

## 2. SZTM 2025-016 Győr – Ménfőcsanak városrész, Győzelem utcában lévő 01225 és 02638 számú övezetek módosítása

A módosítás képviselői megkeresésre indult. A Győzelem u. – Zsellér u. – Győri út által határolt tömb 01225 és 02638 számú övezeteiben új építési szándékok jelentek meg. A tervezett beépítések túlzóak, a területen indokolatlanul nagy rendeltetési egység szám létesítését eredményezték volna.

A terület kialakult közlekedési hálózatában egy sok rendeltetésszámú új beépítés megjelenése fennakadásokat eredményezne, a közlekedési hálózat egy nagyobb mértékű forgalomnövekedés elvezetésére nem alkalmas.

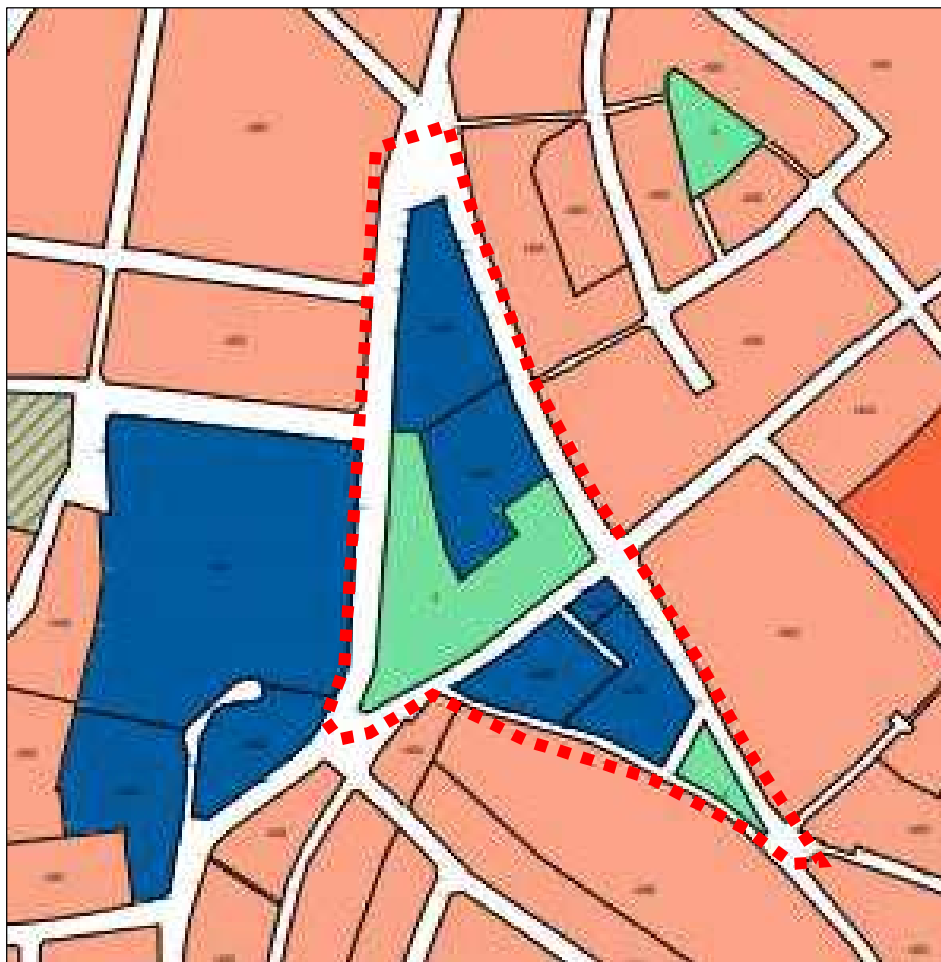
A módosítás alá vont övezetek ugyan településközpont vegyes (Vt) területbe soroltak, de azok jellege, illetve a környező területek beépítése jellegében és intenzitásában javarészt falusias képet mutat. A környező területek tömbjei a hatályos tervek alapján nagyrészt falusias lakóterületek, melyeken telkenként csak egy rendeltetési egység helyezhető el. A módosítással érintett övezetek intenzitásának újragondolása szükséges.

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

Az SZTM 2025-016 számú módosítás tervezési területe alá a Győr – Ménfőcsanak városrész, Győri út – Győzelem utca – Zsellér utca által határolt tömbben helyezkedik el.

A hatályos településszerkezeti terv a 02638\* és a 01225 számú övezet területét is településközpont vegyes (Vt) területbe sorolja. A módosítás alá vont tömbben a beépítésre szánt területek mindegyike településközpont vegyes terület (Vt). A módosítással érintett terület lehatárolásával zöldterületek is érintettek (Z), de a területen kialakult zöldterületek megtartásra kerülnek.

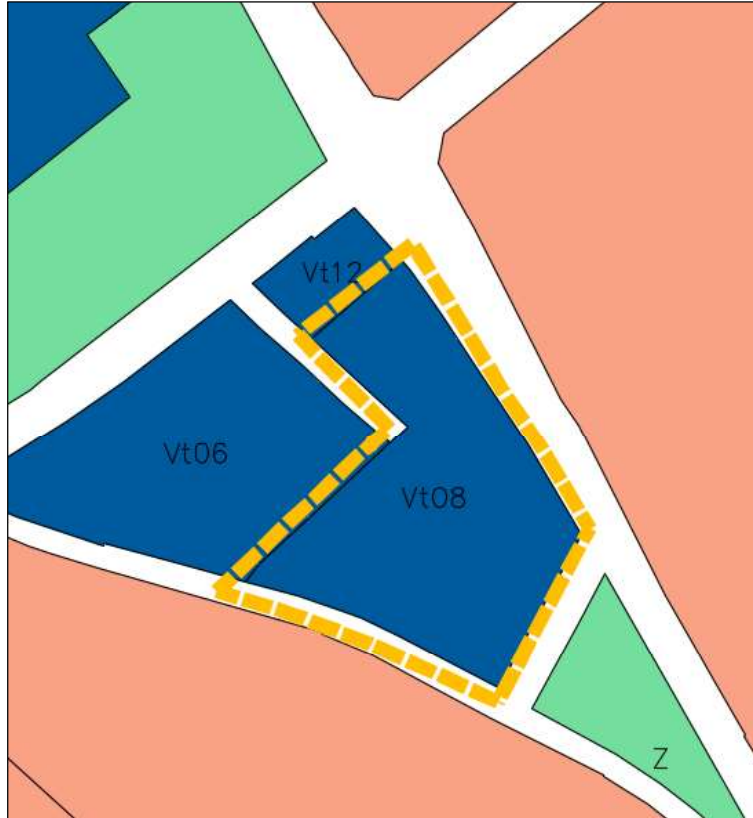
Mindkét övezetet érintő módosításnál a legfontosabb településrendezési szándék a meglévő kialakult beépítési intenzitáshoz való illeszkedés.



*Kivágat a hatályos településszerkezeti tervből*

**01225 övezet módosítása:**

A hatályos tervek szerint a 01225 sz. övezet területe településközpont vegyes (Vt) besorolású. A módosítás során a terület területfelhasználása nem módosul, marad Vt terület, a szerkezeti terv a 01225 sz. övezet területét érintően nem változik.



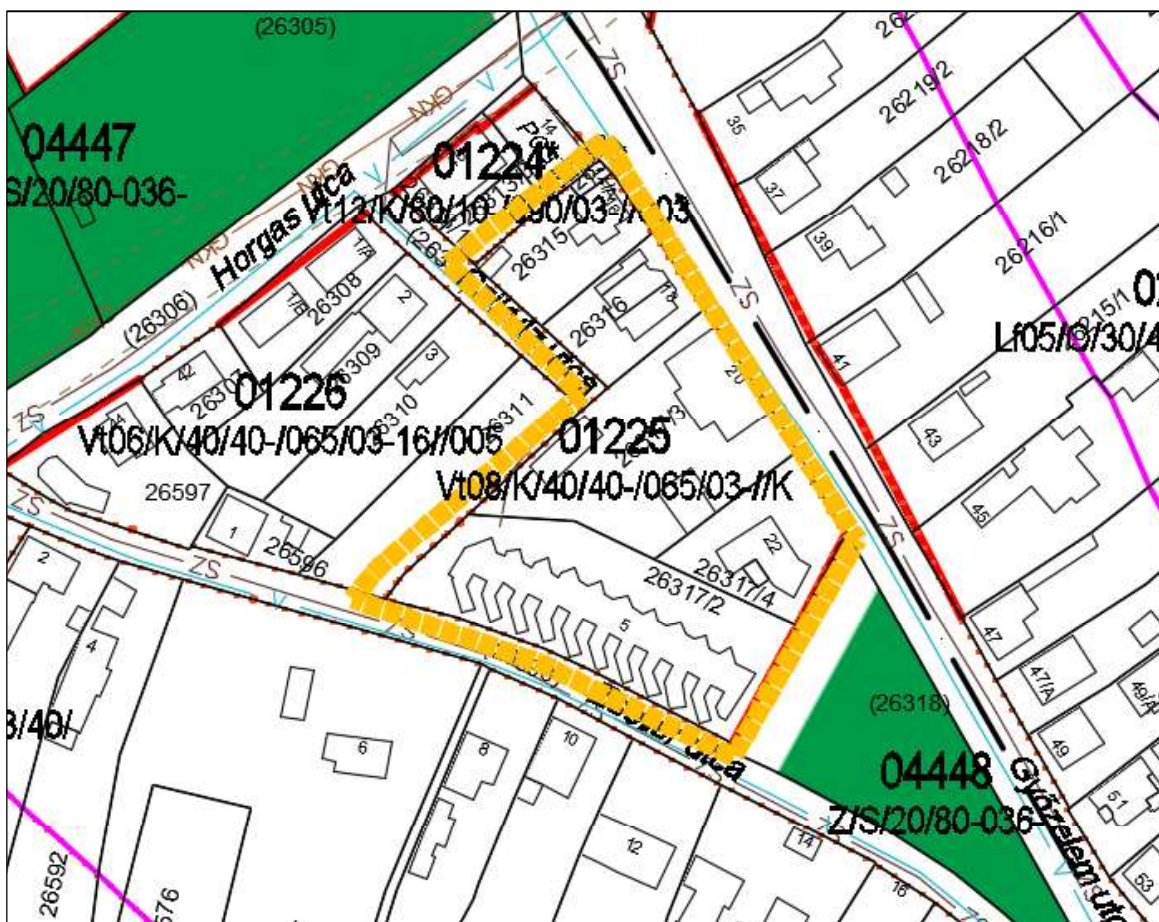
*Kivágat a hatályos szerkezeti tervből – 01225 sz. övezet*

A hatályos szabályozási terv a szerkezeti tervvel összhangban a 01225 övezetet településközpont vegyes övezetbe sorolja.

A 01225 sz. övezet hatályos terv szerinti paramétersora az alábbi:

## Vt08/K/40/40-/065/03-//K

Szerepkör	településközpont vegyes
Megengedett legnagyobb telekkihasználtság	0,8
Megengedett beépítési mód	kialakult
Megengedett legnagyobb beépítettség	40%
Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke	40%
Megengedett legnagyobb épületmagasság	6,5 m
Megengedett legnagyobb szintszám	3
Kialakítható telek megengedett legkisebb szélessége	nem jelölt paraméter
Kialakítható telek megengedett legkisebb mélysége	nem jelölt paraméter
Kialakítható telek megengedett legkisebb területe	kialakult



Kivágat a hatályos szabályozási tervből II. – 01225 sz. övezet

A területen megjelenő intenzívebb beépítési igény és annak intenzitása miatt lévő terhelés megelőzésére a módosítás során az övezetben az épületmagasság és a megengedett szintszám csökkentésre kerül.

Az szabályozási tervjavaslaton rögzített, módosított paramétersor az alábbi:

## Vt08/K/40/40-/050/02-1/K

Szerepkör	településközpont vegyes
Megengedett legnagyobb telekkihasználtság	0,8
Megengedett beépítési mód	kialakult
Megengedett legnagyobb beépítettség	40%
Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke	40%
<b>Megengedett legnagyobb épületmagasság</b>	<b>5,0 m</b>
<b>Megengedett legnagyobb szintszám</b>	<b>2</b>
Kialakítható telek megengedett legkisebb szélessége	nem jelölt paraméter
Kialakítható telek megengedett legkisebb mélysége	nem jelölt paraméter
Kialakítható telek megengedett legkisebb területe	kialakult

---

A GYÉSZ 38. §-a alapján a településközpont vegyes övezetben (Vt) az elhelyezhető rendeltetésszám nincs szabályozva.

38. § (1)79 A településközpont vegyes övezet több önálló rendeltetési egységet magában foglaló

- a) lakóépület,
- b) a lakófunkciót nem zavaró
  - ba) igazgatási épület,
  - bb) művelődési épület,
  - bc) szolgáltató épület,
  - bd) vendéglátó épület,
  - be) szálláshely szolgáltató épület vagy
  - bf) egyházi épület,
- c) helyi települési szintű
  - ca) legfeljebb 10.000 m<sup>2</sup> hasznos szintterületű kiskereskedelmi épület,
  - cb) oktatási épület,
  - cc) egészségügyi épület,
  - cd) szociális épület vagy
  - ce) sportépítmény,
- d) 80 parkolóház, önálló önkormányzati tulajdonon létesített, önkormányzati kezelésbe kerülő felszíni várakozóhely vagy
- e) a parkolóházon belül üzemanyagtöltő elhelyezésére szolgál

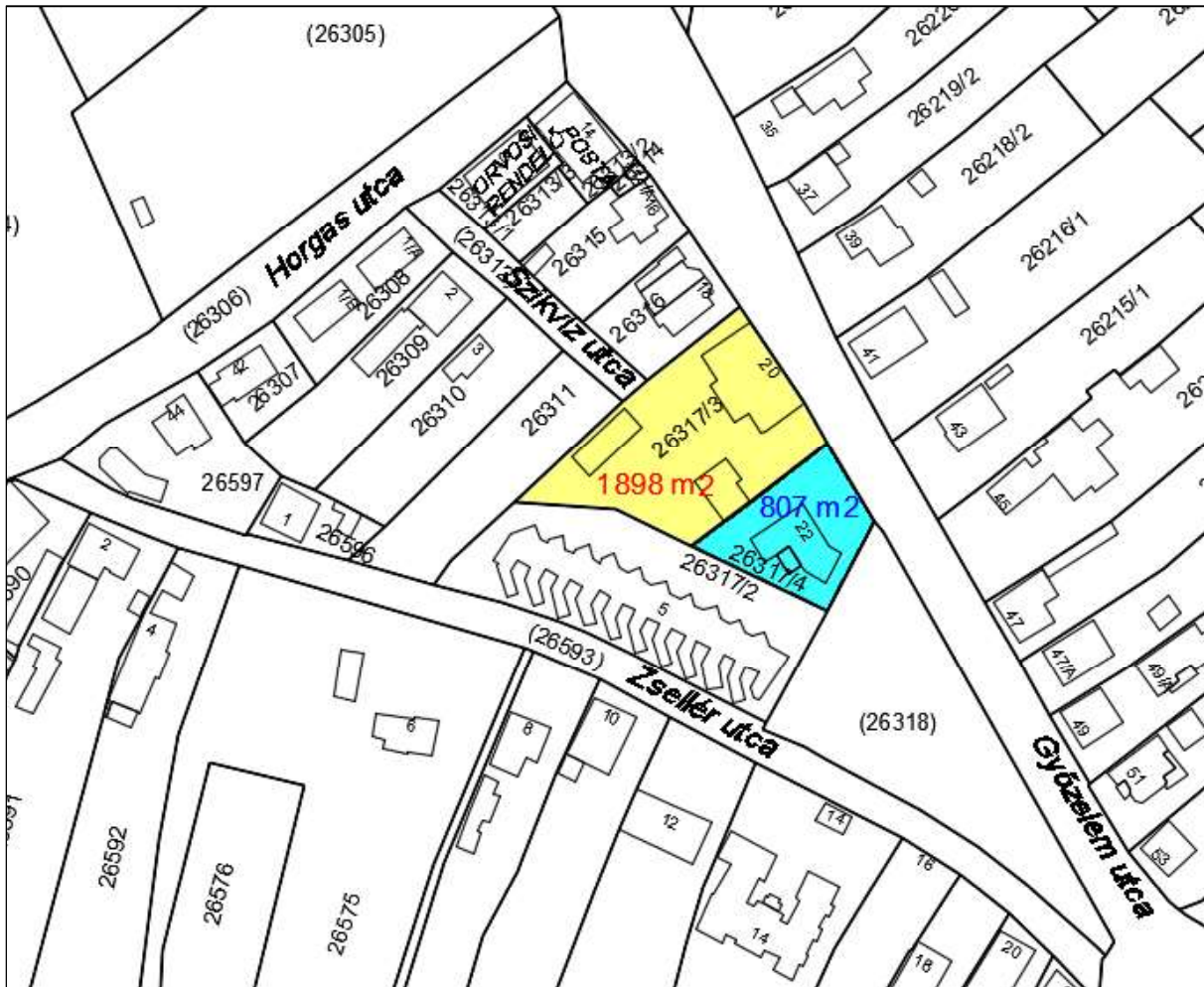
A túlépítés, és túlzó rendeltetésszám elhelyezésének lehetősége a területen a meglévő lakórendeltetések miatt, és a kiépült közlekedési hálózat véges terhelhetőségét figyelembe véve nem kívánatos.

A 01225\* övezetben a 26317/3 és a 26317/4 hrsz-ú telkeken új beépítés tervezett. A hatályos szabályozás szerint az övezetben nincs meghatározva a létesítendő rendeltetési egységek száma. A környező területek kialakult beépítését tekintve a területen a falusias lakóterület a jellemző. Az érintett telkeken egy kevésbé intenzív, társasház, sorház beépítés megjelenése mind településképileg, mind lakossági szempontból befogadható lehet. A területen a túl intenzív beépítés területfelhasználási konfliktust eredményezne, illetve a nagyobb számú rendeltetési egységgel rendelkező telepítés a területen nem kívánatos forgalmat generálna, a kialakult közlekedési hálózat kapacitása véges, egy intenzívebb beépítés forgalmának elvezetése a meglévő közlekedés hálózat egyes részein időszakos fennakadásokat eredményezhet.

Ennek érdekében a terület hosszú távú használhatóságát, élhetőségét szem előtt tartva az érintett telkek telek nagysága, azok beépíthetőségi lehetőség, a maximális (még élhető) elhelyezhető rendeltetési egységek száma megvizsgálásra került.

A szabályozási tervmódosítás során az övezetre vonatkozóan javasolt, hogy a GYÉSZ 103. §-ban egyedi előírás keretében a megengedett rendeltetési egységek száma rögzítésre kerüljön.

---



26317/3 és a 26317/4 hrsz-ú telkek területe

A 26317/3 hrsz-ú telek 1898 m<sup>2</sup>, a 26317/4 hrsz-ú telek 807 m<sup>2</sup>. A két telek együtt ~2705m<sup>2</sup> nagyságú.

Az övezetben a megengedett legnagyobb beépíthetőség 40% és a legkisebb zöldfelületi arány szintén 40%. A 40% beépíthetőség a 26317/3 hrsz-ú teleknél ~759,2 m<sup>2</sup>, a 26317/4 hrsz-ú telek esetében ~322,8 m<sup>2</sup>. A telkek összevonása esetében a maximális beépíthető terület ~1082m<sup>2</sup>

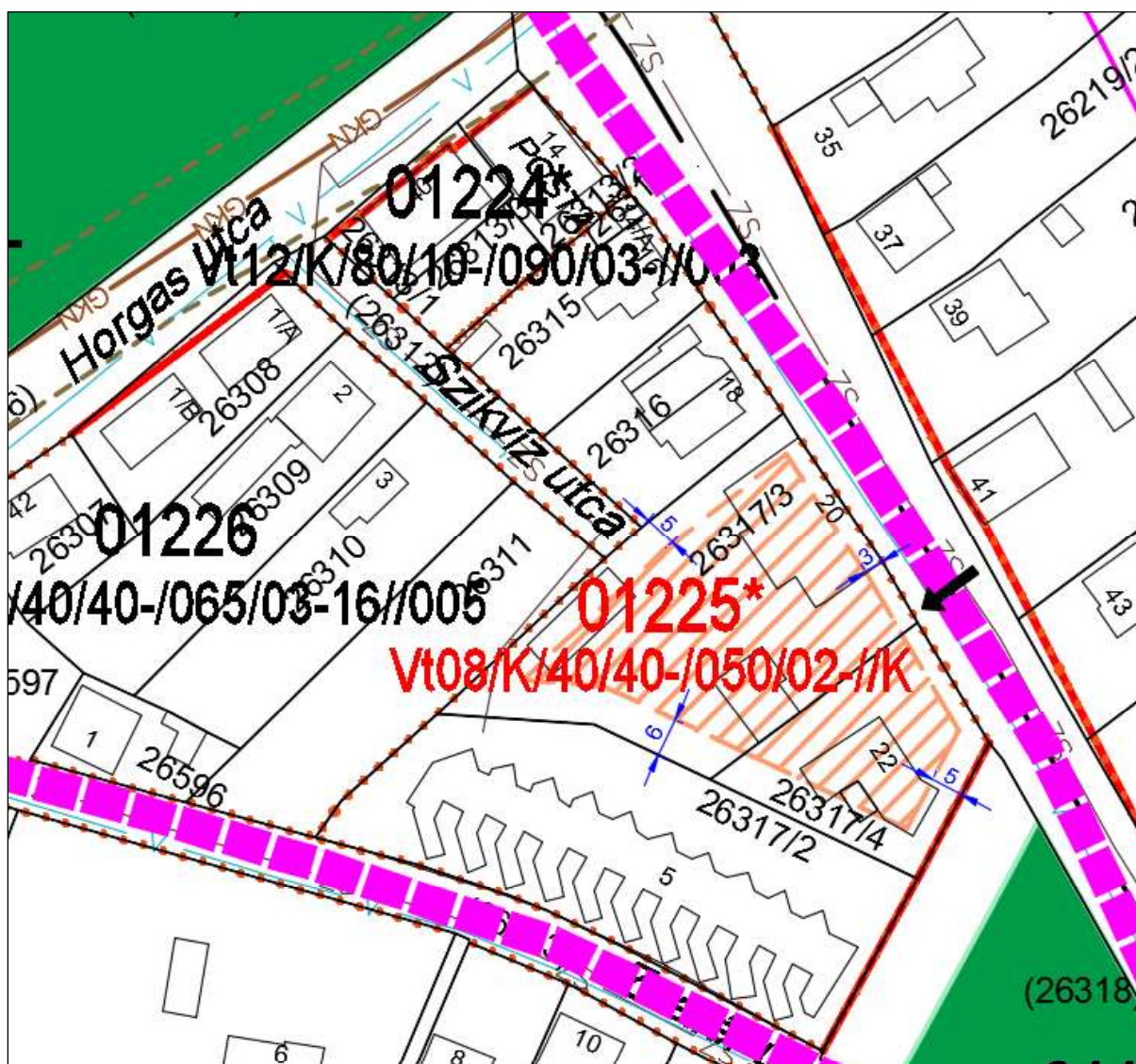
A telkek nagyságát és a beépítési paramétereket tekintve egy tervezett társasházi, sorházas beépítésnél a két telek összevonása kedvezőbb telepítésű beépítést, használhatóbb zöldfelületi kialakítást és eredményezhet.

A településképi érdek egy, a környezethez jól illeszkedő, nem túl intenzív beépítés megvalósulása mely érdekében a két telekre együttesen egy építési hely kerül rögzítésre a szabályozási terven.

Az építési hellyel érintett telkekre területnagyság függvényébe kerül meghatározásra az elhelyezhető rendezési egységek száma.

A módosítás során a GYÉSZ 103. § az alábbi 01225 sz. övezetre vonatkozó egyedi előírással egészül ki:

01225	<p><i>Az övezetben jelölt építési helyen <b>legfeljebb hat rendeltetési egység helyezhető el</b>, azzal, hogy az épületek második építményszintjén önálló rendeltetés nem alakítható.</i></p> <p><i>Az építési hellyel érintett telkeken <b>450m<sup>2</sup> nagyságú telekterületenként</b> egy rendeltetési egység helyezhető el.</i></p> <p><i>Az építési hellyel érintett telkek közlekedési feltárása a Győzelem utca felől biztosítandó.</i></p>
-------	--



Kivágat a szabályozási tervjavaslatból