

# Győr Megyei Jogú Város településrendezési terv módosítás

**SZTM 2017-074**  
**Győr-Pinnyéd, 04685 sz. tömb szabályozási terv módosítása**  
**Egyszerűsített eljárás**  
**Véleményezési tervdokumentáció**  
**2018. március**

---

## Tervezők

---

Németh Géza  
vezető tervező  
TT-1 08-0065/2001

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

Szűcs Gábor  
tájrendezés, környezetalakítás  
szaktervező  
TK/1 05-0480

Bogár Zsolt  
közlekedési szaktervező  
K 1d-1/08-0102



## 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 .....	5
5	Alátámasztó Munkarészek.....	9
5.1	Tájrendezés, zöldfelület-rendezés.....	9
5.2	Környezetvédelem .....	9
5.3	Talaj és víz.....	10
5.4	Levegő .....	11
5.5	Zaj és rezgés .....	12
5.6	Hulladékkezelés.....	14
5.7	Közlekedés .....	14
5.8	Közművesítés.....	14
5.9	Hírközlés.....	15
5.10	Örökségvédelmi javaslat.....	15
6	Egyéb alátámasztó munkarészek.....	15
6.1	Tulajdonvizsgálat.....	15
6.2	Területismertető talajmechanikai vizsgálat.....	15
7	Jóváhagyandó munkarészek .....	15
7.1	A Településszerkezeti terv leírása .....	15
7.2	Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási terv .....	17
7.3	A Szabályozási terv leírása .....	18
8	Tervjegyzék .....	19

# 1 A TERVEZÉSI FELADAT

## 1.1 ELŐZMÉNYEK

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 új településfejlesztési koncepciója, amely a 2030-ig tartó időszakra vonatkozóan határozza meg a város stratégiai fejlesztési céljait. Az új településfejlesztési koncepció a **162/2014. (IX. 12.) számú** kgy. határozattal került jóváhagyásra.

Jelen módosítási kérelem a Győr-Pinnyéden található **04685\* sz.** szabályozási tömb jelenlegi területére vonatkozik.

A tervezési terület a jelenleg hatályos településszerkezeti terven kertvárosias lakó területfelhasználási kategóriában található. A szabályozási tömb területén még nagyrészt beépítetlen ingatlanok találhatóak. Az ingatlanok tulajdonosai az ingatlanokat a jelenlegi intenzitási paraméterek mellett, de a jelenlegitől eltérő telekkialakítással, valamint a terület egy részét egységes építészeti koncepció alapján kívánják beépíttetni. A tömb területe továbbra is kertvárosias lakóterület területfelhasználási kategóriában marad a jelenlegivel lényegében megegyező paraméterekkel, csak a kialakítható telkek minimális mérete és a megengedett maximális építménymagasság tervezett értéke módosul. A tervezett szabályozás alapján biztosítani kívánjuk az elképzelt beépítési koncepció megvalósulását. A tervezett beépítéshez szükséges közmű és út építéshez elkészült és jóváhagyásra került a tömböt határoló utcák közterület-kialakítási terve.

A város támogatja, hogy a telektömbben rendezett építészeti megjelenés alakuljon ki, az intenzitás, a létesítendő épületek tömegét, és elhelyezését tekintve is.

Ennek megfelelően az érintett övezeti besorolás módosítását kezdeményezi a város. A településszerkezeti terv nem változik.

A településfejlesztési koncepcióban megfogalmazott fő fejlesztési elképzeléseknek, a tervezett módosítás megfelel, így nincs szükség a településfejlesztési koncepció módosítására. A tervezési feladat tehát a szabályozási tervmódosítás elkészítése, a hozzá tartozó szakági munkarészekkel együtt.

A területre vonatkozó településszerkezeti és szabályozási terv módosításának elkészítésével az önkormányzat cégünket, a Tér-Háló Kft.-t bízta meg.

Jelen terv készítésénél figyelembe vettük az alábbi előzményeket:

- Országos Területrendezési Terv (2003. Évi XXVI. törvény) és módosítása
- Győr-Moson-Sopron Megye Rendezési Terve 2010.
- Győr Megyei Jogú Város Rendezési Terve 2006. (és a területeket érintő hatályos módosítások)

## 1.2 A MÓDOSÍTÁS ÁLTAL ÉRINTETT TERÜLETEK

Jelen tervdokumentáció Győr közigazgatási területének következő részére vonatkozik:

A **04685\*** számú szabályozási övezet jelenlegi területe.

## 1.3 A MÓDOSÍTÁS CÉLJA

A településrendezési tervmódosítás célja, hogy a Győr 04685\* számú szabályozási tömbön belül olyan építésjogi szabályozási keretek alakuljanak ki, amelyek lehetővé teszik a jelenlegi intenzitási paraméterek fenntartása mellett, a tervezett beépítési koncepciónak megfelelően a tömb beépítését, illetve a tömb többi részén az épületek rendezett, és a telekstrukturának megfelelő elhelyezését.

Fentiek alapján az övezet területe továbbra is kertvárosias lakóterület kategóriában marad a jelenlegivel alapvetően megegyező beépítési mutatókkal.

A tervezési területet határoló közterületek szabályozási szélessége, a szabályozási vonalak a területre elkészült és jóváhagyott közterület-kialakítási tervnek megfelelően kerülnek kiszabályozásra.

Feladat: szabályozási terv készítése, GYÉSZ kiegészítése

**Jelen dokumentáció a településrendezési tervmódosítás a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet szerinti egyszerűsített eljárás véleményezési anyaga.**

## 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 módosítások illetve szabályozási elemek a településfejlesztési koncepció céljainak elősegítését 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 jelenleg hatályos településszerkezeti tervben a tervezési terület beépítésre szánt kertvárosias lakó területfelhasználási kategóriába tartozik.

A településszerkezeti terv övezeti besorolása a tervezési területre vonatkozóan nem változik.

### 4 SZABÁLYOZÁSI TERV

A tervezési területen belül figyelembe véve a fejlesztési elképzeléseket, fontos szempont volt, hogy a terület intenzitása ne haladja meg a telektömb környezetében jelenleg már beépített telkeken lévő beépítési intenzitást illetve a jelenlegi szabályozási állapotot, így a terület terhelése a hosszú távú elképzeléseknek megfelelően, valamint a településszerkezeti tervben megfogalmazott elképzelések szerint alakul.

A szabályozási paraméterek ennek megfelelően kerültek meghatározásra.

Az övezet területe a fejlesztési elképzeléseknek megfelelően 3 szabályozási övezetre oszlik. A Völgysziget Kft. által fejlesztendő területen, - amelyet a tervezett közterületként kialakítandó út két övezetre bont - egységes építészeti koncepció alapján kerülnének elhelyezésre a telkenként egy rendeltetési egységet tartalmazó lakóépületek, amelyek egységes építészeti megjelenésű lakóparkként, magánutas megközelítéssel kerülnek kialakításra. A tervezett lakópark területén belül a színvonalas környezet megteremtése érdekében egy privát használatú zöldfelületként kialakítandó terület is kijelölésre került.

Ezen övezetekben tervezett maximális beépíthetőség továbbra is 30 %, a minimális zöldfelület 50 %. A tervezett maximális építménymagasság 7,00 m, maximálisan 2 terepszint feletti szint kialakíthatóságával. A fejlesztői szándék az egységes építészeti megjelenésű lakópark kialakítása, ezért azonos hajlásszögű tetőkialakítást írtunk elő az övezetek területén. A kialakítható minimális telekterület 500 m<sup>2</sup>.

Az övezet területének többi megmaradó részén a rendezett épületelhelyezés biztosítása érdekében egy egységes beépítési sávot jelöltünk ki, amely a terület már elindult beépítésének figyelembe vételével határozza meg az előkert és a hátsókert mértékét.

A tervezett intenzitási mutatók ebben az övezetben: A tervezett maximális beépíthetőség továbbra is 30 %, a minimális zöldfelület 50 %. A tervezett maximális építménymagasság 4,5 m, maximálisan 2 terepszint feletti szint kialakíthatóságával.

Az építménymagasság értékét a telekszerkezet figyelembe vételével csökkentettük 4,5 m-re, a benapozási követelmények figyelembe vétele céljából, illetve az építési hely előkert felőli határát kötelező építési vonalként nem rögzítettük, annak érdekében, hogy egymáshoz képest minél inkább kedvező telepítésű épületek kialakítására legyen lehetőség a szomszédos ingatlanokon.

A tervezett telekkkihasználtsági mutató értéke 0,6 a tervezési terület egészén, ez is változatlan.

A telektömbben oldalhatáron álló beépítés van meghatározva most is, amelyet a továbbiakban is fenntartunk.

A területen Az OTÉK és a GYÉSZ által előírt számú gépjármű elhelyezésének lehetőségét telken belül javasoljuk kialakítani.

A telektömb körüli közterületek tervezett szabályozási szélessége megfelelő, a tervezett módosítás közlekedésfejlesztési és közműfejlesztési vonatkozásai a jóváhagyott KKT-nek megfelelően kerültek meghatározásra.

**A tervezési területen belül javasolt beépítési paraméterek és szabályozási elemek:**

**04685\* sz. tömb jelenlegi területe:**

A szabályozási paraméterek közül csak a telekméretekre vonatkozó előírás, és a maximális építménymagasság értéke változnak.

Az OTÉK-ban megfogalmazott alapelveknek megfelelően, a normatív szabályozás elvét követve a hasonló városszerkezeti helyzetben lévő ingatlanokon belül azonos lehetőségeket kívánunk biztosítani.

<b>A tervezett 04685* sz. tömb területe</b>		
<b>Beépítési paraméterek</b>	<b>Jelenleg hatályos</b>	<b>Tervezett</b>
<b>Területfelhasználási kategória/övezet</b>	<b>Lke-II</b>	<b>Lke-II</b>
Telekkihasználtsági mutató	06	06
Beépítési mód	oldalhatáron álló	oldalhatáron álló
Beépíthetőség legnagyobb mértéke	30 %	30 %
Minimális zöldfelületarány	50 %	50 %
<b>Maximális építménymagasság</b>	<b>7,50 m</b>	<b>4,50 m</b>
Építhető terepszint feletti szintek száma	2	2
Minimális telekméret	1000	1000
Közművesítettség foka	teljes	teljes
<b>Megjegyzés</b>		<b>Az övezetben az építési hely közterület felőli határa nem kötelező építési vonal</b>

<b>A tervezett 04827* sz. tömb területe</b>		
<b>Beépítési paraméterek</b>	<b>Jelenleg hatályos</b>	<b>Tervezett</b>
<b>Területfelhasználási kategória/övezet</b>	<b>Lke-II</b>	<b>Lke-II</b>

Telekkihhasználtsági mutató	06	06
Beépítési mód	oldalhatáron álló	oldalhatáron álló
Beépíthetőség legnagyobb mértéke	30 %	30 %
Minimális zöldfelületarány	50 %	50 %
<b>Maximális építménymagasság</b>	<b>7,50 m</b>	<b>7,00 m</b>
Építhető terepszint feletti szintek száma	2	2
<b>Minimális telekméret</b>	<b>1000</b>	<b>500</b>
Közművesítettség foka	teljes	teljes
<b>Megjegyzés</b>		<p><b>Az övezetben egységes építészeti koncepció alapján csak azonos tetőhajlásszögű épületek építhetők.</b></p> <p><b>Az övezetben egy telken csak egy rendeltetési egység helyezhető el</b></p> <p><b>Az övezetben jelölt „magánterület kizárólagosan közös használatú zöldfelületként kialakítandó része” területet közpark jellegű zöldterületként kell kialakítani.</b></p>

<b>A tervezett 04828* sz. tömb területe</b>		
<b>Beépítési paraméterek</b>	<b>Jelenleg hatályos</b>	<b>Tervezett</b>
Területfelhasználási kategória/övezet	Lke-II	Lke-II
Telekkihhasználtsági mutató	06	06
Beépítési mód	oldalhatáron álló	oldalhatáron álló
Beépíthetőség legnagyobb mértéke	30 %	30 %
Minimális zöldfelületarány	50 %	50 %
<b>Maximális építménymagasság</b>	<b>7,50 m</b>	<b>7,00 m</b>
Építhető terepszint feletti szintek száma	2	2
<b>Minimális telekméret</b>	<b>1000</b>	<b>500</b>

Közművesítettség foka	teljes	teljes
<b>Megjegyzés</b>		<b>Az övezetben egységes építészeti koncepció alapján csak azonos tetőhajlásszögű épületek építhetők. Az övezetben egy telken csak egy rendeltetési egység helyezhető el</b>

### Területfelhasználási, fejlesztési elképzelések

A **04685<sup>\*</sup>** sz. tömb területe a **jelenleg hatályos településrendezési tervben Lke-II kertvárosias lakó** övezetként szerepel.

A terület területfelhasználási szempontból továbbra is ebben az övezetben marad.

A fejlesztési cél a telektömb egy részén a Völgysziget Kft. által fejlesztendő területen egységes koncepció alapján lakópark jellegű beépítés kialakítása telkenként egy rendeltetési egységet tartalmazó lakóépületekkel. A területen belül a színvonalas lakókörnyezet megteremtése érdekében egy közös használatú zöldfelület is kialakításra kerül.

A tömb területének többi részén a rendezett épületelhelyezés biztosítása a cél a kialakult telekszerkezet figyelembe vételével.



## 5 ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

### 5.1 TÁJRENDEZÉS, ZÖLDFELÜLET-RENDEZÉS

A tervezési területre vonatkozóan a hatályos településszerkezeti terv alátámasztó munkarészei részletes helyzetértékelést tartalmaznak.

A vizsgált terület **természetföldrajzi szempontból** a Kisalföld nagytáj, Győri-medence középtáj, Mosoni –sík kistájon terül el, ártéri síkság része. Alacsony helyzetű, 2-5 m-es átlagos relatív relief értékkel. Eredeti felszíne folyójárta, enyhén hullámos sík terület. A terület a Mosoni-Duna folyó medrétől nem messze helyezkedik el.

Országos vagy helyi **természetvédelmi védettség** alatt álló vagy tervezett területek, ex lege védett területek a tervezési területen **nem** találhatóak.

A vizsgált területen a **Nemzeti Ökológiai Hálózat területei** nem találhatóak.

Európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területek, ún. **Natura 2000** területek a tervezési területen **nem** találhatóak.

A terület élővilág-védelmi szempontból nem képvisel jelentős értéket.

Mivel a tervezési terület eddig is beépítésre szánt terület volt, biológiai aktivitásérték számítás nem vált szükségessé. A terület településszerkezeti tervben meghatározott területfelhasználása (kertvárosias lakóterület) változik.

Győr város zöldfelületi rendszerének jelentősebb elemeivel a terület közvetlenül nem határos.

A tervezett területfelhasználás és funkciók biztosítása a területen belül 50 % zöldfelület-arány mellett tervezett. A minimális zöldfelület-arány meghatározásánál figyelembe vettük a tervezett beépítés arányát, az építési hely kialakulását, és a tájolási, benapozási szempontok biztosítását.

A tervezésnél ugyanakkor javasoljuk, hogy fontos szempont legyen a burkolt felületek minimalizálása. Az épületek megközelítése céljából tervezett burkolatok jó vízáteresztő képességgel bírjanak, így biztosítva a víz természetes lefolyását, beszivárgását. Az új építmények tervezésével egy időben javasolt kertépítészeti terv készíttetése is.

### 5.2 KÖRNYEZETVÉDELEM

A Településszerkezeti terv és hatályos módosításai tartalmazzák a terület környezeti elemeinek részletes vizsgálatát. Az alábbiakban csak a terület szabályozását alapvetően befolyásoló megállapításokat emeljük ki, továbbá a vonatkozó szakági javaslatokat egészítjük ki.

## 5.3 TALAJ ÉS VÍZ

### **Jogszályi háttér**

A terület működése során érvényesítendő jogszályok:

- 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.

A tervezési területen nem ismert szennyezett talaj vagy kármentesítendő terület.

### **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 területre **nem** nyúlik be **vízbázis védőterülete**. A révfalui vízbázis „A” jelű hidrogeológiai védőidoma a vizsgált területtől mintegy 700 m-re húzódik északra.

A tervezési terület egy része **mélyfekvésű terület** — alacsonyabban fekszik, mint 112mBf. A nagyvízi meder, valamint vízjárta (mélyfekvésű) területekkel érintett területek használatáról, hasznosításáról rendelkezik a **83/2014. (III. 14.) Kormányrendelet**.

A **GYÉSZ 113.§.** tartalmazza a mélyfekvésű területtel érintett területekre vonatkozó előírásokat. E szerint:

- fakadó, vagy szivárgó víz által veszélyeztetett, vagy vízjárta területen beépítésre szánt területek beépítésének feltétele a terület vízrendezésének megoldása; a telekalakítás, beépítés feltételeként a terepszintet úgy kell kialakítani, hogy belvíz a terület tervezett használatát, a tervezett épületek működését ne veszélyeztesse

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 szennyvizeket 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.

## 5.4 LEVEGŐ

### **Jogsabályi 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 tervezett új létesítmények levegőtisztaság-védelmi szempontból nem jelentenek majd számottevő terhelést, hiszen a közművesítés teljes körű lesz, a fűtés földgázüzemű kondenzációs kazánokkal tervezett.

## 5.5 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.”

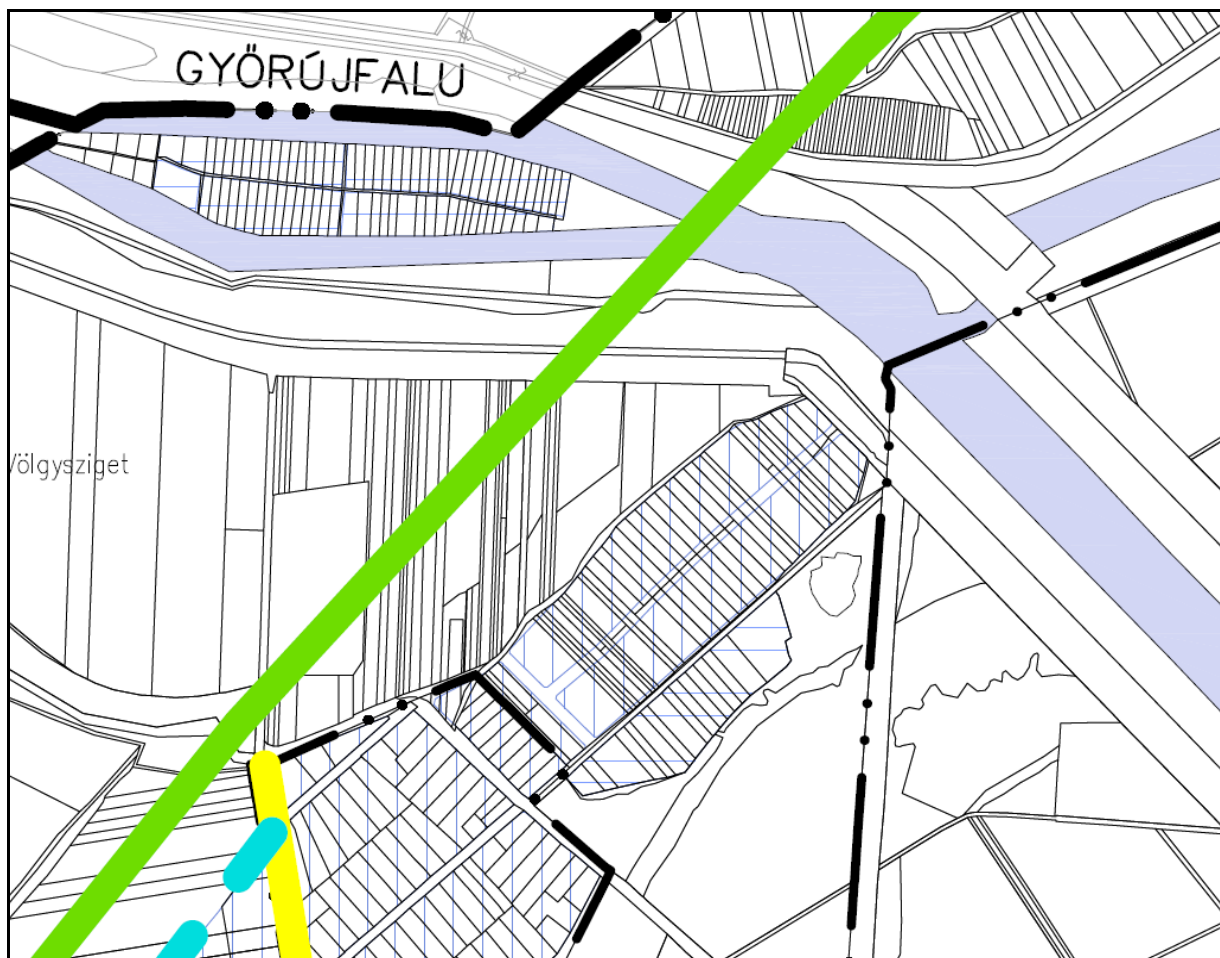
A zajvédelem tekintetében alapvetően a környezeti zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól szóló 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet előírásait kell figyelembe venni. A rendelet értelmében a környezetbe zajt, illetve rezgést kibocsátó tevékenységet úgy szabad végezni, hogy a keletkező zaj, illetve 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 zajforrás a tervezett északi elkerülő út közúti közlekedésből eredő terhelése, a fejlesztéssel érintett ingatlanok beépítését ennek figyelembe vételével kell realizálni.

Vasúti zaj a konfliktus térkép alapján nem érinti a tervezési területet. Üzemi zaj nem érinti a területet.



1.3.A.A – Zajvédelmi területi kategóriák, közlekedésből várható környezeti zajterhelés

### Jelmagyarázat

	62,5 – 65 dB / 55,5 – 58 dB KÖZÖTTI ZAJJAL TERHELT ŐTSZAKASZ
	60 – 62,5 dB / 53 – 55,5 dB KÖZÖTTI ZAJJAL TERHELT ŐTSZAKASZ
	60 dB / 53 dB ALATTI ZAJJAL TERHELT ŐTSZAKASZ
	1. ŐDULŐTERÜLET, GYŐGYHELY, EGÉSZSÉGÜGYI TERÜLET
	2. LAKŐTERÜLET (KISVÁROSIS, KERTVÁROSIS, FALUSIAS, TELEPSZERŐ)

## 5.6 HULLADÉKKEZELÉS

### ***Jogszabályi háttér***

A terület 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 hulladékgazdálkodási tevékenységéről és a hulladékgazdálkodási 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 épületek esetében sem okoz gondot a keletkezett hulladék elszállítása.

A területen a szennyvízhálózat kiépítése a jóváhagyott KKT alapján tervezett.

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.

## 5.7 KÖZLEKEDÉS

A tervezett fejlesztéssel érintett ingatlanok közlekedési infrastruktúrával történő ellátásának műszaki paramétereit a város és a fejlesztő Völgysziget Közműépítő Kft. közterület kialakítási tervben határozta meg. A közterületkialakítási tervet a PRO PERVIUM MÉRNÖKI IRODA 16-698 munkaszámon készítette el amely jóváhagyásra került.

A terület közlekedési hálózata ennek alapján kerülnek kiépítésre. A területen a magánutak 10 m-es szélességgel tervezettek.

### **A tervezési terület közlekedési kapcsolatai:**

#### Külső közlekedési kapcsolatok

A tervezési terület közvetlen külső kapcsolata a Kunszigeti út, amely megfelelő szabályozási szélességű a tervezett Szivárvány utca és Völgysziget utca erről az útról nyílik.

## 5.8 KÖZMŰVESÍTÉS

A tervezett fejlesztéssel érintett ingatlanok közmű infrastruktúrával történő ellátásának műszaki paramétereit a város és a fejlesztő Völgysziget Közműépítő Kft. közterület kialakítási tervben határozta meg. A közterületkialakítási tervet a PRO PERVIUM MÉRNÖKI IRODA 16-698 munkaszámon készítette el amely jóváhagyásra került. A terület közműhálózatai ennek alapján kerülnek kiépítésre.

## **5.9 HÍRKÖZLÉS**

A térségben a Magyar Telekom Nyrt. rendelkezik alépitményi hálózattal. A tervezett beépítés vezetékes telefonhálózati igénye lefedhető a meglévő hálózatról.

A Vidanet Zrt. kábeltévé hálózatot üzemeltet a környező területen.

A térségben mindhárom mobiltelefon szolgáltató (Telekom, Telenor, Vodafone) lefedettsége megfelelő.

A digitális földfelszíni műsorszórást az Antenna Hungária Zrt. végzi, a lefedettség megfelelő.

## **5.10 ÖRÖKSÉGVÉDELMI JAVASLAT**

A tervezési területet régészeti lelőhely nem érinti.

A területen belül illetve a terület közvetlen környezetében védett objektumok nincsenek.

## **6 EGYÉB ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK**

### **6.1 TULAJDONVIZSGÁLAT**

A tervezett fejlesztéssel érintett ingatlanok jelenleg magántulajdonban vannak.

### **6.2 TERÜLETISMERTETŐ TALAJMECHANIKAI VIZSGÁLAT**

A tervezési területekre a rendezési tervfázisban talajmechanikai vizsgálat készítése nem vált szükségessé.

## **7 JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK**

### **7.1 A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV LEÍRÁSA**

A területfelhasználás szempontjából a tervezési területen belül változás nem tervezett, a településszerkezeti terv nem módosul. A területen a kertvárosias lakó terület besorolás továbbra is fennmarad a teljes területen belül, ezen belül biztosíthatóak a tervezett lakó funkciójú épületek elhelyezése.

Vizsgáltuk a város településrendezési tervének hosszú távú fejlesztési elemeit, mint a közlekedésben, mint a közművek kiépítésében.

A módosítás elfogadásával a tervezési területen olyan használat alakítható ki amely

- a jelentkező fejlesztési igényeknek megfelelő ingatlanhasznosítást tesz lehetővé
- figyelembe veszi a szomszédos területfelhasználásokat, beépítéseket.
- a meglévő közműves és közlekedési adottságokat tartja szem előtt
- a zöldfelületi és környezetalakítási szempontokat is figyelembe veszi

A módosítások hatályba lépésével az önkormányzatnak a jelenleg hatályos rendezési tervhez képest további pénzügyi kötelezettségvállalása nem keletkezik.



## 7.2 HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV

### Rendelettervezet

#### **Győr Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének ...../2018. (.....) 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-2017-074** sz. tervlapja szerint módosul.

#### **2. §**

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

<b>04685*</b>	<i>Az övezetben az építési hely közterület felőli határa nem kötelező építési vonal.</i>
---------------	--

<b>04827*</b>	<i>Az övezetben egységes építészeti koncepció alapján csak azonos tetőhajlásszögű épületek építhetők. Az övezetben egy telken csak egy rendeltetési egység helyezhető el. Az övezetben jelölt „magánterület kizárólagosan közös használatú zöldfelületként kialakítandó része” területet közpark jellegű zöldterületként kell kialakítani.</i>
---------------	--

<b>04828*</b>	<i>Az övezetben egységes építészeti koncepció alapján csak azonos tetőhajlásszögű épületek építhetők. Az övezetben egy telken csak egy rendeltetési egység helyezhető el.</i>
---------------	---

#### **3. §**

E rendelet 2018. .... lép hatályba.

<b>Borkai Zsolt</b> polgármester	<b>Dr. Lipovits Szilárd</b> jegyző

## Általános indoklás:

A **04685\*** számú övezet területének egy részén az egységes építészeti karakterű beépítés biztosításának érdekében vált szükségessé a fejlesztési elképzelésekhez alkalmazkodó, egységes építészeti megjelenést biztosító övezeti besorolás és beépítési paraméterek alkalmazása, a terület többi részén a kialakult telekszerkezethez alkalmazkodó szabályozás tervezett.

## 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 kialakult telekszerkezet, és az ehhez igazodó beépítés lehetősége indokolja a kötelező utcai építési vonal alkalmazásának mellőzését a **04685\*** sz. övezet területén.

A **04827\*** és **04828\*** számú tömbök területén az egységes építészeti koncepció, illetve tervezett beépítés egységes megjelenésének biztosítása érdekében javasolt az egységes tetőhajlásszög előírása. A telekterület mértéke indokolja az egy rendeltetési egység előírását. A színvonalas lakókörnyezet megteremtése érdekében került meghatározásra a magánterületen belüli közös használatú zöldfelület kialakítása.

### 3. §

A rendelet hatályba léptetéséről rendelkezik.

## 7.3 A SZABÁLYOZÁSI TERV LEÍRÁSA

<b>SZTM-2017-074</b>	<p><b>Szabályozási javaslat:</b></p> <p>A tervezési területen (<b>SZTM-2017-74</b>) belüli <b>04685</b> számú övezet területét a város <b>beépítésre szánt, kertvárosias lakó (Lke-II)</b> övezeten belül több szabályozási övezetre bontja.</p> <p>A településrendezési tervmódosítás célja, hogy a területen belül olyan építésjogi szabályozási keretek alakuljanak ki, amelyek megteremtik a lehetőségét az övezet területének egy részén egységes építészeti megjelenés alapján, a jelenlegi intenzitási paraméterek mellett, lakópark jellegű beépítés megvalósítását, az övezet többi részén pedig a jelenlegi telekszerkezethez igazodó beépítés lehetőségét.</p> <p>A tervezési területet határoló közterületek szabályozási szélessége, a szabályozási vonalak jóváhagyott közterület-kialakítási tervnek megfelelően kerülnek kialakításra.</p> <p><b>Területfelhasználás:</b></p> <p>A módosítás eredményeként területfelhasználás szempontjából a településszerkezeti terv nem változik.</p> <p>Az övezeti besorolás továbbra is kertvárosias lakóterület..</p>
----------------------	--

	<p><b>Beépítési mód:</b> A módosítás eredményeként a telektömbön belül továbbra is az eddigieknek megfelelően oldalhatáron állóan lehet elhelyezni az épületeket.</p> <p><b>Beépítési százalék:</b> A módosítás eredményeként a területre vonatkozóan a következő maximális beépíthetőség kerül rögzítésre: 30 %, nem változik.</p> <p><b>Zöldfelület megengedett legkisebb aránya:</b> A módosítás eredményeként a területen belül a zöldfelületi mutató minimális értéke az alábbiak szerint került meghatározásra: 50 %, nem változik</p> <p><b>Megengedett építménymagasság, megengedett szintszám:</b> A módosítás eredményeként a maximális építménymagasság az alábbiak szerint került rögzítésre: 7,00 m, maximum 2 terepszint feletti szint építhető a 04827* és 04828* számú tömbök területén, 4,50 m maximum 2 terepszint feletti szint építhető a 04685* számú tömb területén. Az építménymagasság értéke kis mértékben csökken, a terepszint felett építhető szintek száma nem változik.</p> <p><b>Telekalakítás, megengedett telekméret:</b> A módosítás után a következő nagyságú önálló telkek alakíthatóak ki a telektömbön belül: 500 m<sup>2</sup> minimális telekterület a a 04827* és 04828* számú tömbök területén, 1000 m<sup>2</sup> minimális telekterület a a 04685* számú tömb területén</p>
--	---

## 8 TERVJEGYZÉK

<b>Á-1</b>	Módosítással érintett terület átnézeti helyszínrajza	M 1:50 000
<b>KSZT</b>	Kivonat a hatályos szabályozási tervből KSZT-2017-074	M 1:2 000
<b>SZTM</b>	Szabályozási tervmódosítás SZTM-2017-074	M 1:2 000
	Beépítési koncepcióterv	M 1:1 000
	Közmű helyszínrajz	M 1:2 000
	Látványtervek	