

TSZTM, SZTM 2025-018

**Győr Megyei Jogú Város településrendezési
eszközeinek módosítása általános eljárásban**



**Véleményezési Szakasz
Tervdokumentáció**

2026. július



T A L E N T - P L A N Tervező, Szolgáltató és Kereskedelmi Kft.
9023 Győr, Richter János u. 11.; Tel: 96-418 373; email: talent_plan@arrabonet.hu; www.talent-plan.hu



TSZTM, SZTM 2025-018
Győr Megyei Jogú Város
településrendezési eszközeinek módosítása
általános eljárásban

ELŐLAP

Felelős vezetőtervező:

Németh Gyula
TT1 08-0066

Segédtervező:

Tóth Csaba

Közlekedéstervező:

Miklósi Attila
TKö 08-513

Tájépítész:

Pintér Gabriella
TK 08-0373

Energia-közmű tervező,

Vízi közműtervező,

Hírközlési tervező:

Ferenczi Huba
TE 08-0253
TV 08-0253
TH 08-0253

Városi főépítész:

Szaksz Vince

TARTALOMJEGYZÉK

0. ELŐZMÉNYEK	5
1. HELYZETFELTÁRÓ MUNKARÉSZ	8
1.1. Településhálózati összefüggések, a tervezési terület helye a Városban, térségi kapcsolatok	8
1.14. Az épített környezet vizsgálata	9
1.14.6. Az épített környezet értékei.....	9
1.14.6.2. régészeti terület, védett régészeti terület, régészeti érdekű terület	9
1.14.6.5. műemlék, műemlékegyüttes	10
1.14.6.7. műemléki terület: történeti táj, műemléki jelentőségű terület, műemléki környezet..	10
1.14.6.9. helyi védelem	10
1. A KÖRNYEZETALAKÍTÁS TERVE	11
1.2. A VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK ÖSSZEFOGLALÓJA ÉS ÖSSZEFÜGGÉSEI.....	11
1.2.1. A településszerkezeti változások bemutatása	11
3. KÖZLEKEDÉS	12
3.1. Közúti hálózati kapcsolatok.....	12
3.4 Közösségi közlekedés	13
3.7. Gépjármű elhelyezés, parkolás	14
4. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLATOK	14
4.1. Víziközművek	14
4.2. energiaellátás.....	17
7. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ	22
Településrendezési terv változásának, módosításának tartalma, szabályozási koncepció:.....	22
9. KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS	24

Hatályos-tervezett szerkezeti tervlap (TSZT)

Hatályos-tervezett szabályozási tervlapok (SZT, 1.3.7.)

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

SZERKEZETI TERVI MUNKARÉSZEK

.../2026. (...) KGY. HATÁROZAT

TSZTM 2025-018 TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV
EGYSÉGES SZERKEZETŰ TERVLAP

M 1: 5 000

SZABÁLYOZÁSI TERVI MUNKARÉSZEK

.../2026. (...) ÖNKORM. RENDELET

SZTM 2025-018 SZABÁLYOZÁSI TERV

M 1: 5 000

SZTM 2025-018-1.3.7. 1.3.7. JELŰ TERVLAP
EGYSÉGES SZERKEZETŰ TERVLAP

M 1: 5 000

TERVIRATOK

Indító határozat, főépítési feljegyzés

Környezeti értékelés előzetes egyeztetésének iratai

Környezeti értékelés előzetes egyeztetését lezáró határozat

0. 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 megfelel, így nincs szükség a településfejlesztési koncepció módosítására.

A településrendezési terv módosítás a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerinti általános eljárásban kerül módosításra, jelen dokumentáció az eljárás véleményezési anyaga.

Győr Megyei Jogú Város Közgyűlése a 305/2025. (XII. 19.) Kgy. határozatában döntött a településrendezési tervmódosítási eljárás elindításáról.

SZTM 2025-018 környezeti értékelés előzetes vizsgálatában beérkezett vélemények		
Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Növény- és Talajvédelmi Osztály	GY/37/01111-2/2026 2026.06.08.	A Kormányhivatal Győr település- rendezési eszközeinek módosítása tekin- tetében talajvédelmi szempontból a környezeti értékelés elkészítését nem tartja szükségesnek.
Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földvédelmi és Földmérési Osztály	12.031/2026. 2026.06.15.	A Kormányhivatal nem érintett a környezeti értékelés szükségességének eldöntésében, mivel a tervezett településrendezési terv módosítás belterületi fekvésű ingatlanokat érint, melyek földvédelmi szempontból nem tartoznak a <i>termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény</i> hatálya alá.
Nemzeti Népegészségügyi és Gyógyszerészeti Központ Kémiai Biztonsági és Kompetens Hatósági Főosztály	NNGYK/45659- 2/2026. 2026.06.12.	Győr MJV. településrendezési eszközeinek állatkert bővítése miatti módosításához a Nemzeti Népegészségügyi és Gyógyszerészeti Központnak észrevétele nincs, a módosításnak önmagában kémiai biztonsági szempontú környezeti hatása nem várható, a környezeti vizsgálat elvégzését nem tartja szükségesnek.
Fertő-Hanság Nemzeti Park Igazgatóság	FNHPI-1615-2/2026. 2026.06.19.	A tervezett módosítás országos jelentőségű védett természeti területet és közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területet (Natura 2000) nem érint. A 2/2005. Kormányrendelet szerinti környezeti értékelés elkészítését nem tartjuk szükségesnek.
Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda	GY/15/00805-2/2026 2026.06.11.	Az Állami Főépítési Iroda a környezeti értékelés elkészítését nem tartja szükségesnek.
GYMS Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály Term.véd. Osztály	GY/41/01691- 2/2026. 2026.06.10.	A Kormányhivatal környezeti értékelés készítését szükségesnek tartja. A fejlesztéssel érintett terület nem védett természeti terület, nem minősül természeti területnek, nem része a Natura 2000 hálózatnak, nem része az országos ökológiai hálózatnak, nem része tájképvédelmi terület övezetének, de maga a fejlesztés annak tervezett területfoglalása miatt besorolható a környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet 3. melléklet 128. pontja alá.

Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály	BP/FNEF/04156-2/2026 2026.06.18.	A módosítással érintett területen természetes gyógytényező érintettsége nem áll fenn, ezért jelen esetben a BFKH véleményezési lehetőséggel nem rendelkezik.
Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi Osztály	GY/NEF/00609-2/2026. 2026.06.10.	A Kormányhivatal álláspontja szerint, a rendelkezésre álló dokumentációban foglaltak alapján Győr Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatalának, mint kidolgozónak nem szükséges környezeti értékelést készíteni.
Győr Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatal Hatósági Főosztály Környezetvédelmi Osztály	53635-2/2026. 2026.06.19.	A megkereséshez csatolt tervdokumentáció alapján helyi környezet- és természetvédelmi követelményekre kiterjedő, jelentős környezeti hatás nem várható a tárgyi tervmódosítással összefüggésben.
Budapest Főváros Kormányhivatal (kulturális örökség védelem hatáskör)		Nem érkezett vélemény.
Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály Tűzvédelmi és Iparbiztonsági Osztály	Gy/65/01007-2/2026. 2026.06.05.	A tervdokumentációt áttanulmányozta, az abban foglaltakkal kapcsolatban észrevételt nem tesz, a tervezett módosítás iparbiztonsági szempontokat nem érint.
Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály Vízügyi és Vízvédelmi Osztály		Nem érkezett vélemény.
ÉD Vízügyi Igazgatóság (tájékoztatásul)		Nem érkezett vélemény.
Vas Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Osztály – Erdészeti Osztály		Nem érkezett vélemény.

A hatóságok összességében kérték a környezeti értékelés elkészítését, ezért az önkormányzat úgy döntött, hogy szükséges elkészíttetni (169/2026. (VII. 7.) VSTRB határozat).

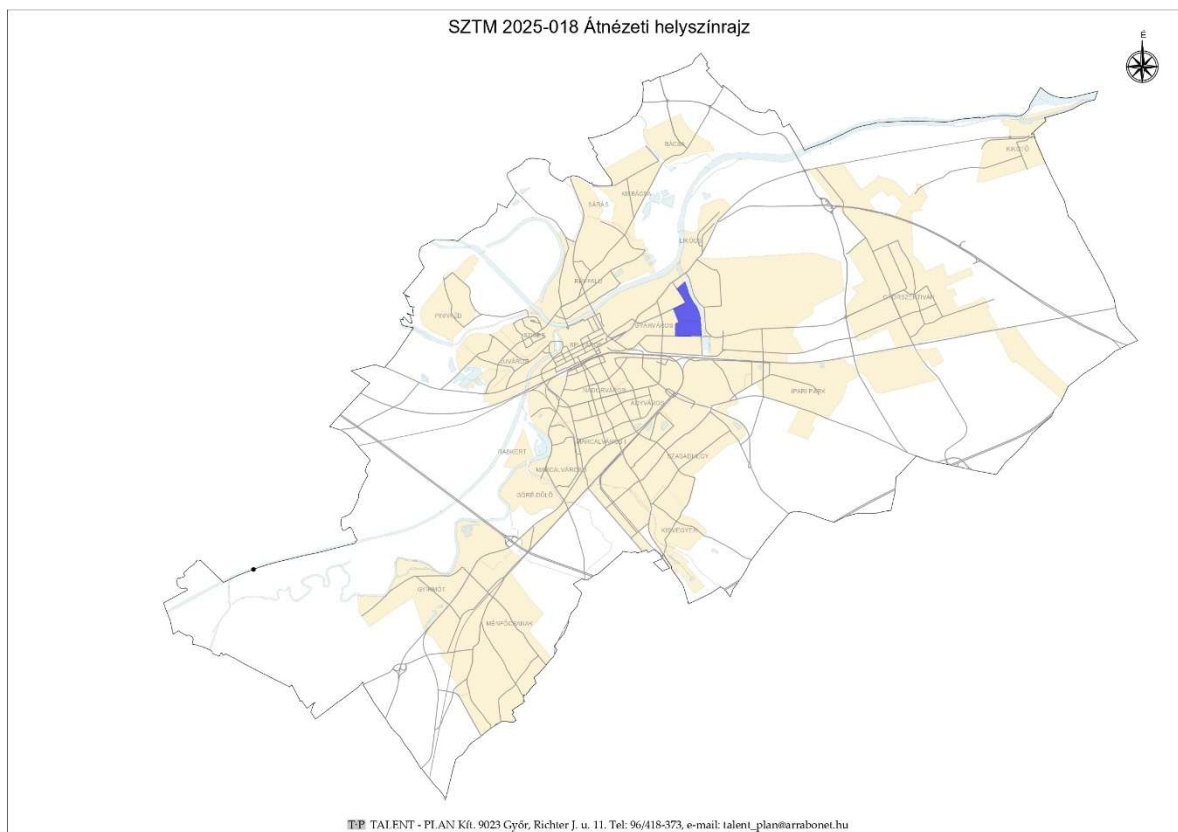
Megalapozó vizsgálat

1. HELYZETFELTÁRÓ MUNKARÉSZ

1.1. TELEPÜLÉSHÁLÓZATI ÖSSZEFÜGGÉSEK, A TERVEZÉSI TERÜLET HELYE A VÁROSBAN, TÉRSÉGI KAPCSOLATOK

A módosítás által érintett területek:

Győr – Gyárváros, Puskás Tivadar utca – Szövetkezet utca – Kiskúti út – Stadion utca – Nagysándor József utca – Tóth László utca – 1. sz. főút – Kiskút liget által határolt tömbön belül a 01481* és 01482* sz. egyéb ipari övezet (Gipe), 01488 sz. állat és növénykertek különleges övezet (Kák) és a 01452* sz. nagykiterjedésű, sportolási célú különleges övezet (Ksp)

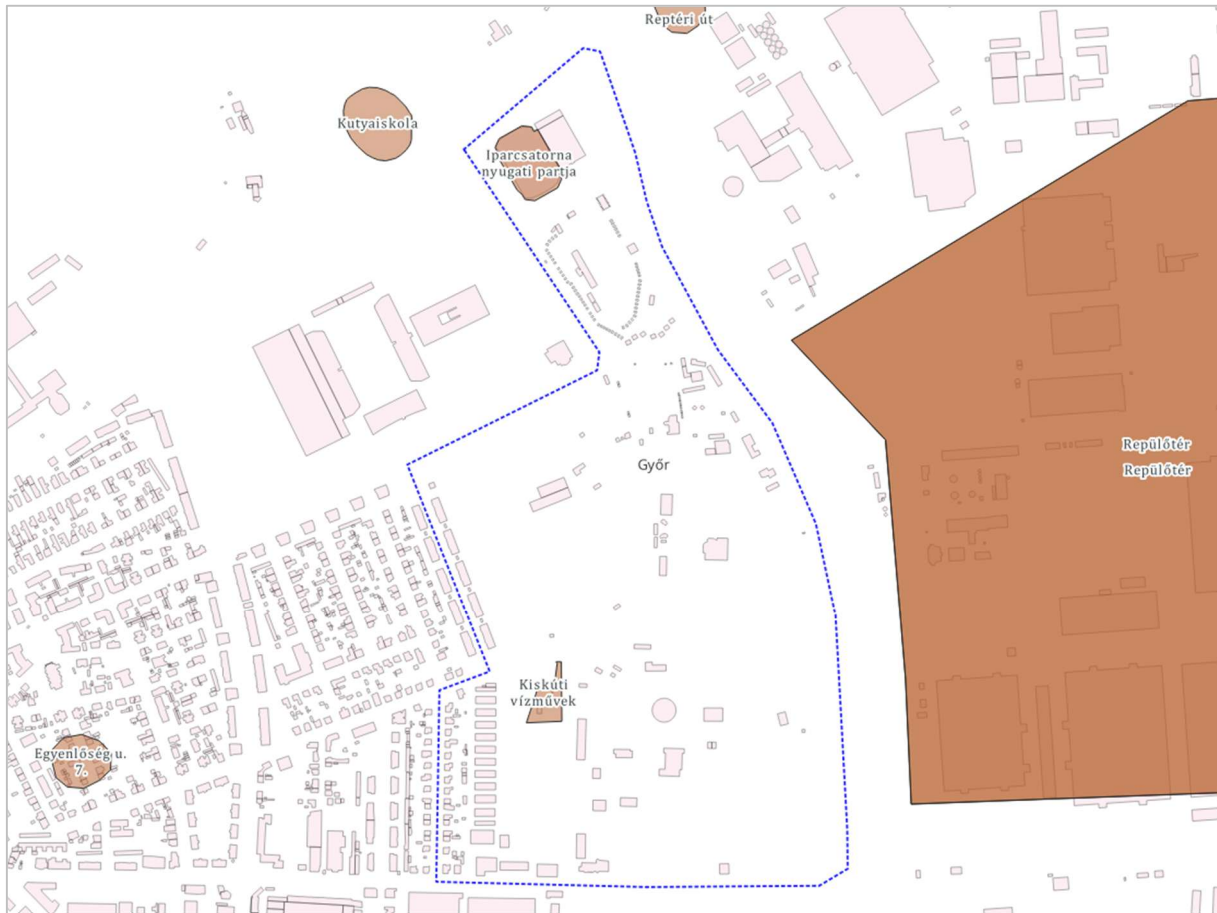


Átnézeti helyszínrajz

1.14. AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET VIZSGÁLATA

1.14.6. Az épített környezet értékei

1.14.6.2. régészeti terület, védett régészeti terület, régészeti érdekű terület



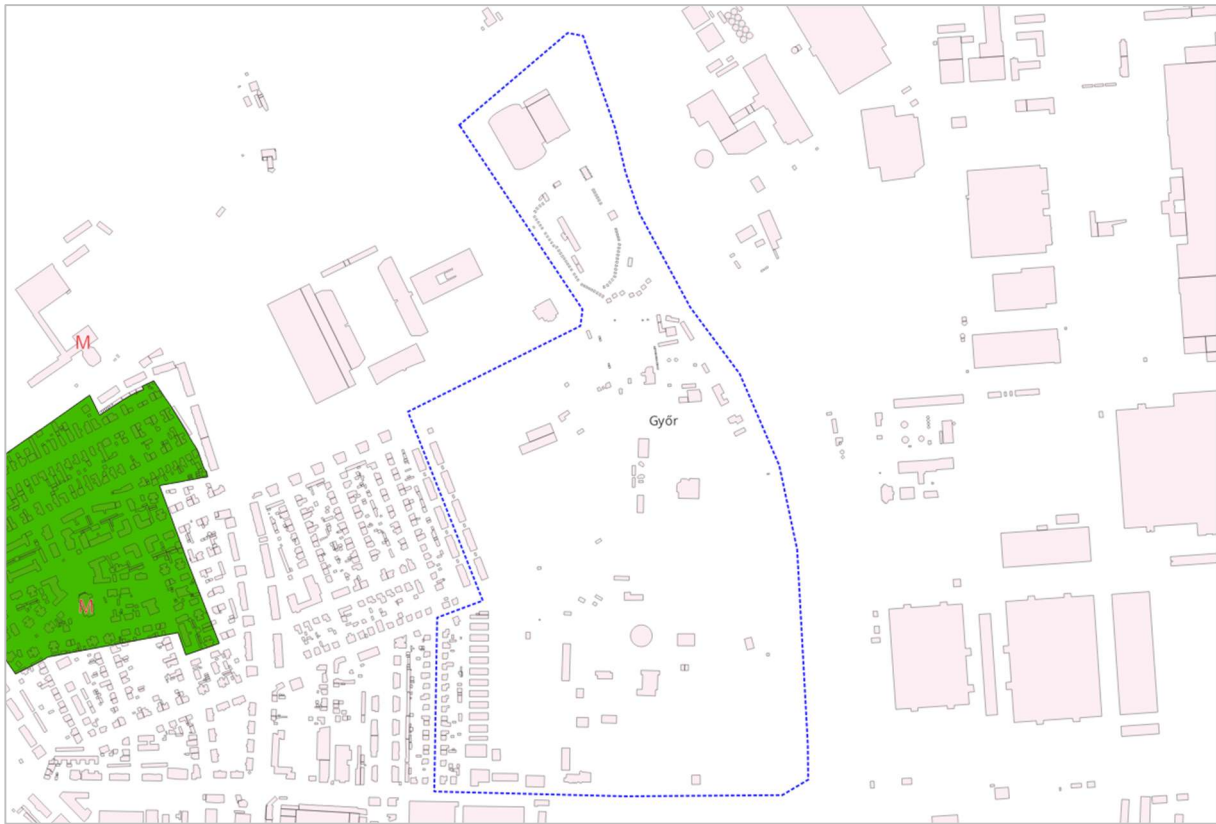
Jelmagyarázat:

- barna kitöltés: nyilvántartott régészeti lelőhely

A módosítási terület érintett az „Iparcsatorna nyugati partja” és a „Kiskúti vízművek” elnevezésű régészeti lelőhellyel.

1.14.6.5. műemlék, műemlékegyüttes

1.14.6.7. műemléki terület: történeti táj, műemléki jelentőségű terület, műemléki környezet



Jelmagyarázat:

- piros „M” betű: műemlék
- zöld kitöltés: műemléki jelentőségű terület
- barna kitöltés: műemléki környezet

A módosítás nem érintett.

1.14.6.9. helyi védelem

A módosítás nem érintett.

Örökségvédelmi, műemlékvédelmi és régészeti értékek nem sérülnek.
Összességében a módosításokkal nem sérülhetnek az örökségi értékek.

Alátámasztó javaslat

1. A KÖRNYEZETALAKÍTÁS TERVE

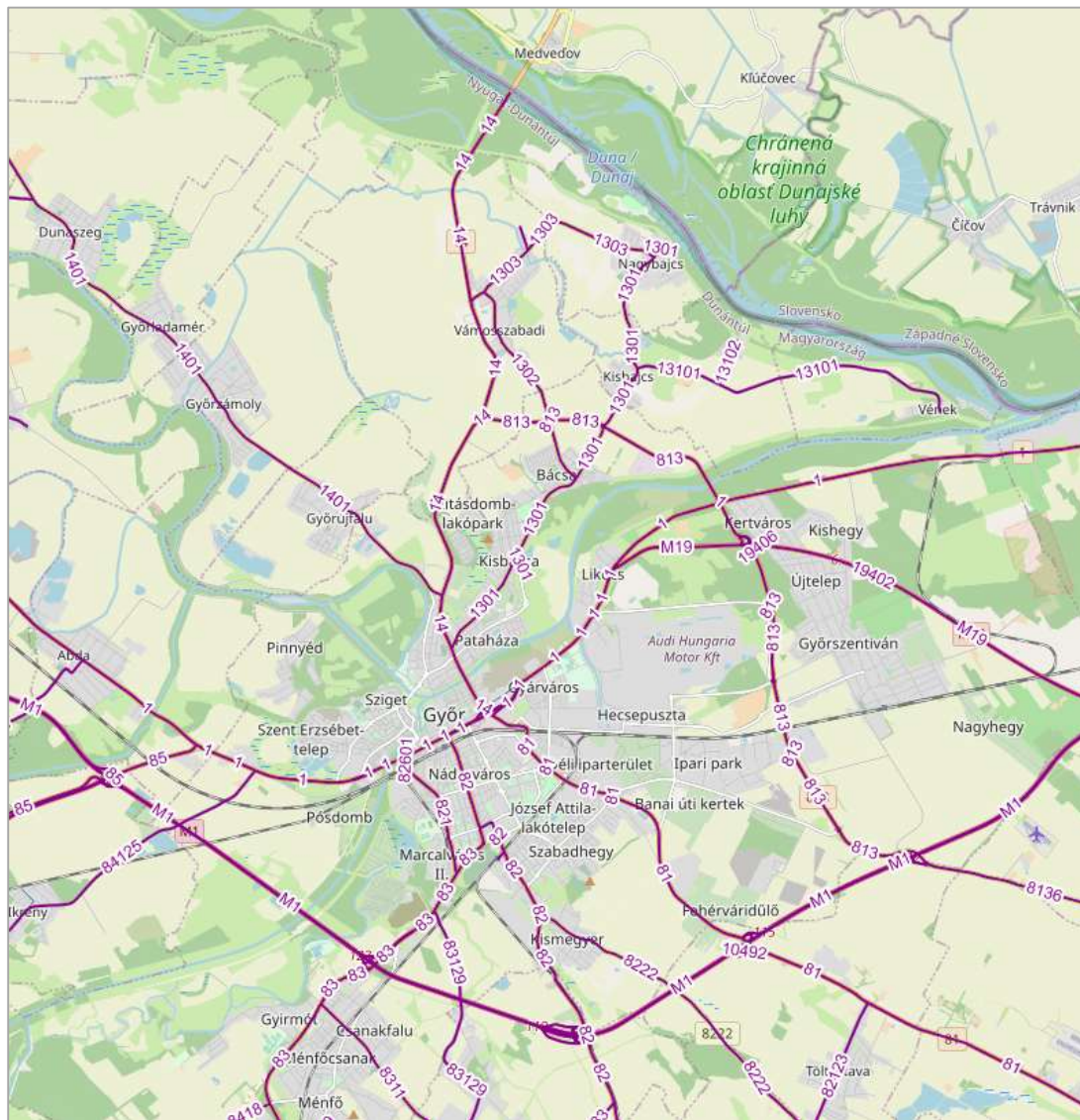
1.2. A VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK ÖSSZEFOGLALÓJA ÉS ÖSSZEFÜGGÉSEI

1.2.1. A településszerkezeti változások bemutatása

A településszerkezeti terv módosítására a következő a javaslat; a Xantus János állatkert bővíteni kívánja déli és északi irányba a területeit. A Kák övezet déli irányba bővül, ezzel megszűnik a Kiskúti út és az Iparcsatorna menti út közötti tervezett összekötés, illetve törlésre kerül a Kiskúti út és a Puskás Tivadar utca közötti tervezett összekötés is. A módosítás során az egyéb ipari övezet (Gipe) állat és növénykertek különleges övezetté (Kák) módosul. Északon a nagyterjedésű, sportolási célú különleges övezet (Ksp) megszűnik, helyette az északi része településközponti vegyes övezetté (Vt) módosul, a terület déli része pedig állat és növénykertek különleges övezetté (Kák) változik.

3. KÖZLEKEDÉS

3.1. KÖZÚTI HÁLÓZATI KAPCSOLATOK

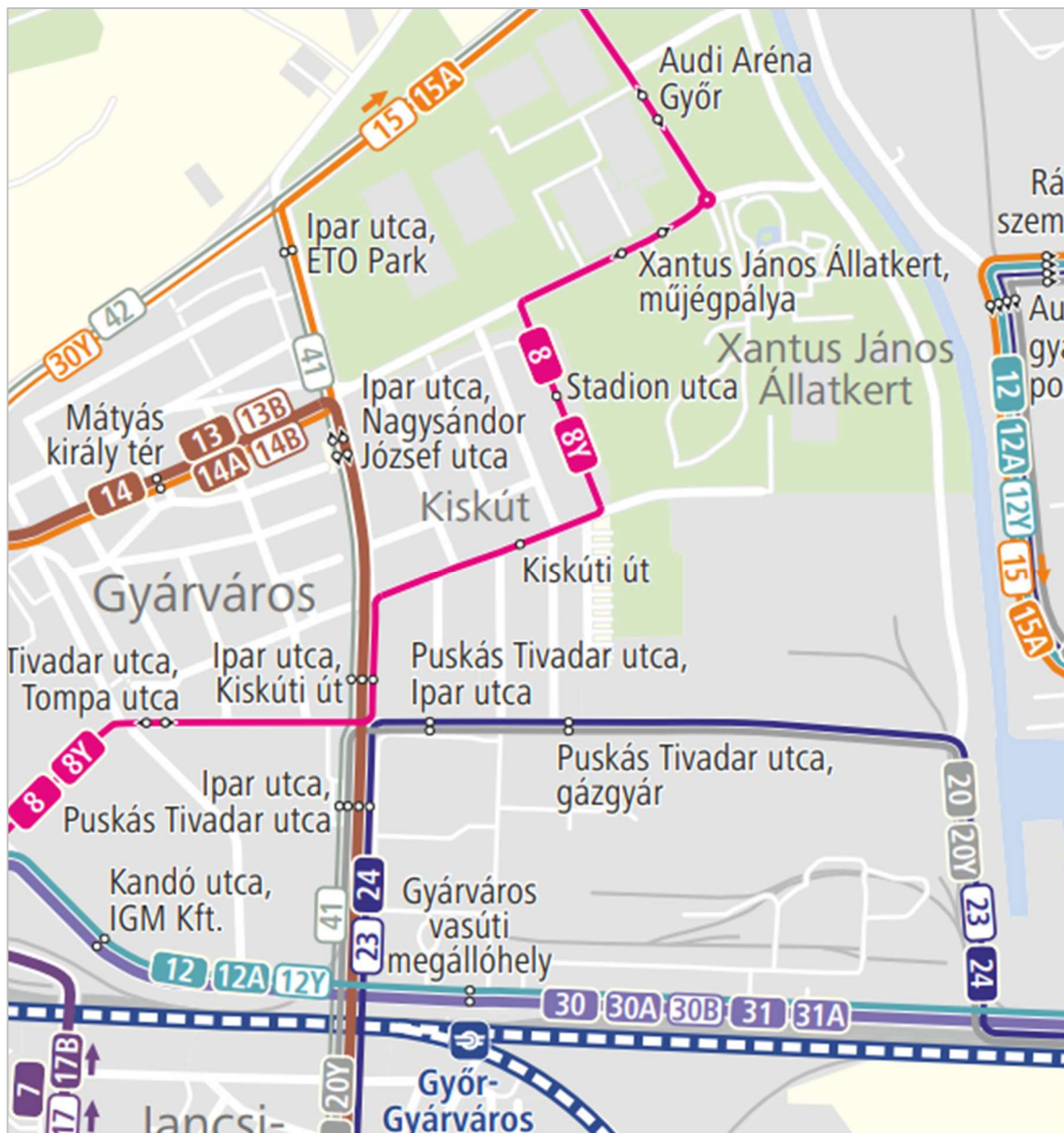


Győr országos közúthálózata (forrás: kira.kozut.hu)

Győr közúthálózata alapvetően sugaras szerkezetű, amit az M1-es autópálya külső délről elkerülő szakasza, a Szigethy Attila út – Ipar utca belső körirányú útvonala, és a 2008-ban átadott, a 83-as utat a Fehérvári úttal (81.sz. főút) összekötő Szauter Ferenc utca (adynyárosi „külső körút”), valamint a Szent István út (1. sz. főút) belvároson átmenő szakasza egészíti ki.

Az országos közúthálózat a módosítást az 1. sz. főút tekintetében érinti.

3.4 KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉS



A fejlesztési terület és környezetének jelenlegi autóbuszhálózata

https://helyimenetrend.mavcsoport.hu/files/public/helyi_menetrendek/gyor/20240101/gyor_240101.pdf

Közösségi közlekedéssel részben ellátott a terület, a módosítási területtől nem messze található a „Xantus János Állatkert, műjégpálya” és a „Audi Aréna Győr” elnevezésű megállók, amelynél a 8-as és 8Y jelű buszok állnak meg. (8-as: Révai Miklós utca, Gyárvaros, Állatkert, Likócs, 8Y: Munkácsy Mihály utca, Gyárvaros, Állatkert, Likócs) ill. az „Ipar utca, Nagysándor József utca” elnevezésű buszmegálló ahol a 13, 14, 14A és a 14B jelű járatok állnak meg, viszonylag közel a módosítási területhez. (13-as: Marcalváros, Adyváros, Gyárvaros, Belváros, Sziget

, Aqua sportközpont , Pinnyéd **14-es**: Marcalváros , Adyváros , Gyárváros , Belváros , Sziget , Újváros, Nép utca, **14A**: Marcalváros , Adyváros, Gyárváros , Belváros , Sziget , Liget utca, Nyár utca, 14B: Marcalváros , Nádorvárosi köztemető , Adyváros , Gyárváros , Belváros , Sziget , Liget utca, Nyár utca.)

3.7. GÉPJÁRMŰ ELHELYEZÉS, PARKOLÁS

Felszíni parkolók



Az állatkerthez tartozik egy 162 férőhelyes felszíni parkoló, mely alkalmas az oda érkező vendégek fogadására. Amennyiben megtelne ez a parkoló, van lehetőség az állatkert mellett található jégpálya parkolójának használatára is, illetve a Nagysándor József utca melletti murvás parkoló használatára.

4. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLATOK

4.1. VÍZIKÖZMŰVEK

A projekt által érintett ingatlanok részben rendelkeznek közműellátással, illetve a környezetben üzemelnek meglévő hálózatok, így a fejlesztés közműellátása a meglévő közműhálózatokról - jelentősebb térségi fejlesztés nélkül – biztosítható. A tervezés jelenlegi fázisában közműkapacitás igények még közelítőleg sem állnak rendelkezésre, így a közműellátás vizsgálata a meglévő hálózatok kapacitás elemzése felől közelít, melyet az alábbi szakági fejezetekben ismertetünk.

Ivóvízellátás:

Északi terület

A térségben halad Győr város egyik legjelentősebb főnyomóvezetéke, a szőgyei vízbázis felől érkező NA600 vízvezeték. A vezeték nyomvonala a fejlesztési terület keleti határán, javarészt ingatlanon belül, néhány méterre a telekhatártól halad. Emellett a Tóth László utcában továbbá a fejlesztési terület D-i határoló útján egy NA200 ivóvíz vezeték is halad, mely az ingatlan ivóvíz kiszolgálására alkalmas. A főnyomóvezetékről közvetlenül ingatlankiszolgálás nem történik, illetve nem lehetséges. A fejlesztési területet ivóvíz ellátása célszerűen a Tóth László utcai meglévő NA200 ivóvíz vezetékről létesítendő új vízbekötéssel valósítható meg, maximálisan NA150 csőátmérővel.

Déli terület

A térségben halad Győr város egyik legjelentősebb főnyomóvezetéke, a szőgyei vízbázis felől érkező NA600 vízvezeték. A vezeték nyomvonala a fejlesztési területrészt nem érintő eltérő funkciójú területrészt harántolja egy rövid szakaszon, egyébiránt az ingatlant nem érinti. Emellett a Kiskút liget mentén halad egy NA200 ivóvíz vezeték is, mely az ingatlan ivóvíz kiszolgálására alkalmas. A főnyomóvezetékről közvetlenül ingatlankiszolgálás nem történik, illetve nem lehetséges.

Az érintett ingatlan a Kiskút liget felől rendelkezik egy NA80 vízbekötéssel, mely a közcélú NA200 gerincvezetékről ágazik le.

Emellett az ingatlan a Puskás Tivadar utcai régiójában rendelkezik egy NA200 iparivíz vezeték beállással, azonban az iparivíz hálózat már üzemben kívül van. Győrben a korábbi iparivíz ellátó hálózat folyamatosan megszüntetésre kerül, már jelenleg is csak nagyon korlátozott szakaszokon üzemel, így a jövőben iparivíz ellátó hálózatról történő ellátás nem jön szóba.

A fejlesztési területet ivóvíz ellátása célszerűen a meglévő Kiskút ligeti NA200 ivóvíz vezetékről létesítendő új vízbekötéssel valósítható meg, maximálisan NA150 csőátmérővel.

Szennyvízelvezetés:

Északi terület

A térségben a Nagysándor József utcában halad egy NA400 gravitációs egyesített csatorna, mely a térség szennyvizeinek befogadója. A fejlesztési területre vonatkozóan a közműnyilvántartás egy NA200 csatornabekötést jelöl a DK-i teleksaroknál.

A fejlesztési területen keletkező kommunális szennyvizek befogadására célszerűen a meglévő csatornabekötés felhasználható, melynek átmérője is várhatóan elégséges.

Déli terület

A térségben a Puskás Tivadar utcában halad egy NA400 gravitációs egyesített csatorna, mely a térség szennyvizeinek befogadója lehet. A fejlesztési területre vonatkozóan a közműnyilvántartás közvetlen szennyvízcsatlakozást nem jelöl, esetleges belső, szomszédos ingatlanon keresztül haladó csatornáról nincs információnk.

A fejlesztési területen keletkező kommunális szennyvizek befogadására célszerűen új csatornabekötés létesítendő a telephely DK-i sarka környezetében.

Csapadékvíz elvezetés:

Északi terület

A térség korábbi fejlesztése során elválasztott rendszerű csapadékvíz elvezető hálózat épült ki, melynek befogadója az Iparcsatorna. A kiépítés során a tárgyi ingatlan is kapott csapadékvíz bekötési lehetőséget a D-i telekhatárnál egy NA200 csatornával, illetve az ÉK-i teleksarok környezetében egy NA300 csatornával. A bekötések csak a telekhatárig épültek ki.

Déli terület

A fejlesztéssel érintett ingatlan nem rendelkezik csapadékvíz csatorna bekötéssel. A meglévő közcsatorna önmagában sem szolgálja a magáningatlanok csapadékvizeinek közvetlen befogadását, mivel annak kapacitása erre nem alkalmas. Emellett megemlítendő, hogy a térség fő befogadója, a dél-nádorvárosi átemelő jelentősen túlterhelt szélsőséges záporcsapadékok időszakában, így a tágabb térségi rendszer sem alkalmas további csapadékvizek fogadására.

A területen keletkező csapadékvizeket a fenti okok miatt alapesetben telken belül kell kezelni. A burkolat felületekről a csapadékvizet telken belül célszerűen egy nyitott csapadékvíz tározóba kell összegyűjteni és elszikkasztani, illetve a csapadékvizek szürkevízként történő felhasználására tározót kialakítani.

4.2. ENERGIAELLÁTÁS

Villamosenergia ellátás:

Északi terület

A térségben 11 kV és 22 kV-os középvezetési hálózat üzemel, illetve a környezet ingatlanjainak energiaellátását szolgáló transzformátorok is üzemelnek. A vezetékhálózatok a Tóth László utcában haladnak.

Az ingatlan jelenleg nem rendelkezik élő villamosenergia ellátással. A tervezett beépítés jelentősebb energiaigényt támaszt, mely a szolgáltatóval folytatott egyeztetés alapján a meglévő 11 kV-os hálózatról várhatóan saját transzformátor létesítésével biztosítható.

Déli terület

Az ingatlan jelenleg a Kiskúti utca felől rendelkezik középvezetési energiaellátással. Tekintettel arra, hogy nem áll rendelkezésünkre pontosabb energiaigény, nem jelenthető ki, hogy a fejlesztést követő villamosenergia igény fedezhető-e a jelenlegi ellátó vezetékről. Az üzemeltetővel folytatott egyeztetés alapján az azonban kijelenthető, hogy a térségben rendelkezésre áll elegendő villamosenergia kapacitás, szükség esetén lokális hálózatfejlesztéssel, transzformátor kapacitás bővítéssel a villamosenergia-igény fedezhető.

Gázellátás:

Északi terület

A fejlesztéssel érintett ingatlan mellett, a Tóth László utcán, valamint a déli határoló utcában (Állatkert bejárat felől) nagyközépnomású és kisnyomású gázellátó hálózat is üzemel.

Az ingatlan jelenleg egy D63 KPE kisnyomású bekötéssel rendelkezik, mely várhatóan nem képes kielégíteni a szükséges gázigényt. Ugyanakkor a gázigény kiszolgálására a kisnyomású NA300 (a Tóth László utca É-i szakaszán NA200) gerincvezeték alkalmas, ehhez a meglévő bekötést fel kell bővíteni.

Déli terület

A fejlesztéssel érintett ingatlan a DNy-i oldalról rendelkezik egy D63 közepnyomású gázbekötéssel, mely egy NA400 közepnyomású gerincvezetékéről ágazik le.

Általánosságban kijelenthető, hogy amennyiben a fűtési energia részben vagy egészen gázzal

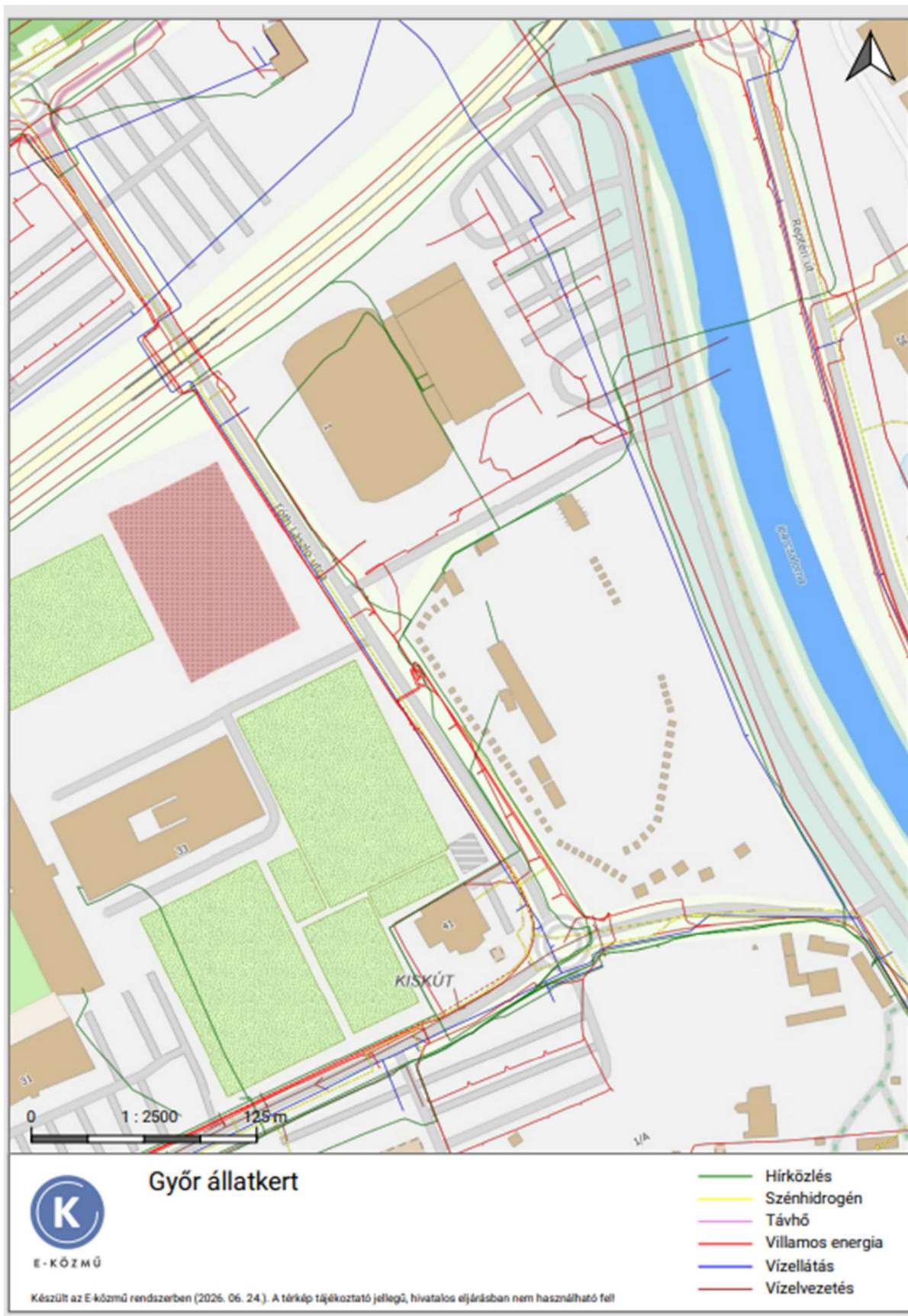
történne, azt a meglévő NA400 középnyomású gerincvezeték képes kiszolgálni, szükség szerint a meglévő gázbekötés bővítésével.

Távhőellátás:

Déli terület

A Kiskút liget mentén az ALTEO üzemeltet távhővezeték (2xNA300+NA400), mely jelenleg mérsékelt kihasználtsággal üzemel. A távhővezeték az EON gázerőmű által előállított energiával üzemel.

A lehetőség fennáll, hogy a fejlesztés hőenergia igénye erről a vezetékről kerüljön kiszolgálásra, egy új a Kiskút liget felől létesítendő bekötéssel, telken belüli hőközpont kialakítással.





Meglévő közművek (forrás: e-közmű)

Hulladékkezelés - A Győri Hulladékgazdálkodási Nonprofit Kft. működési területe összesen 112 településből áll. Ebbe beletartozik Győr, valamint további 111 település.

A működési terület három megyét érint: Győr-Moson-Sopron megye középső részét, Veszprém megye északi területét és Komárom-Esztergom megye északnyugati csücskét.

Tagtelepülések betűrendben: Abda, Ács, Adásztevel, Árpás, Bábolna, Bakonygyirót, Bakonyoszip, Bakonypéterd, Bakonyság, Bakonyszentiván, Bakonyszentkirály, Bakonyszentlászló, Bakonytamási, Bana, Béb, Békás, Bőny, Börcs, Csesznek, Csetény, Csikvánd, Csót, Doba, Dudar, Dunaszeg, Dunaszentpál, Écs, Egyed, Egyházaskesző, Felpéc, Fenyőfő, Gecse, Gic, Gönyű, Gyarmat, Gyömöre, **Győr**, Győrasszonyfa, Győrladamér, Gyórság, Gyórszemere, Győrújbarát, Győrújfalú, Győrzámoly, Homokbödöge, Ikrény, Jásd, Kajárpéc, Kemeneshőgyész, Kemenesszentpéter, Kisbáb, Kisbajcs, Kisszőlős, Koroncó, Kunsziget, Kup, Lázi, Lovászpátona, Magyargencs, Malomsok, Marcaltó, Mérges, Mezőlak, Mezőörs, Mihályháza, Mórchida, Mosonszentmiklós, Nagyacsád, Nagyabcs, Nagydém, Nagygyimót, Nagyszentjános, Nemesgörzsöny, Nóráp, Nyalka, Nyúl, Öttevény, Pannonhalma, Pápakovácsi, Pápateszér, Pázmándfalú, Pér, Rábacsécsény, Rábapátona, Rábászentandrás, Rábászentmihály, Rábászentmiklós, Ravasz, Rétafal, Románd, Sikátor, Sobor, Sokorópátka, Somlójenő, Somlószőlős, Somlóvásárhely, Szerecsény, Takácsi, Táp, Tápszentmiklós, Tarjánpuszta, Tényő, Tét, Töltéstava, Vamosszabadi, Vanyola, Várkesző, Vaszar, Vének, Veszprémvarsány.

Hírközlés:

Északi terület

A Tóth László utcában a Magyar Telekom, valamint a One Magyarország Zrt. rendelkezik alépítményi hálózattal, illetve az előbbi légvezetékes hálózattal is, így a fejlesztési terület vezetékes hírközlési hálózatba kapcsolása ebből az irányból biztosítható. Megjegyzendő, hogy az ingatlan jelenleg is rendelkezik egy légvezeték csatlakozással, azonban a fejlesztés során földkábeles, illetve alépítmény csatlakozás építendő ki, megfelelő szélessávú kiszolgálással.

Déli terület

A Puskás Tivadar utcában a Magyar Telekom rendelkezik alépítményi hálózattal, így a fejlesztési terület vezetékes hírközlési hálózatba kapcsolása ebből az irányból biztosítható.

7. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A módosítás által érintett területek:

Jelen tervdokumentáció Győr közigazgatási területének következő részeire vonatkozik:

Győr – Gyárváros, Puskás Tivadar utca – Szövetkezet utca – Kiskúti út – Stadion utca – Nagysándor József utca – Tóth László utca – 1. sz. főút – Kiskút liget által határolt tömbön belül a 01481* és 01482* sz. egyéb ipari övezet (Gipe), 01488 sz. állat és növénykertek különleges övezet (Kák) és a 01452* sz. nagykiterjedésű, sportolási célú különleges övezet (Ksp) módosítása

Településrendezési terv változásának, módosításának tartalma, szabályozási koncepció:

A Xantus János Állatkert bővíteni kívánja déli és északi irányba a területeit; a 01488 sz. Kák övezet kibővül déli irányba, a Gipe övezet átminősül, ezzel megszűnik a Kiskúti út és az Iparcsatorna menti út közötti tervezett összekötés, illetve törlésre kerül a Kiskúti út és a Puskás Tivadar utca közötti tervezett összekötés is, valamint az építési hely is kibővül. A 01452* sz. Ksp övezet kettéválk; az északi rész településközponti vegyes (Vt) övezetbe kerül a megengedett legnagyobb beépítettség és a megengedett legkisebb zöldfelület valós állapothoz történő igazításával (Audi Aréna-Magvassy M. sportszernok területe), a déli rész (volt kemping) elválasztásra kerül közlekedési útterülettel, ez Kák övezetté módosul (új 04970 sz. övezet), a meglévő állatkert terület és a volt kemping területe összekötésre kerül a Tóth László utca felett, ezt az „eltérő szintű építési hely közterület vagy magánterület úrszelvény feletti megengedett beépítése” elnevezésű sraffozás jelöli. A 01452* sz. Vt övezet egyedi előírása elavult elemeket tartalmaz, aktualizálásra kerül. A Kiskúti úttól északra kiszabályozásra kerül egy 30 m széles beültetési kötelezettségű terület, ezzel együtt az építési hely területe csökken.

01481* sz. övezet egy része ~~+ 01482* sz. övezet~~ → 01488* sz. övezet

hatályos: Gipe06/S/25/25-/125/03-/040

tervezett: Kák15/S/40/40-/090/03-/050

Ennek megfelelően az övezetre vonatkozó előírások a következők:

- Kák - az övezet szerepköre kisvárosias lakóövezet
- 15 - a használat megengedett intenzitása 1,5
- S - a beépítés megengedett módja szabadon álló beépítés
- 40 - a megengedett legnagyobb beépítettség 40 %
- 40 - a zöldfelület megengedett legkisebb aránya 40 %
- 090 - a megengedett legnagyobb épületmagasság 9 m
- 03 - a megengedett legnagyobb szintszám 3 db
- 050 – a megengedett legkisebb teleknagyság 5 000 m²

01452* sz. övezet

hatályos: Ksp10/S/25/40-/160/04-//700

tervezett: Vt10/S/35/20-/160/04-//300

Ennek megfelelően az övezetre vonatkozó előírások a következők:

- Vt - az övezet szerepköre településközponti vegyes
- 10 - a használat megengedett intenzitása 1
- S - a beépítés megengedett módja szabadon álló beépítés
- 35 - a megengedett legnagyobb beépítettség 35 %
- 20 - a zöldfelület megengedett legkisebb aránya 20 %
- 160 - a megengedett legnagyobb épületmagasság 16 m
- 04 - a megengedett legnagyobb szintszám 4 db
- 300 – a megengedett legkisebb teleknagyság 30 000 m²

01452* sz. övezet → 04970 sz. övezet

hatályos: Ksp10/S/25/40-/160/04-//700

tervezett: Kák08/S/25/40-/090/03-//100

Ennek megfelelően az övezetre vonatkozó előírások a következők:

- Kák - az övezet szerepköre állat és növénykertek különleges övezet
- 08 - a használat megengedett intenzitása 0,8
- S - a beépítés megengedett módja szabadon álló beépítés
- 25 - a megengedett legnagyobb beépítettség 25 %
- 40 - a zöldfelület megengedett legkisebb aránya 40 %
- 90 - a megengedett legnagyobb épületmagasság 9 m
- 03 - a megengedett legnagyobb szintszám 3 db
- 100 – a megengedett legkisebb teleknagyság 10 000 m²

A GYÉSZ 103. §-ban a 01452, 01481 és 01482 számú övezethez tartozó egyedi előírások:

Hatályos egyedi előírások

01452	A zöldfelületet egyedi építési ügyekben is az övezet egészére kell vizsgálni. A rendeltetéshez szükséges parkolószám telken belül, vagy 500 méteres távolságon belül biztosítandó az OTÉK és a parkolási rendelet előírásainak betartásával. Az övezet egységes kialakítása érdekében telekegyesítés több ütemben is engedélyezhető, valamint a 5470/10. hrsz-ú és 5767/1. hrsz-ú ingatlan telekfelosztásakor az övezetben előírtól kisebb méretű telek is kialakítható.
--------------	--

Tervezett egyedi előírások

01452	A zöldfelületet egyedi építési ügyekben is az övezet egészére kell vizsgálni. A rendeltetéshez szükséges parkolószám telken belül, vagy 500 méteres távolságon belül biztosítandó az OTÉK és a parkolási rendelet előírásainak betartásával. Az övezet egységes kialakítása érdekében telekegyesítés több ütemben is engedélyezhető, valamint a 5470/10. hrsz-ú és 5767/1. hrsz-ú ingatlan telekfelosztásakor az övezetben előírtól kisebb méretű telek is kialakítható.
--------------	---

A 01452 sz. övezet egyedi előírása egy része hatályát veszti; elavult előírásokat tartalmaz.

Hatályos egyedi előírások

01481	Gáz szolgáltatás céljait szolgáló terület; az övezeti besorolásnak megfelelő egyéb célra, csak a közműszolgáltatás sérelme nélkül használható.
01482	Gáz szolgáltatás céljait szolgáló terület; az övezeti besorolásnak megfelelő egyéb célra, csak a közműszolgáltatás sérelme nélkül használható.

Tervezett egyedi előírások

A 01481 számú övezet és egyedi előírása megmarad. Ezzel párhuzamosan a 01482 számú övezet megszűnik.

A 01488 számú övezet részletes szabályozási előírása az alábbiakban kerül rögzítésre (az utolsó mondat a jelenlegi csomóponti forgalom és a tervezett Iparcsatorna feletti híd miatt került rögzítésre):

01488	Az övezet Kiskúti úttól délre eső részén gáz szolgáltatás céljait szolgáló terület található; az övezeti besorolásnak megfelelő egyéb célra, csak a közműszolgáltatás sérelme nélkül használható. A Puskás Tivadar út és a Kiskút liget csomópontjától mért 100 méteres távolságon belül gépjármű-bejáró nem létesíthető.
--------------	---

1.3.7 számú Újonnan beépítésre szánt és jelentős mértékben átépítésre kerülő (rehabilitációs) területek elnevezésű tervlap módosítása

A tervlapon a 01488* sz. övezet a szabályozási tervvel összhangban kibővül, illetve az északi állatkerti terület is feljelölésre kerül, mint újonnan beépítésre szánt terület (sárga kitöltés), ezzel egységes szabályozás alakul ki.

A hatályos-tervezett állapot rajzi megjelenítését lásd külön ábrázolva!

9. KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS

Külön dokumentumban!