

**T.P**

**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 Fax: 96-418 699 email: talent\_plan@arrabonet.hu



# Győrzámoly

Településrendezési eszközök  
Módosítása  
Msz.:18121

---

## Előlap

---

Felelős vezetőtervező:

**Németh Gyula**  
TT1 08-0066

.....  


Társtervező:

**Tóth Csaba**  
okl. településmérnök

.....  


# Tartalomjegyzék

## LEÍRÁS, ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

---

1. Előzmények, az eljárás fázisai
2. Rendezési terv tervezett módosításai
3. Magasabb rendű területrendezési tervekkel való összevetés
4. Településképi rendelettel való összhang vizsgálata
5. Biológiai aktivitásérték

## TERVIRATOK

---

Települési főépítész nyilatkozat

Előzetes tájékoztatási szakasz iratai

Benne: lakossági fórum, partnerségi egyeztetés iratai

Véleményezési szakasz iratai

Benne: lakossági fórum, partnerségi egyeztetés iratai, véleményezést lezáró határozat

Végső szakmai véleményezési szakasz iratai

## JÓVÁHAGYOTT MUNKARÉSZEK

---

### SZERKEZETI TERVI MUNKARÉSZEK

75/2019. (V. 28.) önkorm. határozat

RT-1M2 Településszerkezeti Terv

M = 1: 10 000

### SZABÁLYOZÁSI TERVI MUNKARÉSZEK

7/2019. (V. 29.) önkorm. rendelet

SZT-1M3 Szabályozási Terv

M = 1: 2 500

## 1. Előzmények, az eljárás fázisai

Győrzámoly község rendezési terve a 9/2016. (VI.6.) önkormányzati rendelettel és 110/2016. (VI.6.) határozattal került jóváhagyásra.

### 1.1 Előzetes tájékoztatási szakasz

Az előzetes tájékoztatási szakasz Győrzámoly településrendezési eszközeinek módosítása kapcsán 2018. december közepén vette kezdetét és 2019. január végén került lezárásra.

Az előzetes tájékoztatási szakasz a 314/2012. (XI. 8.) Korm. Rendelet (továbbiakban: Korm. Rendelet) 37. §-a alapján került sor. Az előzetes tájékoztatási szakaszban 21 nap állt a hatóságok rendelkezésére a véleményük megadásához.

A következő hatóságokat, szervezeteket, szomszédos önkormányzatokat kereste meg az önkormányzat:

Sorszám	Hatóság, szervezet, szomszédos önkormányzat	Nem nyilatkozott	Nyilatkozott, a véleményezésben	
			részt kíván venni	nem kíván részt venni
1	Győr-Moson-Sopron Megyei Kormányhivatal Kormány megbízotti Kabinet Állami Főépítész (GYD-02/947-2/2018.)		x	
2	Győr-Moson-Sopron Megyei Kormányhivatal Győri Járási Hivatal Agrárügyi és Környezetvédelmi Főosztály Természetvédelmi Osztály (4916-7/2018.)		x	
3	Győr-Moson-Sopron Megyei Kormányhivatal Győri Járási Hivatal Műszaki Engedélyezési, Fogyasztóvédelmi és Foglalkoztatási Főosztály Útügyi Osztály (GY-02/MEFFFFO/00107-1/2019.)		x	
4	Győr-Moson-Sopron Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály (GY/NEF/01866-2/2018.)		x	
5	Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály Népegészségügyi Osztály 1. (BP/FNEF-TKI/09510-2/2018.)			x
6	Győr-Moson-Sopron Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság (35800/7902-1/2018.ált.)		x	
7	Észak-dunántúli Vízügyi Igazgatóság (16667-0007/2018)		x	
8	Fertő-Hanság Nemzeti Park Igazgatóság (1004-7/2018)		x	
9	Győr-Moson-Sopron Megyei Kormányhivatal Élelmiszerlánc-biztonsági és Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály (10.133/5/2018.)		x	
10	Vas Megyei Kormányhivatal Szombathelyi Járási Hivatal Agrárügyi és Környezetvédelmi Főosztály Erdészeti Osztály (VA-06/AKF02/7786-2/2018.)		x	
11	Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály (15566-2/2018/h)			x

12	Győr-Moson-Sopron Megyei Rendőr-főkapitányság Rendészeti Igazgatóság Határrendészeti Osztály (08000/11089-1/2018.ált.)			x
13	Veszprém Megyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály Bányafelügyelet (VEV/001/2914-2/2018)			x
14	Országos Vízügyi Főigazgatóság	x		
15	Abda Közös Önkormányzati Hivatal (A/1140-5/2018)			x
16	Ásványráró Község Önkormányzata	x		
17	Kunsziget Község Önkormányzata	x		
18	Nagybajcs Község Önkormányzata	x		
19	Vámosszabadi Község Önkormányzata	x		
20	Győrújfalú Község Önkormányzata	x		
21	Győr-Moson-Sopron Megyei Kormányhivatal Győri Járási Hivatal Hatósági Főosztály, Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály (GY-02B/ÉP/5301-2/2018)			x Jóváhagyott ból kér
22	Innovációs és Technológiai Minisztérium	x		
23	Győr-Moson-Sopron Megyei Önkormányzati Hivatal Megyei Főépítész	x		
24	Győrladamér Polgármesteri Hivatal	x		
25	Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság (CS/32641-3/2018.)		x	
26	Miniszterelnökség	x		

### **Vélemények kifejtése:**

**1:** Állami főépítész - Felhívja a figyelmet a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről 2018. évi CXXXIX. törvény 2019.03.15-én hatályba lépő 12.§ (3) bekezdésére:

*„Új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet, - gazdasági vagy különleges terület kijelölése esetén zöldterületet vagy véderdőt - kell kijelölni. Ha a zöldterület vagy véderdő kijelölése az új beépítésre szánt terület rendeltetése miatt az adott területen nem valósítható meg, akkor a zöldterületet vagy a véderdő területét a település arra alkalmas más területén kell kijelölni.”*

**8:** Éduvizig - A tervezett beépítés teljes egészében a védtöltéstől 110 m-en belül helyezkedik el, alacsony fekvésű. Fokozottan fakadóvíz-veszélyesnek minősül. Itt a csapadékvíz-elvezetés mellett a fakadóvizek kezelését is meg kell oldani, terepfeltöltés vagy egyéb megoldás is szóba jöhet, például a település délkeleti beépítésénél alkalmazott szivárgókutas megoldás.

### **Önkormányzati válasz tervezői közreműködéssel:**

**1:** Kijelölésre került a zöldterület az újonnan beépítésre szánt terület területével arányosan (igazolása jelen leírásban a 3.1.1 pont).

## 1.2 Véleményezési szakasz

A véleményezési szakasz Győrzámoly településrendezési eszközeinek módosítása kapcsán 2019. február végén vette kezdetét és 2019. április közepén került lezárásra.

Az előzetes tájékoztatási szakasz a Korm. Rendelet 38. §-a alapján került sor. A véleményezési szakaszban 30 nap állt a hatóságok rendelkezésére véleményük megadásához.

A következő hatóságokat, szervezeteket, szomszédos önkormányzatokat kereste meg az önkormányzat:

Sorszám	Hatóság, szervezet, szomszédos önkormányzat	Nem nyilatkozott	Nyilatkozott, a véleményezésben	
			részt kíván venni	nem kíván részt venni
1	Győr-Moson-Sopron Megyei Kormányhivatal Kormány megbízotti Kabinet Állami Főépítész (GYD-02/115-2/2019.)		x	
2	Győr-Moson-Sopron Megyei Kormányhivatal Győri Járási Hivatal Agrárügyi és Környezetvédelmi Főosztály Természetvédelmi Osztály (1804-2/2019.)		x	
3	Győr-Moson-Sopron Megyei Kormányhivatal Győri Járási Hivatal Műszaki Engedélyezési, Fogyasztóvédelmi és Foglalkoztatási Főosztály Útiügyi Osztály (GY-02/MEFFFOU/00107-3/2019.)		x	
4	Győr-Moson-Sopron Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály (GY/NEF/00434-2/2019.)		x	
5	Győr-Moson-Sopron Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság (35800/1722-1/2019.ált.)		x	
6	Nemzeti Közlekedési Hatóság Légügyi Hivatal	x		
7	Észak-dunántúli Vízügyi Igazgatóság (19414-0001/2019)		x	
8	Fertő-Hanság Nemzeti Park Igazgatóság (550-2/2019)		x	
9	Győr-Moson-Sopron Megyei Kormányhivatal Élelmiszerlánc-biztonsági és Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály (10.078/2019.)		x	
10	Vas Megyei Kormányhivatal Szombathelyi Járási Hivatal Agrárügyi és Környezetvédelmi Főosztály Erdészeti Osztály (VA-06/AKF02/2858-2/2019.)		x	
11	Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály (2411-2/2019/h)			x
12	Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály (3482-3/2019/h)			x
13	Abda Közös Önkormányzati Hivatal (A/871-2/2018)			x
14	Győr-Moson-Sopron Megyei Önkormányzati Hivatal Megyei Főépítész	x		
15	Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság (CS/4959-3/2019.)		x	

## Vélemények kifejtése:

3: Az 1. számú módosításnál a tervezett út kezdeténél, a győrzámolyi 09/112 hrsz-ú ingatlantól a 09/106 hrsz-ú ingatlanig, a kiszabályozott út vonalvezetését egyenesen kell kialakítani.

7: Az 1. számú módosítással érintett területről elmondható, hogy a közelmúltban lezajlott vízkáresemények tapasztalatai alapján fakadóvíz által erősen veszélyeztetett területnek minősül, ezért javasoljuk a terület tényleges beépítése előtt annak feltöltését, valamint a megfelelő csapadékvíz elvezető rendszer kiépítését.

A 2. számú terület a Mosoni-Duna közelében helyezkedik el, így fakadóvíz által veszélyeztetett. A tervezett módosítások ellen kifogást nem emelünk azzal a feltétellel, hogy a területen található horgásztó körül épült depónia nem bontható el, illetve folytonossága nem szakítható meg.

## Önkormányzati válasz tervezői közreműködéssel:

3: A tervező az út nyomvonalvezetését kiegyenesítette a terveken.

7: Az önkormányzat támogatja a feltöltés tényét, a tervező egyeztetett az Éduvizig-gel, ez alapján a helyi építési szabályzatot módosító rendelettervezetbe belekerült egy kiegészítő rendelkezés erre vonatkozóan. Az önkormányzat is szeretné, hogy a területen megfelelő csapadékvíz elvezető rendszer épüljön ki, valamint a Sólinka-dűlőnél nem cél a depónia elbontása, folytonosságának megszakítása.

---

## **1.3 Végző Szakmai Véleményezési Szakasz**

---

Az állami főépítész 2019. május 7. keltezésű, GYD-02/298-2/2019. iktatószámú végző szakmai véleményében a módosítás képviselő-testület elé terjesztése ellen kifogást nem emelt.

## 2. Rendezési terv tervezett módosításai

### A módosítással érintett terület:

1. A település északnyugati részén fekvő, az Erdősor utca folytatását képező tervezett falusias lakóterület (Lf)
2. A település délkeleti részén, a győrujfalui közigazgatási határ mellett fekvő üdülőházas üdülőterület (Üh, Sólinka-dűlő)

### A módosítás oka, célja:

1. Az Erdősor utca folytatásában tervezett lakóutca nyomvonala, illetve a tervezett zöldterület kialakítása módosul. A zöldterület (a tervezetben véderdő, Ev) áthelyezése indokolható azzal, hogy az ökológiai kapcsolat megmaradhat a két erdősáv között, illetve kialakul egy új zöldterület-közkert (Zkk) is a telkek szomszédságában. Az érintett lakóterületen a telektömbben megengedett legkisebb teleknagyság egységesen 600 m<sup>2</sup>-re csökken. A lakóterület kibővül a szomszédos általános mezőgazdasági területre (09/120 hrsz., Má), valamint a véderdő terület (Ev) is kibővül a töltés felé. Felrajzolásra és részben kiszabályozásra kerül a Mórvető utcát, Búzavirág utcát, Duna utcát, Diósi utat és Orgona utat magában foglaló településrészt, az Erdősor utcai új beépítést, valamint a Mosoni-Duna partot összekötő gyalogút, az út a nem kiszabályozott részeken önkormányzati és állami területeket érint. A 09/30 hrsz-ú erdőben jelenleg is található egy csapás, illetve a szántóterületen is vezet át egy kitaposott út (lásd légifotón), ez kerülne kiváltásra a kiszabályozott gyalogúttal. Az Észak-dunántúli Vízügyi Igazgatóság nyilatkozata és a tervezővel történt egyeztetés alapján a HÉSZ 11. §-a a következő (13) bekezdéssel egészül ki: „Az Erdősor utca folytatásában tervezett falusias lakóterület esetében az egyes telkek beépítése előtt feltöltés szükséges a tervezett út szintjéig, valamint az Észak-dunántúli Vízügyi Igazgatósággal előzetes egyeztetés szükséges a feltöltés mértékének pontosítása érdekében.”
2. A területen lévő hétvégiházas üdülőterületek (Üh) átminősülnek üdülőházas üdülőterületté (Üü), a korábban kijelölt Üü területekkel együtt ezzel egységesebb szabályozás jönne létre a horgásztó partján. A 078/62-078/64 hrsz-ú, már korábban átminősített üdülőházas üdülőterület övezeti jelében a beépítési mód megváltoztatása a cél; szabadonálló beépítés helyett oldalhatáron álló beépítés, a könnyebb beépíthetőség érdekében. A terület 2018. nyarán-őszén már egyszer módosult (msz.: 18014, jóváhagyva a 5/2018. (X. 9.) önkormányzati rendelettel, hatályos 2018. november 9-től). A tervező, az önkormányzat és a kérelmező között félreértés történt, ezért módosult az övezeti jelben ez a paraméter. Az önkormányzat nem ragaszkodik a szabadon álló beépítéshez, ezért azt a kérelmező aktuális kérésének megfelelően visszamódosítja oldalhatáron álló beépítésre.

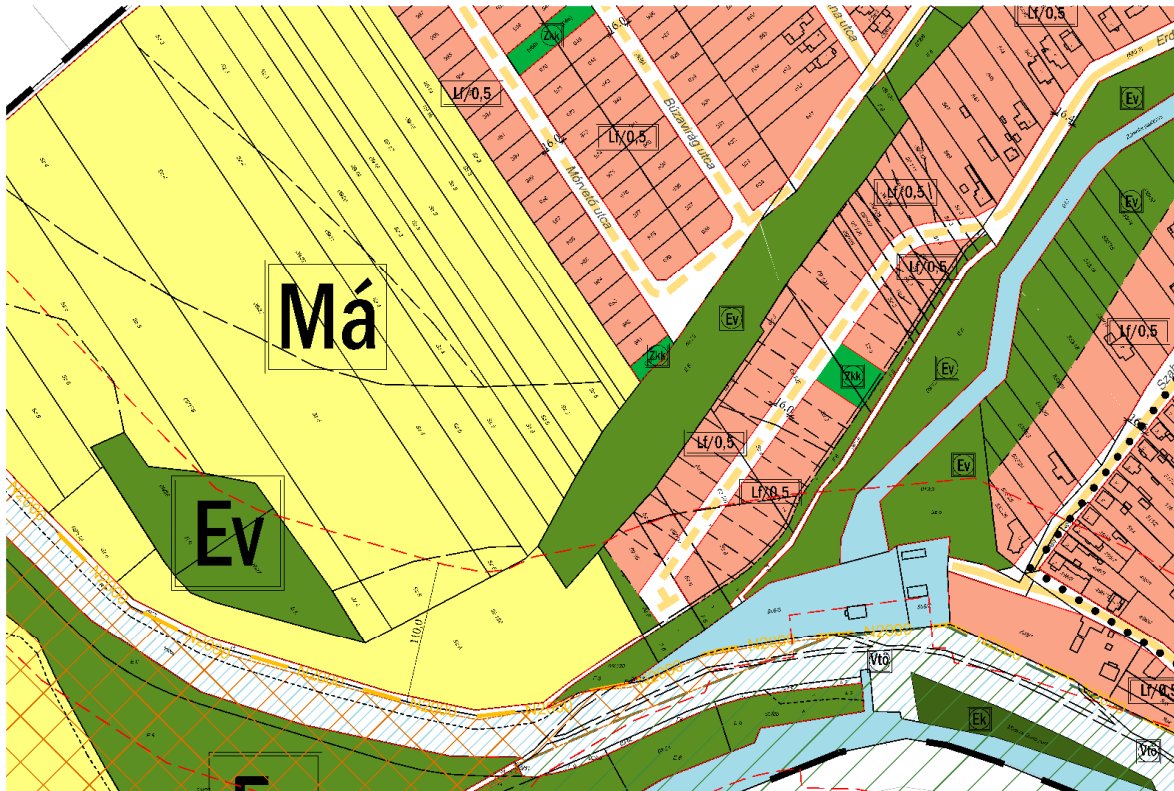


A tervezési területek elhelyezkedése légifotón

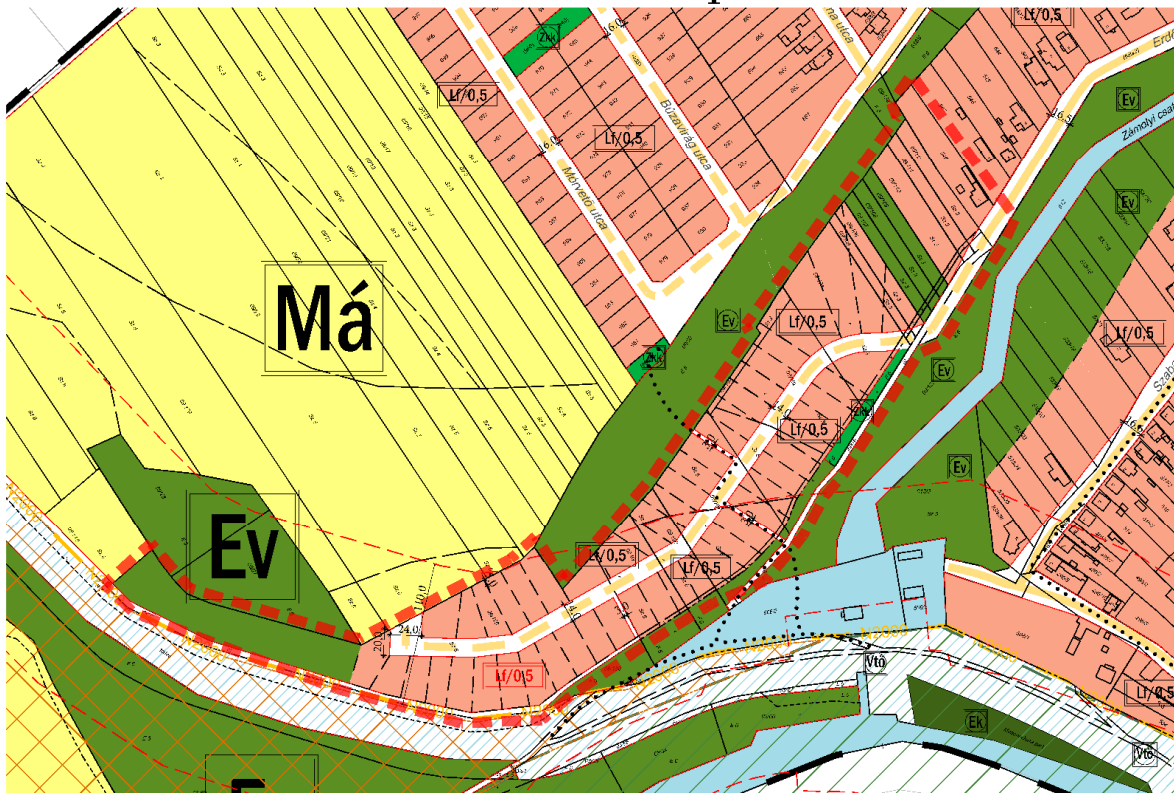




## 1. sz. módosítás - Hatályos állapot



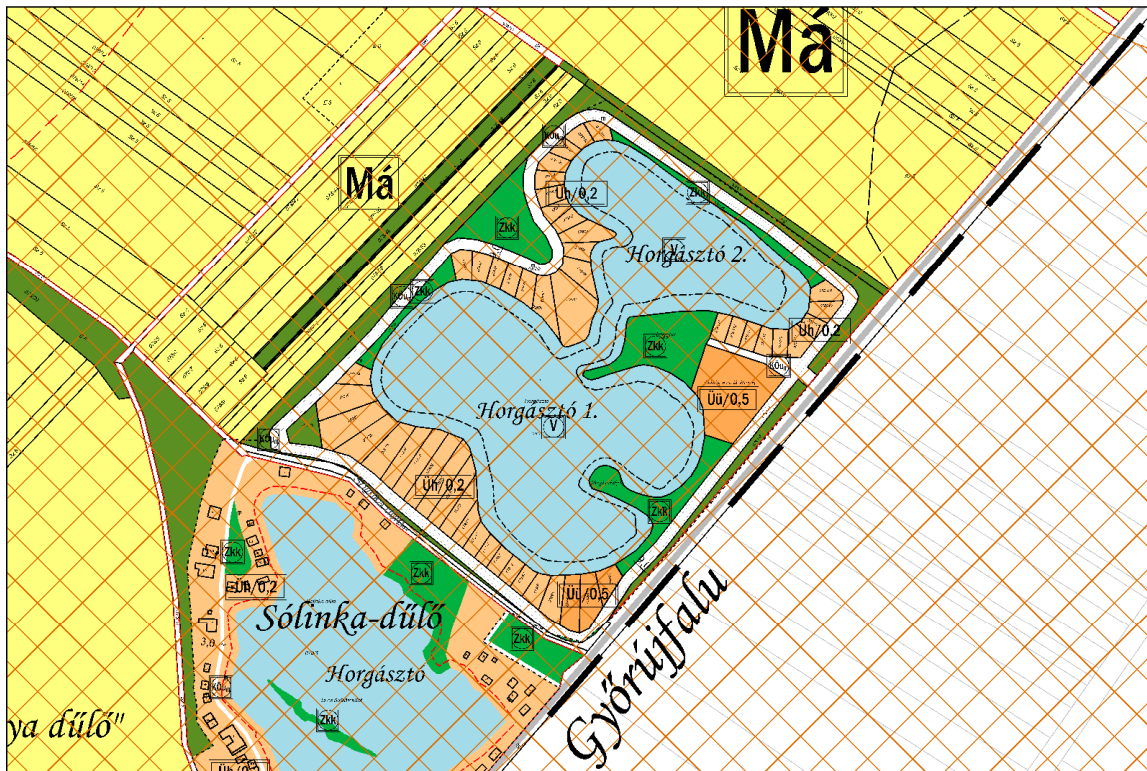
## Tervezett állapot



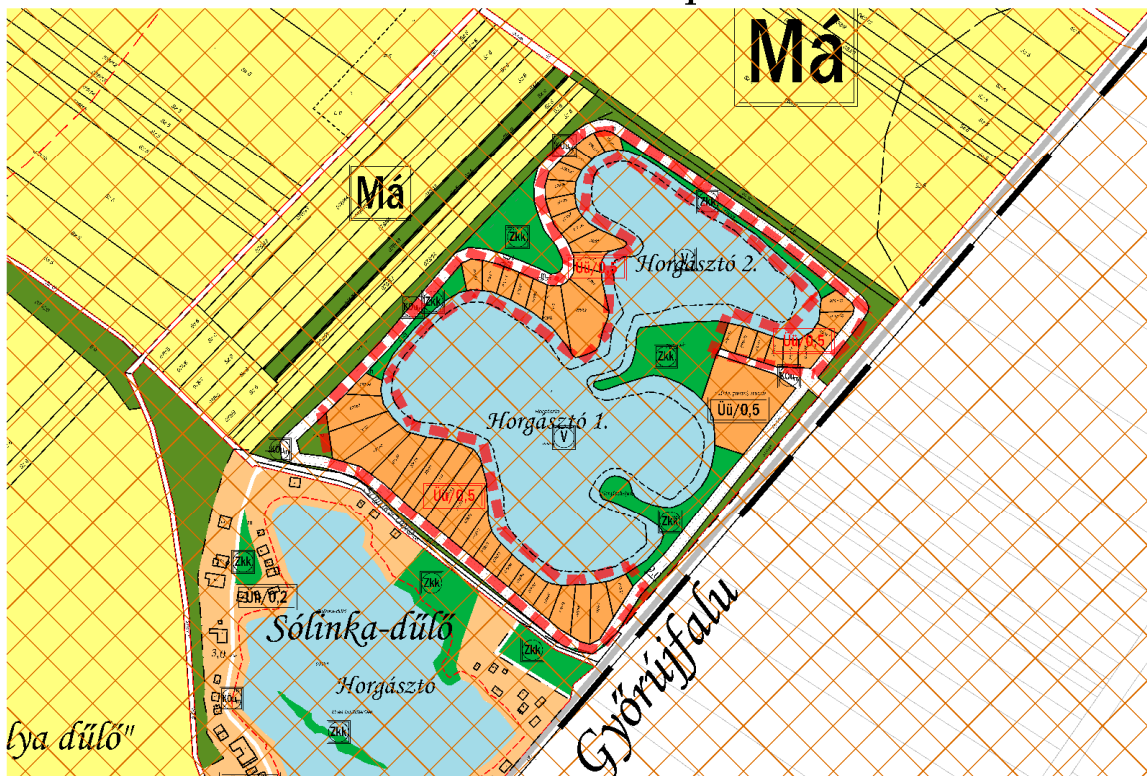
T•P TALENT - PLAN Kft. 9023 Győr, Richter J. u. 11. Tel: 96/418-373, Fax: 96/418-699 talent\_plan@arrabonet.hu



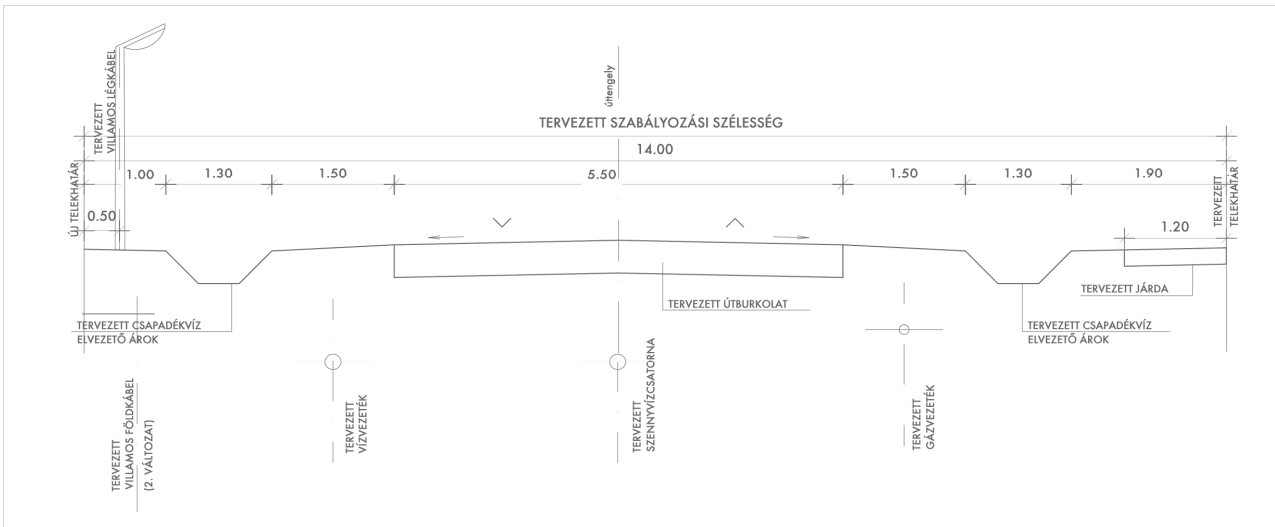
## 2. sz. módosítás - Hatályos állapot



## Tervezett állapot



T•P TALENT - PLAN Kft. 9023 Győr, Richter J. u. 11. Tel: 96/418-373, Fax: 96/418-699 talent\_plan@arrabonet.hu



1. módosítás: Erdősor utca folytatásának egy lehetséges mintakeresztmetszévényé

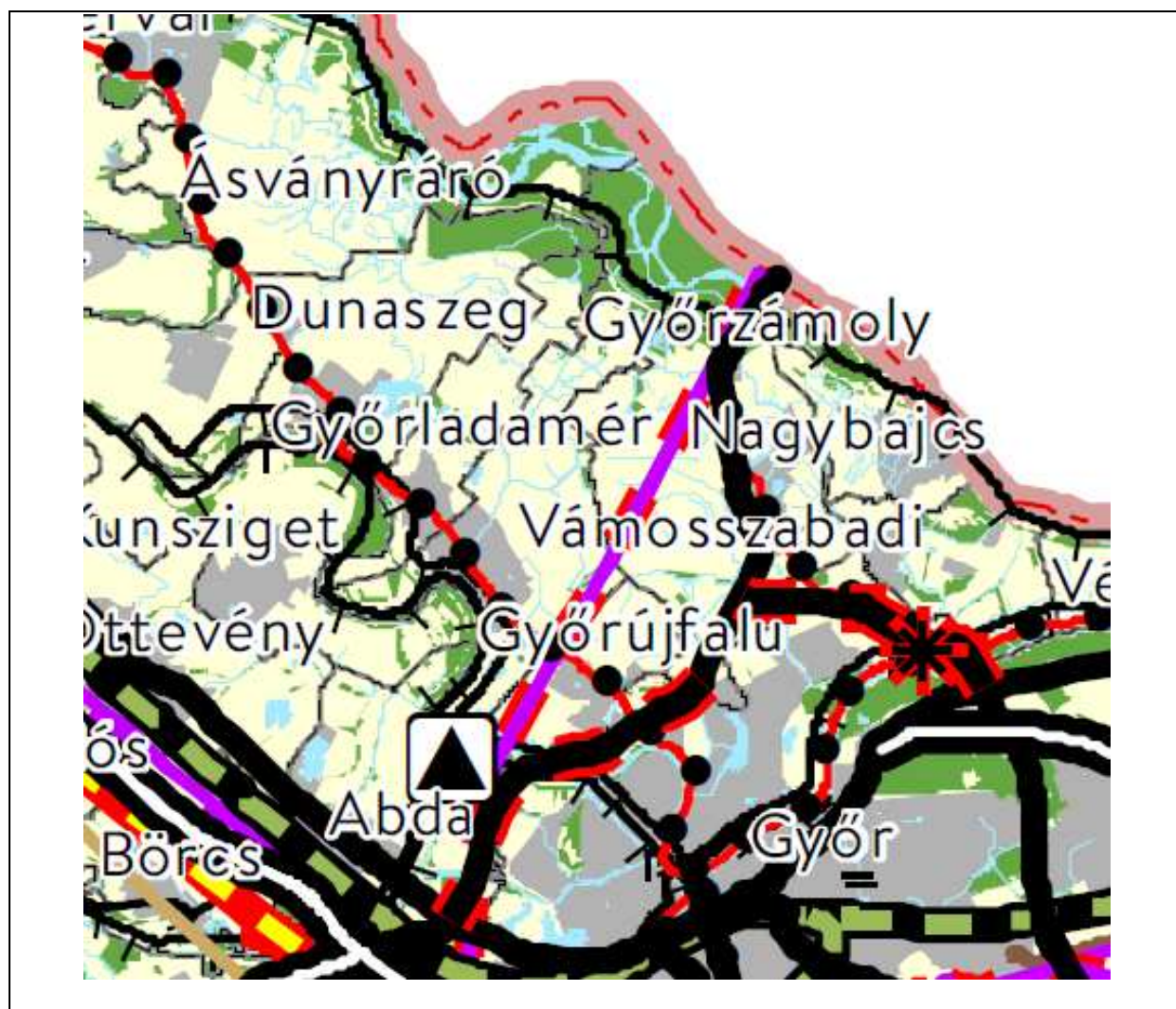
### 3. Magasabb rendű területrendezési tervekkel való összevetés

Mivel jelen módosítás az új OTrT hatályba lépése (2019. március 15.) után kerül jóváhagyásra, ezért már az új törvény előírásaival kerül összevetésre.

#### 3.1 Országos Területrendezési Tervvel (OTrT) való összevetés

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény alapján:

Az ország szerkezeti terve (Részlet):

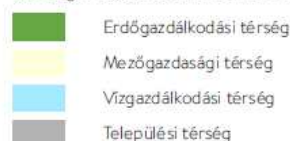




Győrzámolyt a következő **országos területfelhasználási kategóriák** érintik:

- erdőgazdálkodási térség
- mezőgazdasági térség
- vízgazdálkodási térség
- települési térség

Országos területfelhasználási kategóriák



Győrzámolyt a következő **közlekedési hálózatok és egyedi építmények** érintik:

- főút (meglévő)

Közlekedési hálózatok és egyedi építmények

14. sz. főút: Győr (1. sz. főút) – Vámoszabadi – (Szlovákia)

 Főút (meglévő)

- országos kerékpárútvonal

Közlekedési hálózatok és egyedi építmények

1. Felső-Dunamente kerékpárútvonal:

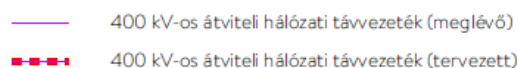
 Országos kerékpárútvonal

1.A: (Szlovákia – Ausztria) – Rajka – Bezenye – Mosonmagyaróvár – Halászi – Darnózseli – Hédervár – Ásványráró – Dunaszeg – Győrladamér – **Győrzámoly** – Győrújfalú – Győr – Vének – Gönyű – Komárom – Almásfüzitő – Dunaalmás – Neszmély – Süttő – Lábatlan – Nyergesújfalú – Tát – Esztergom – Pilismarót – Dömös – Visegrád – Dunabogdány – Kisoroszi – Tahitótfalu – Szigetmonostor – Szentendre – Budapest (6-os jelű Euro Velo®)

Győrzámolyt a következő **energetikai hálózatok és egyedi építmények** érintik:

Meglévő 400 kV-os átviteli hálózat távvezeték  
Ágazati száma:14\_Győr – Abda – Vámoszabadi –  
(Szlovákia)

Energetikai hálózatok és egyedi építmények



Tervezett 400 kV-os átviteli hálózat távvezeték  
Győr térsége – Abda – Vámoszabadi – (Szlovákia)

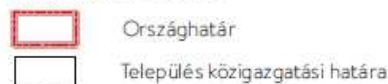
Győrzámolyt a következő **vízi létesítmények** érintik:

Elsőrendű árvízvédelmi fővédvonal (meglévő, Duna, Mosoni-Duna)

Vízi létesítmények

 Elsőrendű árvízvédelmi fővédvonal (meglévő)

Alaptérképi elemek

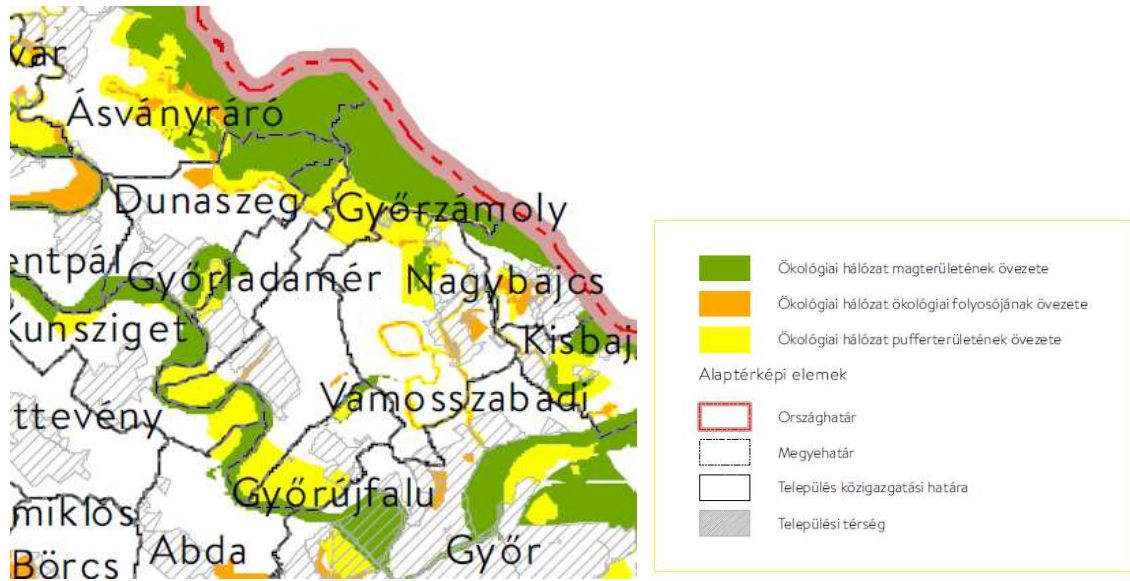


Győrzámolyt a következő az országos övezetek érintik:

- ökológiai hálózat magterületének övezete,
- ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete,
- ökológiai hálózat puffterületének övezete,
- kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete,
- erdők övezete.

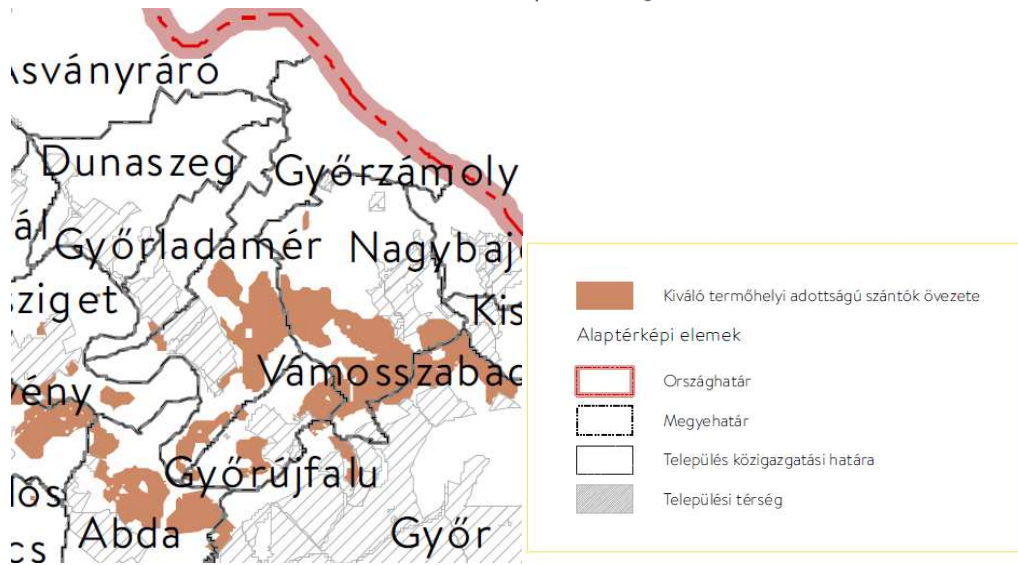
### ORSZÁGOS TERÜLETRENDEZÉSI TERV

3/1. melléklet: Ökológiai hálózat magterületének övezete, az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete és az ökológiai hálózat pufferterületének övezete



### ORSZÁGOS TERÜLETRENDEZÉSI TERV

3/2. melléklet: Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete







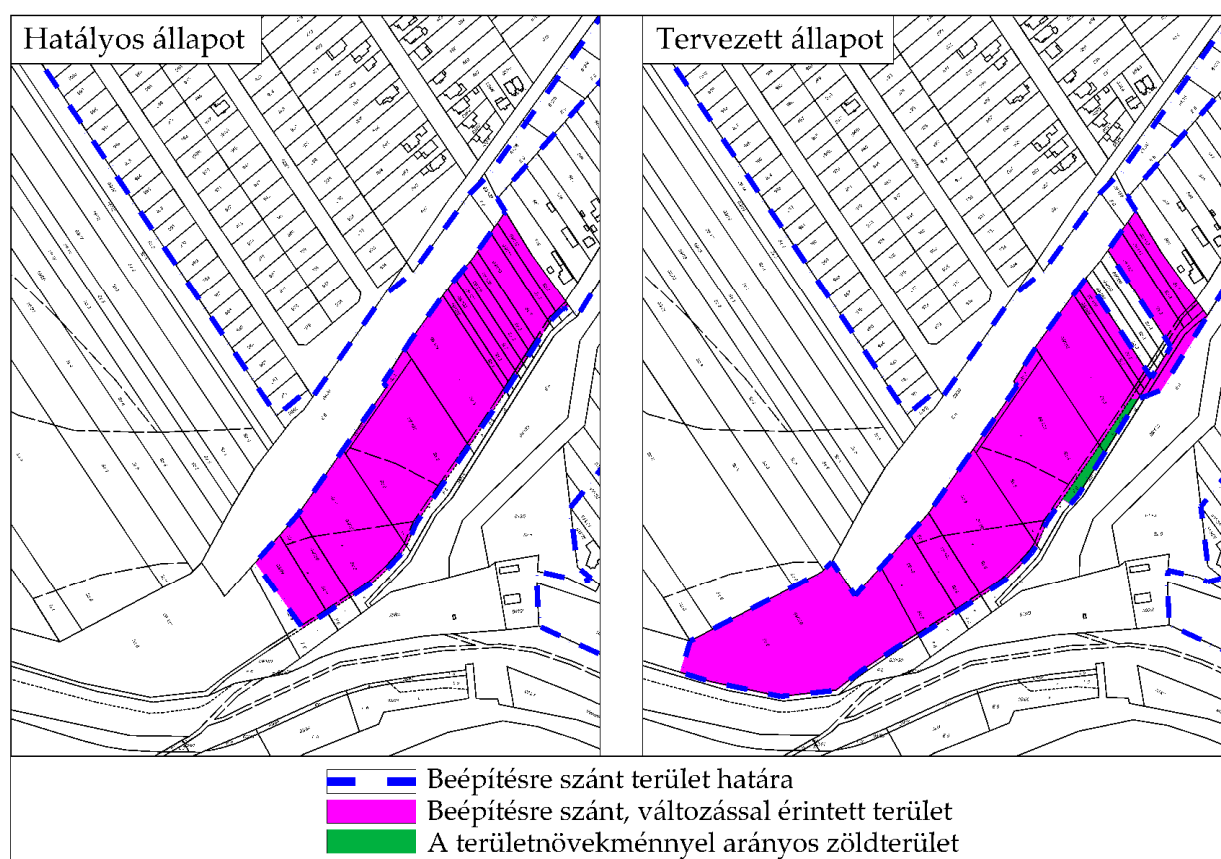
### 3.1.1 Újonnan beépítésre szánt terület és zöldterület aránya (új OTrT 12.§ (3) bekezdés szerint):

A változással érintett beépítésre szánt terület a **hatályos terv** szerint: 38 313 m<sup>2</sup>

A változással érintett beépítésre szánt terület a **tervezet** szerint: 54 830 m<sup>2</sup>

A beépítésre szánt **területnövekmény**: 54830-38313=16 517 m<sup>2</sup>

A szükséges zöldterület: 16 517\*0,05=826 m<sup>2</sup><915 m<sup>2</sup> a kijelölt zöldterület-közkert (Zkk)

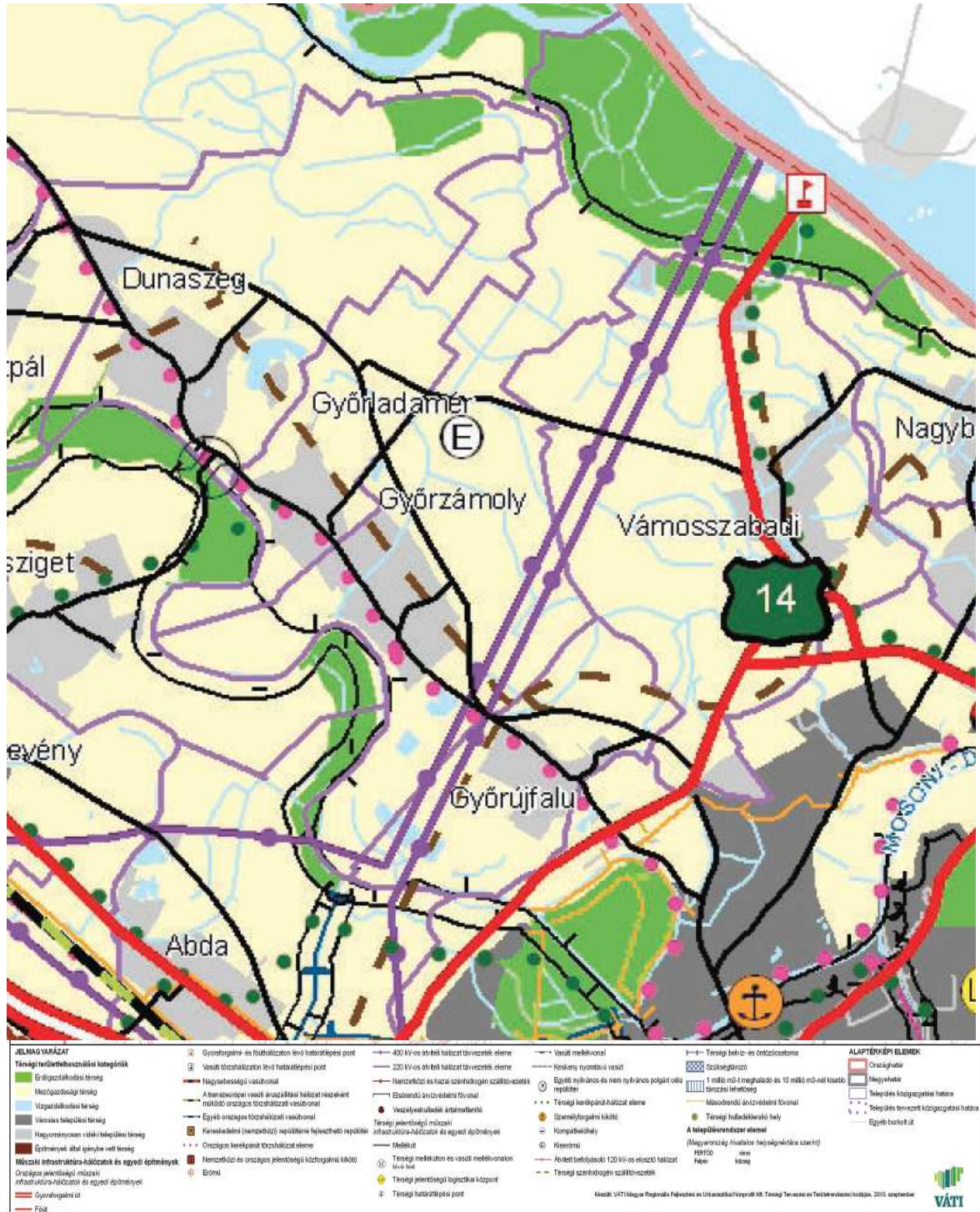


**A tervezett módosítások az országos övezetek előírásaival nem ellentétesek.**

### 3.2 GyMS Megyei Területrendezési Tervvel való összevetés

A Győr-Moson-Sopron Megyei Területrendezési tervről szóló:  
12/2010. (IX. 17.) rendelet alapján:

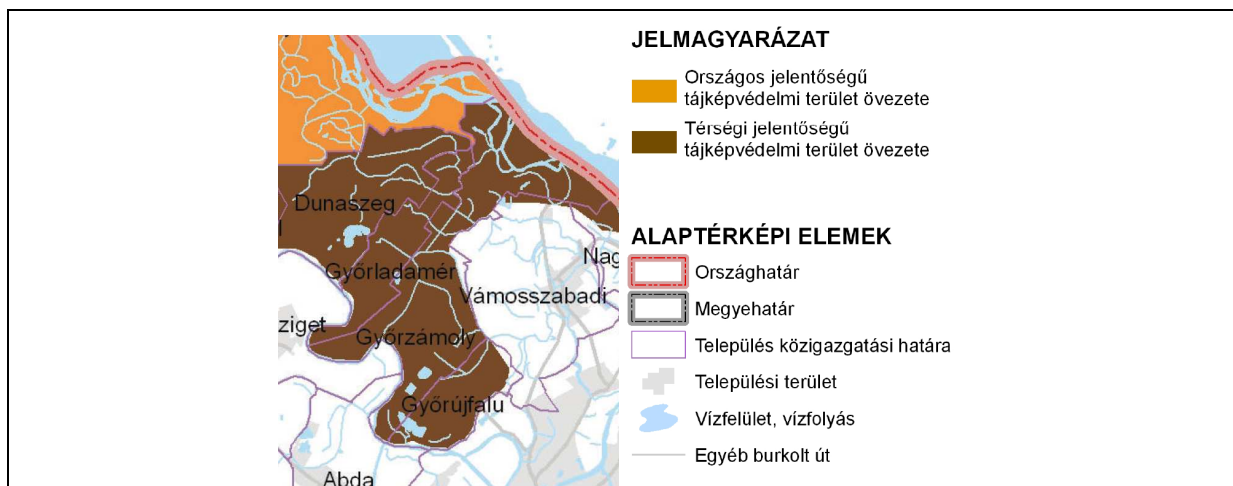
1) A megye térségi szerkezeti tervéről szóló településre és környékére vonatkozó része:



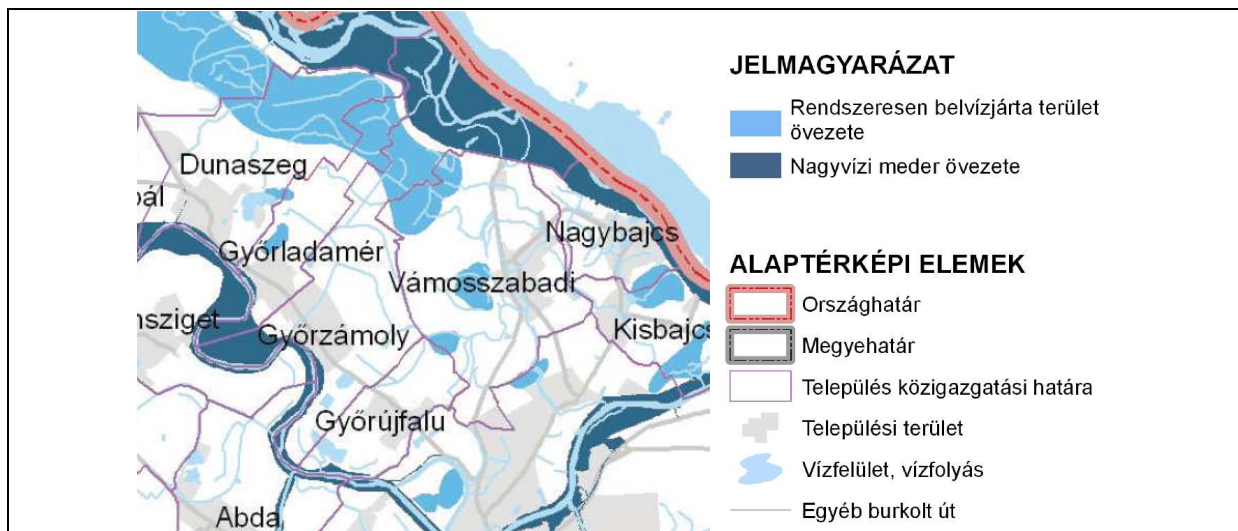
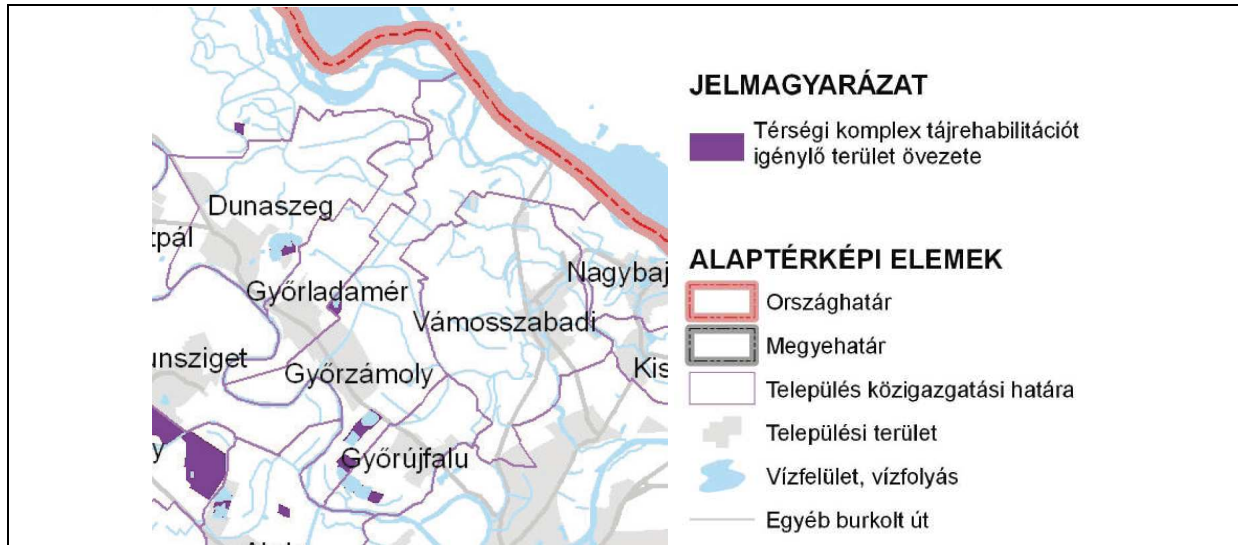
Térségi Szerkezeti Terv (forrás: GY-M-S Megye Területrendezési terve)

Győrzámoly a következő megyei övezetekben érintett:

- térségi jelentőségű tájképvédelmi terület övezete
- ásványi nyersanyag-gazdálkodási terület övezete
- térségi komplex tájrehabilitációt igénylő terület övezete
- rendszeresen belvízjárta terület övezete







**A tervezett módosítások a megyei terv övezeteinek előírásaival nem ellentétesek.**

## 4. Településképi rendelettel való összhang vizsgálata

A településképi védelméről szóló Győrzámoly Község Önkormányzat Képviselő-testületének 18/2017. (XII. 20.) önkormányzati rendelet (továbbiakban TKR) 4. mellékletében lehatárolt településképi szempontból meghatározó terület nem érinti egyik módosítást sem, illetve nem érint helyi védett épületet, építményt sem.

A módosítások falusias lakóterületeket (Lf) érintenek. A TKR 1. melléklete szerint az Lf területeken a következők az építészeti előírások:

Falusias karakterű településképi meghatározó területének építészeti előírásai	
Beépítés módja	Oldalhatáron álló
Szintszám/legmagasabb pont	1 szint, + tetőtérbeépítés
Kerti építmények	az udvaron oldalhatár mentén épített állattartó, vagy tároló helyiségek, hátsó udvarban fából készült góré, (pajta), füstölő, fészer, fóliasátor, mezőgazd.-i géptároló ...
Kerítés	Oszlopos, áttört mezős, nagykapuval és kiskapuval.
Növényzet	Utcai füvesített terület, 1 vagy 2 fával, virágskerttel; a kertekben háztáji gazdálkodás folyik. A hosszú lakótelkek végében a falu sűrűbb beépítése új utca nyitásával várható.  A régi településmag utcaszerkezete megtartandó.  Az épületek kialakítása a hagyományos magastetős, utcavonalra merőleges gerincű, vakolt falú, utcavonalon álló legyen.  A házak előtti utcaszakaszon növényzet telepítése és gondozása javasolt.
A beépítésre szánt terület építési használata szerint:	- lakóterület: falusias lakó (Lf),

Az újonnan beépítésre szánt területek is ehhez fognak igazodni, illetve hasonló telekkiosztás, utcahálózat jellemző, mint a szomszédos kialakuló lakóterületeknél.

## 5. Biológiai aktivitásérték

Az Étv. 8.§ (2) bek. b) értelmében a **biológiai aktivitás érték** az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet a település közigazgatási területén. A számítást a 9/2007. (IV.3.) ÖTM rendelet alapján (az adott terület hektárban mért területnagysága és az adott terület értékmutatójának szorzata) végezzük el.

### Győrzámoly biológiai aktivitásértéke

**Hatályos állapot**

**Tervezett állapot**

Terület (ha)	Értékmutató	Aktivitásérték	Terület (ha)	Értékmutató	Aktivitásérték
Lf			Lf		
3,21	2,4	7,704	4,71	2,4	11,304
Ev			Ev		
0,39	9	3,51	0,92	9	8,28
Köu			Köu		
0,8	0,5	0,4	1,02	0,5	0,51
Má					
2,2	3,7	8,14			
Zkk			Zkk		
0,14	6	0,84	0,09	6	0,54
6,74			6,74		
		<b>20,594</b>			<b>20,634</b>
<b>Biológiai aktivitásérték változás</b>					<b>0,04</b>

**A település rendezési tervének módosítása során nem csökken a biológiai aktivitásérték a település közigazgatási területén.**