

# Győr Megyei Jogú Város településrendezési terv módosítás

## SZTM 2025-015 Győr településrendezési eszközeinek módosítása általános eljárásban a 02056 számú szabályozási tömb területére vonatkozóan

### Véleményezési szakasz

#### Tervezők

---

Németh Géza  
vezető tervező  
TT-1 08-0065



Horváth Ervin  
közműves szaktervező  
TV-T 18-0033  
TE-T 18-0033



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
	Alátámasztó Munkarészek.....	6
4.1	Zöldfelület-rendezés, tájrendezés.....	6
4.2	Környezetvédelem.....	6
4.3	Talaj és víz.....	7
4.4	Levegő.....	8
4.5	Zaj és rezgés.....	9
4.6	Hulladékkezelés.....	12
4.7	Épített környezet.....	12
4.8	Közlekedés.....	12
4.9	Közművesítés.....	12
4.10	Örökségvédelmi javaslat.....	12
5	Jóváhagyandó munkarészek.....	14
5.1	A Településszerkezeti terv leírása.....	14
5.2	Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási terv.....	14
5.3	A Szabályozási terv leírása.....	15
6	Tervjegyzék.....	16

# 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 az Iparteknika Ingatlankezelő Kft. kérelmére, a gazdasági társaság telephelyét érintő fejlesztési elképzelések megvalósíthatósága érdekében kívánja módosítani a településrendezési tervet.

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

A tervezett módosítás a településszerkezeti tervet nem érinti.

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:

- Magyarország és egyes kiemelt térségeinek Területrendezési Tervéről szóló 2018. Évi CXXXIX. törvény
- Győr-Moson-Sopron Vármegyei Területrendezési Terv (7/2022. (IX.17.) önkorm. rendelet)

- Győr Megyei Jogú Város Rendezési Terve 2006. (és a területeket érintő hatályos módosítások)

**Az SZTM 2025-015 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 01803\* számú szabályozási tömb területe.

## 1.3 A MÓDOSÍTÁS CÉLJA

A 01803\* számú Gipe besorolású, Puskás Tivadar utcában lévő tömbben az 5792/5 hrsz.-ú ingatlanon lévő volt trafóépületet a tulajdonos Ipartechnika Ingatlankezelő Kft. új funkcióval kialakítva kívánja hasznosítani. Az épületben jelenleg 2 terepszint feletti szint van kialakítva, a funkcionális átalakítás során a tulajdonos az épület külső megjelenésének változtatása nélkül további két belső szintet kíván kialakítani. Az övezet területén jelenleg legfeljebb 3 terepszint feletti szint létesíthető. A tulajdonos az épületben irodákat és szociális helyiségeket kíván létrehozni.

A fejlesztési cél megvalósítása érdekében a szabályozási terv módosítása szükséges a megengedett terepszint felett építhető szintek számának tekintetében.

## 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 nem módosul.

### 4 SZABÁLYOZÁSI TERV ÉS GYÉSZ

**A tervezési területen belül az alábbi változások tervezettek:**

A 01803\* számú Gipe besorolású, Puskás Tivadar utcában lévő tömbben az 5792/5 hrsz.-ú ingatlanon lévő volt trafóépületet a tulajdonos Iparteknika Ingatlankezelő Kft. új funkcióval kialakítva kívánja hasznosítani. Az épületben jelenleg 2 terepszint feletti szint van kialakítva, a funkcionális átalakítás során a tulajdonos az épület külső megjelenésének változtatása nélkül további két belső szintet kíván kialakítani. Az övezet területén jelenleg legfeljebb 3 terepszint feletti szint létesíthető. A tulajdonos az épületben irodákat és szociális helyiségeket kíván létrehozni.

A fejlesztési cél megvalósítása érdekében az övezet területén belül eltérő paraméterekkel szabályozott terület kerül kijelölésre az érintett épület által elfoglalt területre vonatkozóan. Az eltérő paraméterekkel szabályozott területen belül legfeljebb 4 terepszint feletti szint kialakítása lesz lehetséges.

Az övezetre vonatkozó egyedi előírások kiegészítésre kerülnek a GYÉSZ-ben az alábbiak szerint:

A GYÉSZ 103. § rendelkezései az övezetre vonatkozóan jelenleg:

01803*	<i>Az övezeten belül kialakított telek meglévő beépítettsége elérheti a 70 %-ot, de új beépítés felső határa 50 %, illetve a meglévő beépítettség, ha annak értéke magasabb.</i>
--------	--

A GYÉSZ 103. § -a kiegészül az alábbiak szerint:

01803*	<i>Az övezeten belül kialakított telek meglévő beépítettsége elérheti a 70 %-ot, de új beépítés felső határa 50 %, illetve a meglévő beépítettség, ha annak értéke magasabb. <b>Az övezet területén a szabályozási terven eltérő paraméterekkel szabályozott területen belül a meglévő épület külső méretének növelése nélkül abban legfeljebb 4 terepszint feletti szint is kialakítható, amennyiben az egyéb övezeti paraméterek betartásra kerülnek.</b></i>
--------	---

**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 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 találhatóak.

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

A tervezett módosítás a zöldfelületek illetve tájrendezési szempontból nem jár változással.

### **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

### *Jogsabályi 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 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 szennyvizet 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

##### **Jogszályi 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<sub>th</sub> és az ennél nagyobb, de 50 MW<sub>th</sub>-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 besorolása<sup>1</sup>***

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

- B: a légszennyezettség a levegőterheltségi szintre vonatkozó határértéket és a túréshatárt meghaladja
- C: a légszennyezettség a levegőterheltségi szintre vonatkozó határérték és a túréshatár 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.

	SO <sub>2</sub>	NO <sub>2</sub>	CO	PM <sub>10</sub>	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 látható, hogy a szálló por (PM<sub>10</sub>) Győr városában meghaladja a vonatkozó határértéket és túrértéket.

A tervezési területen tervezett módosítás levegőtisztaság-védelmi szempontból nem releváns.

#### 4.5 ZAJ ÉS REZGÉS

##### **Jogszabályi 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.

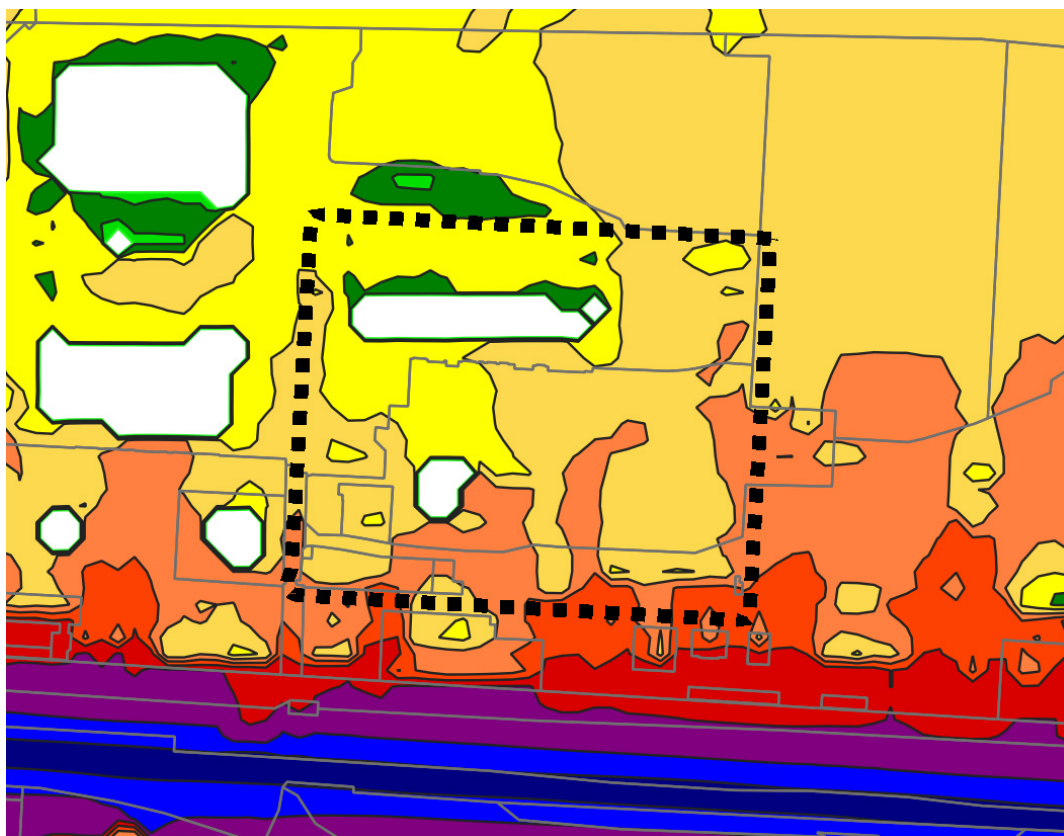
2012 tavaszán elkészült Győr MJV „stratégiai zajtérképe”, amelyet a Geodézia és Térképészeti Zrt, a Vibrocomp Kft., illetőleg a Közlekedéstudományi Intézet Nonprofit Kft. által alkotott konzorcium készített el.

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

A területhez legközelebb eső zajforrások a terület közelében futó közúthálózati elemek. A tervezési terület érintett közúti és vasúti 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.



Közút zajterhelési térkép



Vasút zajterhelés térkép

Jelmagyarázat:

Győr Megyei Jogú Város  
stratégiai zajtérképe

Vibrocomp témaszám: 056/4/2018

K-Z-I<sub>den</sub>-É

Közúti zaj - Stratégiai zajtérkép  
Egész nap - L<sub>den</sub> (00 - 24 h)

Jelmagyarázat	Zajterhelés L <sub>den</sub> [dB(A)]
— Közút	35 <= < 40
— Vasút	40 <= < 45
— Fal	45 <= < 50
— Védendő épület	50 <= < 55
— Környezeti terhelésre nem érzékeny épület	55 <= < 60
— Iskola	60 <= < 65
— Kórház	65 <= < 70
— Óvoda	70 <= < 75
— Erdő	75 <= < 80
— Belterület	
— Kültérület	

VIBROCOMP

H- 1118. Bp. Bozókvar utca 12.  
Tel: +36 1 310 7292  
Fax: +36 1 319 6303  
www.vibrocomp.com



Lépték 1:10000

0 100 200 400 800 m



SoundPLAN 7.4

## **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 közszolgáltató hulladékgyűjtési tevékenységéről és a hulladékgyűjtési 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 a szennyvízhálózat kiépült. 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 jogszabályok betartása esetén a hulladékkezelésből adódó környezetszennyezés elkerülhető.

## **4.7 ÉPÍTETT KÖRNYEZET**

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

A tervezett módosítás egy ipartörténeti értékkel bíró épületet érint. A fejlesztés során az épület külső tömege, megjelenése nem módosul.

## **4.8 KÖZLEKEDÉS**

A tervezési területen tervezett módosítás közlekedésfejlesztési igénnyel nem jár.

## **4.9 KÖZMŰVESÍTÉS**

A tervezési területen tervezett módosítás közműfejlesztési igénnyel nem jár.

## **4.10 ÖRÖKSÉGVÉDELMI JAVASLAT**

A tervezési terület régészeti lelőhelyet nem érint.

A tervezett módosítás az örökségi értékeket nem befolyásolja 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 terület védett épített örökségi értékkel nem érintett.

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 ...../2026. (.....) 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-2025-015** sz. tervlapja szerint módosul.

#### **2. §**

A GYÉSZ 103. § -a kiegészül az alábbiak szerint:

01803*	<p><i>Az övezeten belül kialakított telek meglévő beépítettsége elérheti a 70 %-ot, de új beépítés felső határa 50 %, illetve a meglévő beépítettség, ha annak értéke magasabb.</i></p> <p><b><i>Az övezet területén a szabályozási terven eltérő paraméterekkel szabályozott területen belül a meglévő épület külső méretének növelése nélkül abban legfeljebb 4 terepszint feletti szint is kialakítható, amennyiben az egyéb övezeti paraméterek betartásra kerülnek.</i></b></p>
--------	--

#### **3. §**

E rendelet 2026. .... lép hatályba.

<b>Pintér Bence</b> polgármester	<b>Dr. Bakonyi Bernadett</b> jegyző

### Általános indoklás:

A tervezett fejlesztés megvalósíthatósága érdekében az egyedi előírások 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 GYÉSZ egyedi előírásainak kiegészítése lehetővé teszi az érintett épület fejlesztési célnak megfelelő használatát, az övezeten belüli egyéb előírások változatlansága mellett.

#### 3. §

A rendelet hatályba léptetéséről rendelkezik.

## 5.3 A SZABÁLYOZÁSI TERV LEÍRÁSA

<b>SZTM 2025- 015</b>	<p><b>Szabályozási javaslat:</b> A településrendezési terv módosítás célja, hogy a tervezési területen az 5792/5 hrsz.-ú ingatlanon lévő volt trafóépület funkcionális átalakítása során az épület külső megjelenésének változtatása nélkül további két (összesen négy) belső szint kerülhessen kialakításra.</p> <p>A fejlesztési cél megvalósítása érdekében az övezet területén belül eltérő paraméterekkel szabályozott terület kerül kijelölésre az érintett épület által elfoglalt területre vonatkozóan. Az eltérő paraméterekkel szabályozott területen belül legfeljebb 4 terepszint feletti szint kialakítása lesz lehetséges.</p> <p>Az övezetre vonatkozó egyedi előírások kiegészítésre kerülnek a GYÉSZ-ben.</p> <p><b>Területfelhasználás:</b> A módosítás eredményeként a fentieknek megfelelően a településszerkezeti terv és a területfelhasználás nem kerül módosításra.</p> <p>Az <b>01803*</b> övezetben az övezeti paraméterek és egyéb előírások nem módosulnak.</p>
-------------------------------	---

## 6 TERVJEGYZÉK

		Átnézeti helyszínrajz	M 1:30 000
<b>KSZT</b>	<b>2025-015</b>	Szabályozási terv kivonat	M 1: 2 000
<b>SZTM</b>	<b>2025-015</b>	Szabályozási terv módosítás	M 1: 2 000