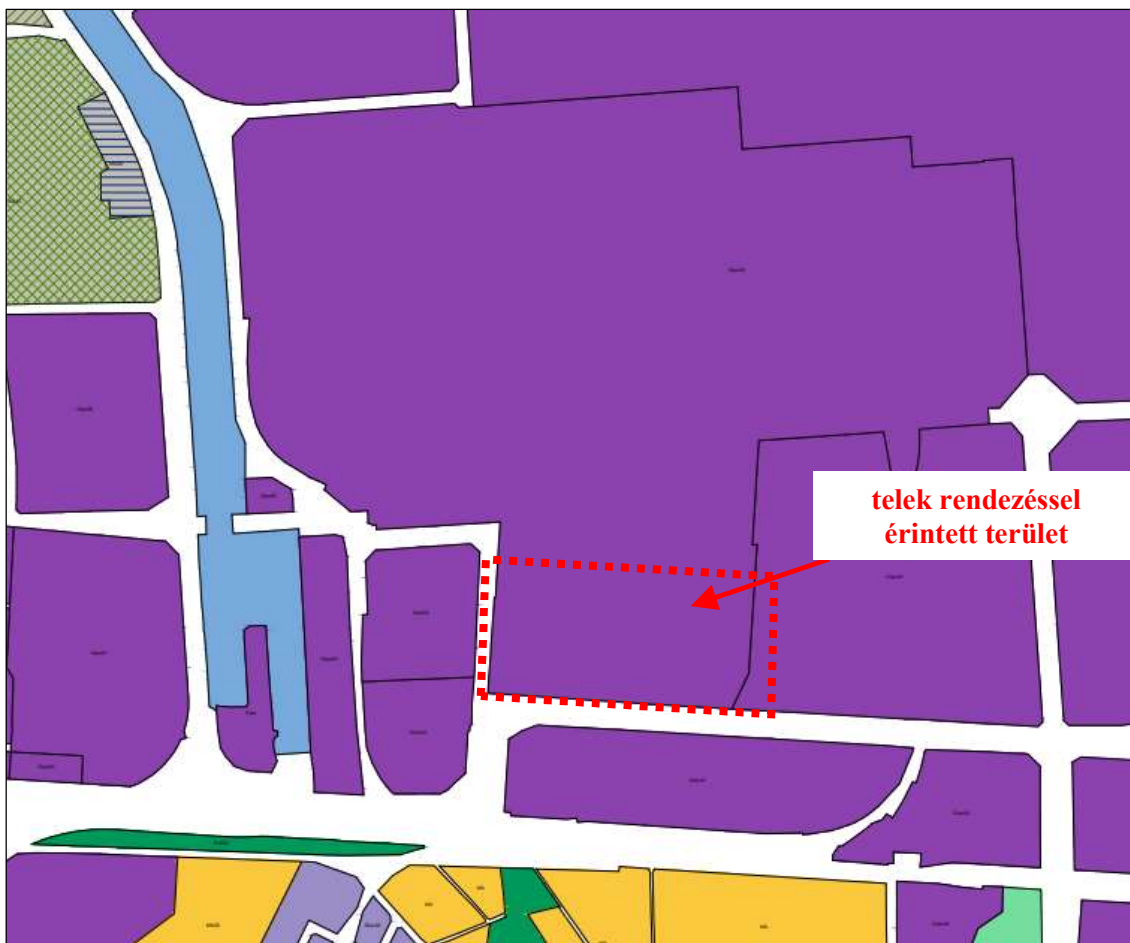
Győr Ipari- Park 01846\* számú övezet Hűtőház utca felőli telkek telekhatárainak rendezése

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



*A módosítással érintett terület*

A módosítással érintett terület a 01846\* számú övezet déli határán a Hűtőház utca mentén helyezkedik el. A módosítás során a 01846\* övezetnek csak egy része módosul.



*Kivágat a hatályos településszerkezeti tervből*

A módosítással érintett terület gazdasági –ipari területbe (Gipe) sorolt.

A módosítás során a terület területfelhasználása nem módosul, új beépítésre szán terület nem kerül kijelölésre.



A hatályos szabályozási terv szerinti övezeti paramétersor:

**Gipe10/S/50/25-/230-//050**

Gipe	gazdasági – ipari övezet
10	szintterületi mutató
S	szabadonálló
50	maximális beépíthetőség
25	minimális zöldfelületi arány
230	maximális épületmagasság (23m)
050	minimális teleknagyság (5 000 m <sup>2</sup> )

A módosítás során az érintett területen a meglévő telkek újrastrukturálását kívánják végrehajtani. Szükséges a jelölt, kiszabályozott közterület kialakítása illetve annak mentén a visszamaradó területek rendezése, telekalakításának újragondolása. A meglévő 5000 m<sup>2</sup>-es telekalakítási paraméter ezt ugyan nem teszi lehetővé, a meglévő és a tervezett telekalakítás szerinti telkek is kisebb területűek, de a GYÉSZ 101. § (4) bekezdés b) pontjának alkalmazásával az érintett övezet telekalakításai paraméterét a módosítás során nem szükséges csökkenteni.

GYÉSZ 101.§ (4)

*(4) A más jogszabályban meghatározott eseteken kívül, kivételesen akkor is alakítható az övezeti jelben meghatározottnál kisebb méretű építési telek, ha a telekalakítás:*

*a) kizárólag közüzemi építmény elhelyezését szolgálja, vagy*

*b) a meglévő építési telekből az SZT-n meghatározott útlejegyzés vagy kisajátítás történik.*

**Új beépítésre szánt terület a módosítás során nem kerül kijelölésre, zöldterület, erdőterület, mezőgazdasági terület nem szűnik meg.**

**A módosításnak környezeti és természetvédelmi szempontból hatása nincs. Negatív hatást nem generál.**



*Ortofotó (Forrás: E-közmű)*