

ÉPÍTÉSZETI TERVEZÉS 3.

VÁROSTERVEZÉS 3.

TERVEZÉSI HELYSZÍN:
HÚSGYÁR

2021/2022 őszi félév

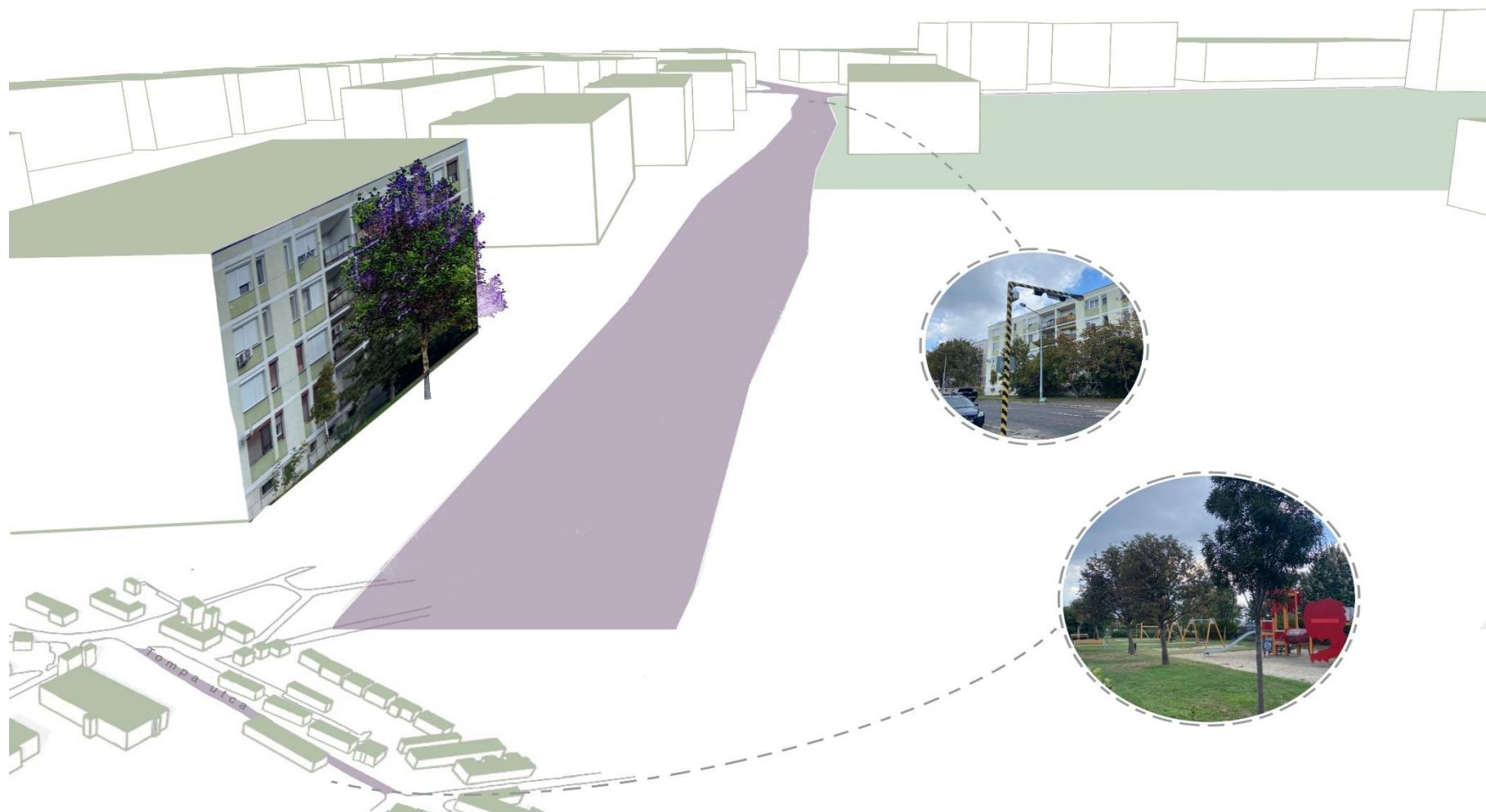
Inger Adél, Kauschitz András,
Baboss Nikolett, Pásztor
Borbála, Schögl Dóra,
Németh Fanni, Tóth Flóra,
Göbölös Fanni, Lang Patrik



1. FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



1. FOTÓDOKUMENTÁCIÓ

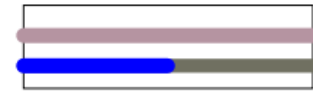


2. ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉRTELMEZÉSE

- övezeti besorolás
- szabályozási vonalak, építési hely
- funkciók
- beépítési mutatók (szintterület, beépíthető terület, minimális zöldfelület)
- vázlaton bemutatni a szabályozás szerint létesíthető épülettömeget (axonometria)

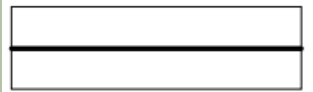


ÉPÍTÉSI HELY - ÉPÍTÉSI HELY HATÁRVONALA - KÖTELEZŐ



-15. SZÁZADI VÁRFAL

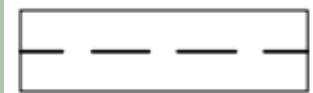
-PIETRO FERRABOSCO ÁLTAL ÉPÍTETT 16. SZÁZADI ERDETI,
RÉSZLETEIBEN REKONSTRUÁLT-, FELTÉTELEZETT VÁRFAL



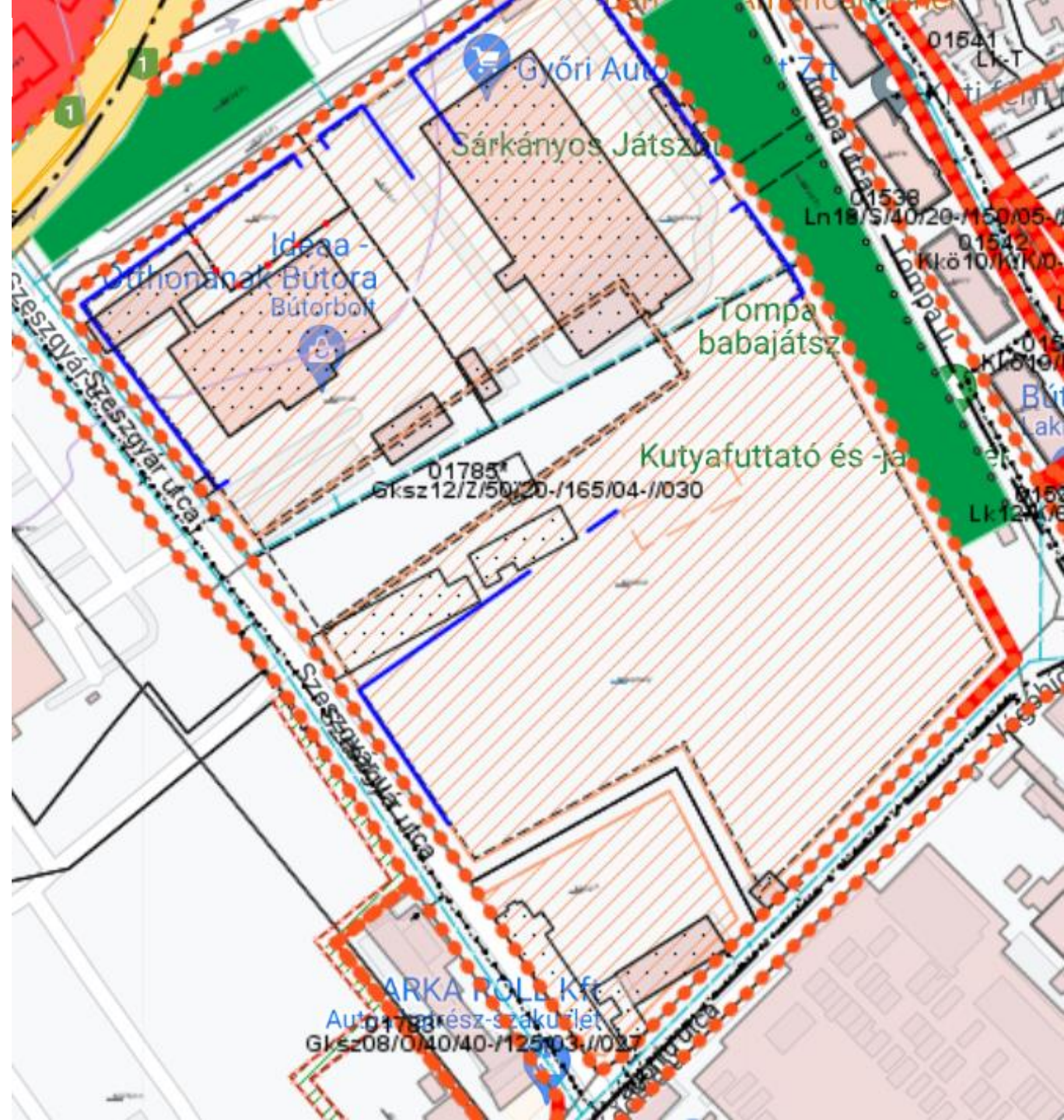
KÖTELEZŐ ÚJ TELEKHATÁR



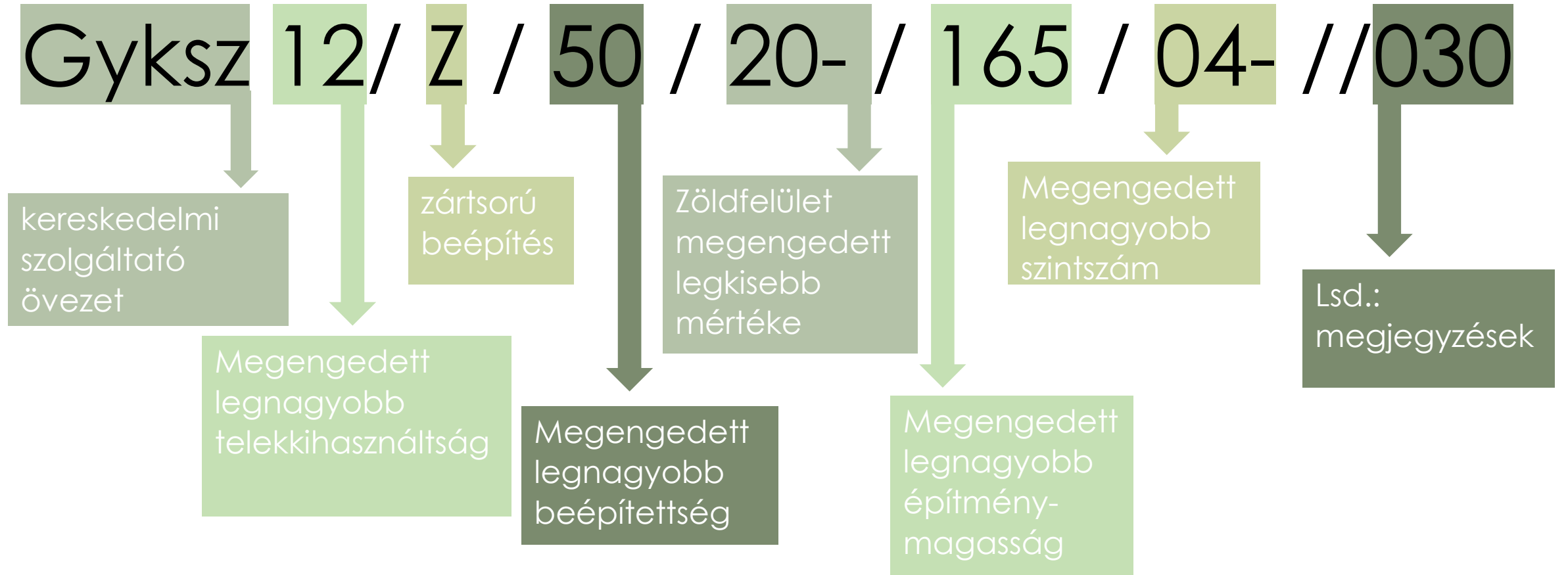
BONTÁSRA JAVASOLT ÉPÜLET



JAVASOLT TELEKHATÁR



Övezet sorszáma: 01785*
HRSZ: 6330/2



- kereskedelmi szolgáltató övezet
- Megengedett legnagyobb telekkihasználtság: 1,2
- zárt sorú beépítés
- Megengedett legnagyobb beépítettség: 50%
- Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke: 20%
- Megengedett legnagyobb építménymagasság: 16,5 m
- Megengedett legnagyobb szintszám: 4

Megjegyzések:

[...]

4. A vonatkozó karakter(ek) elhagyásával kell jelölni, ha az övezeti jel nem kívánja meghatározni valamelyik értéket. (Például: a fenti első táblázatban bemutatott esetben, ha **a legkisebb és legnagyobb telekszélességet nem kívánjuk szabályozni**, akkor az övezeti jel: Ln06/Z/35/50 – 095/125/03 –//007)

5. Ha az övezet sorszámánál * van, akkor a **paramétert részletesebb, szöveges előírások határozzák meg, melyek a GYÉSZ 2003 7. sz. mellékletében** (Egyes övezetek részletes szabályozási előírásai az övezet sorszámán alapján találhatóak meg.)

Kereskedelmi, szolgáltató (gazdasági) övezet (Gksz)

40. § (1) A kereskedelmi, szolgáltató övezet elsősorban nem jelentős zavaró hatású, gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál, kivéve a 2500 m² -nél nagyobb árusítóterű kiskereskedelmi épületeket, de megengedve a vásárcsarnokokat. (2) A területen az (1) bekezdésben foglaltakon túl önállóan is elhelyezhető:

- a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgálati lakás,
- igazgatási, egyéb irodaépület,
- parkolóház, üzemanyagtöltő,
- sportépítmény

(2a) Az övezetben üzemanyagtöltő építése településképi véleményezési eljárásban megadott hozzájárulást követően engedélyezhető. (3) Kivételesen, ha az építmény rendeltetésszerű használata nem korlátozza a szomszédos telkek övezeti előírásoknak megfelelő használatát, beépítését, akkor elhelyezhető a területen:

- egyházi épület,
- **oktatási épület,**
- egészségügyi épület,
- szociális épület,
- egyéb közösségi szórakoztató épület vagy
- szálláshely szolgáltató épületek.

Zártsorú (Z) beépítés

91. § (1)

a) az épület telekhatáron mért mélysége általában a szomszédos épületek átlagos mélysége, illetve legfeljebb 18 m lehet az övezeti előírások keretei között, továbbá

b) az épület hátsókerti építési vonala legfeljebb 1,5 m-rel térhet el a szomszédos épületek – csatlakozó telekhatáron mért – hátsókerti építési vonalától, kivéve, ha a szomszédos ingatlan beépítetlen, vagy a csatlakozó, szomszéd épület mélysége miatt még 12 méteres épületmélység sem lenne építhető, és a tervezett épület épületmagassága 3 méternél jobban nem haladja meg a meglévő, szomszédos épületét. Ilyen kivételes esetben az új épület csatlakozó oldalhatáron mért mélysége elérheti a 12 métert.

c) Az a) és b) pont szerintiél nagyobb mélységű épületrész – az erkély és a terasz kivételével - csak az építési hely hátsókert felőli oldalán, az oldalsó telekhatártól mért 3,0 m-en túl és a homlokzatsíkra fektetett legfeljebb 45 fokos szögben lehatárolt területen belül létesíthető e rendelet 95. §-ában említett zártudvaros beépítéseken kívül.

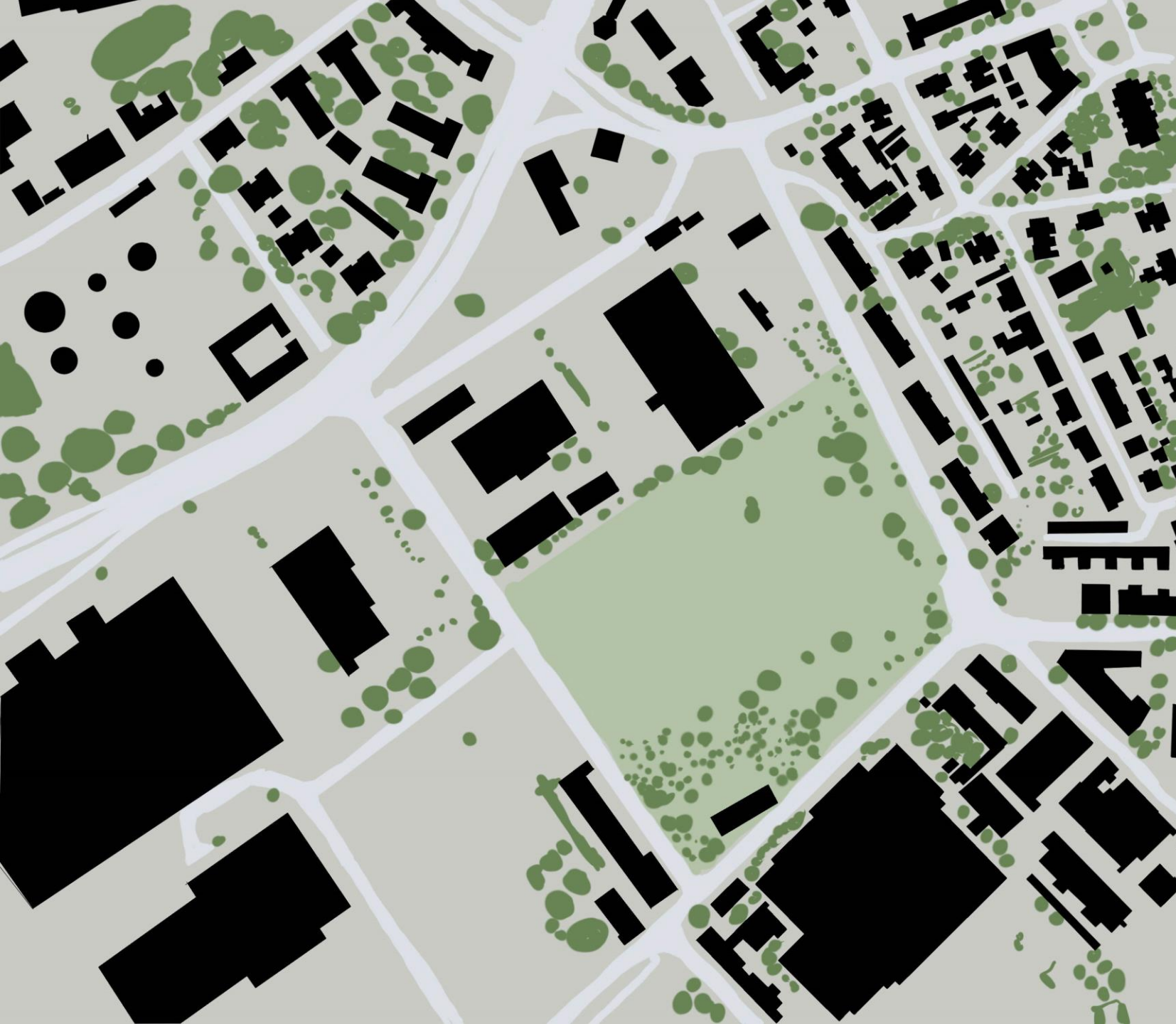
(2) Az övezetben ténylegesen kialakult, nem kiegészítő épületekkel beépített építési hely mögött újabb nem kiegészítő épület elhelyezése csak akkor engedélyezhető, ha azt a szabályozási terv kifejezetten jelöli.

(3) Korábban más beépítési móddal beépített telek zártsorúvá átépítése csak akkor lehetséges, ha a szomszéd épületek oldalhatáron álló homlokzata lehetővé teszi a csatlakozást.



3. Városépítészeti kontextus – városszövet, közterületek, beépítésmód

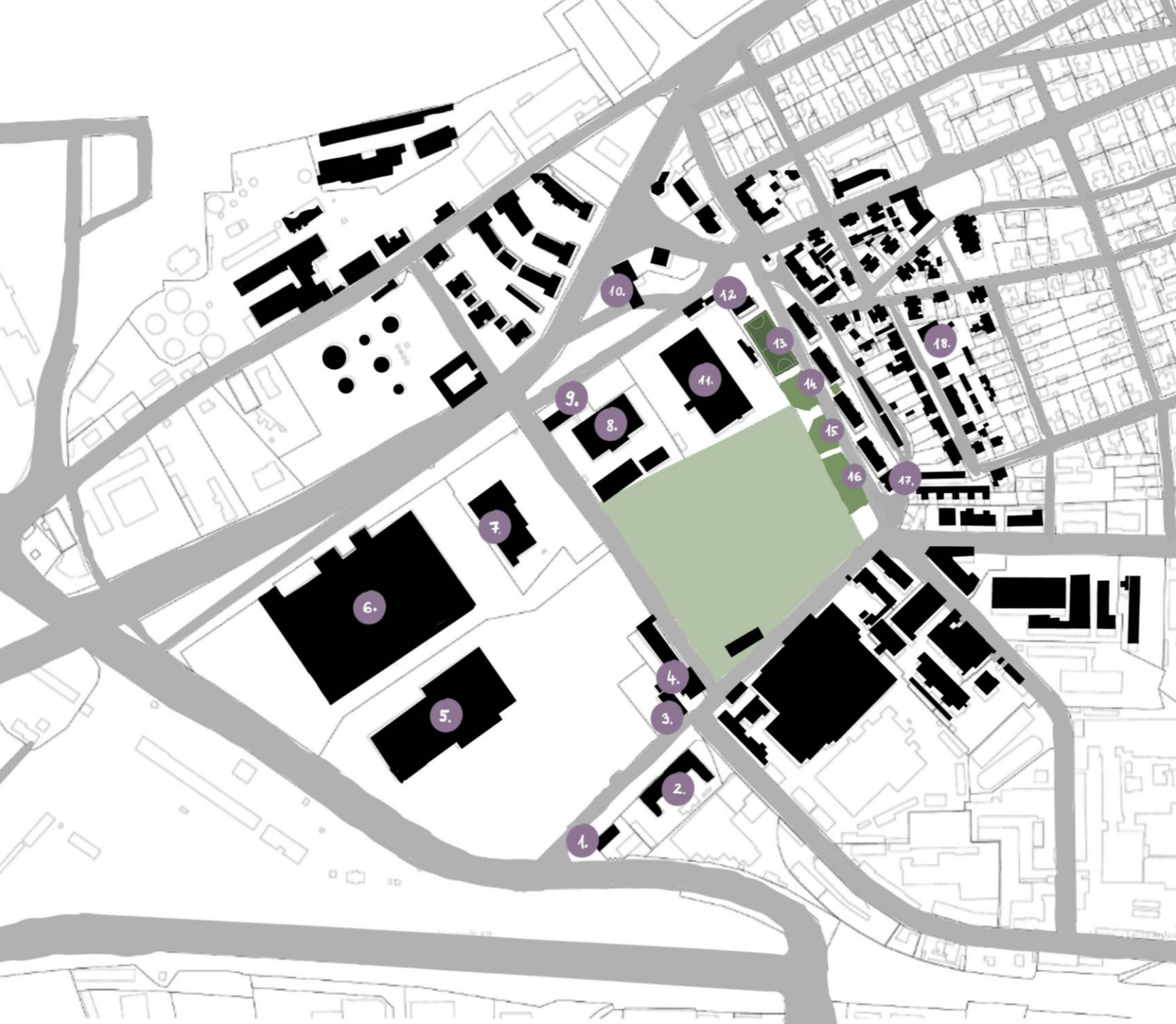
- szomszédság építészeti karakter szerinti lehatárolása (tágabb környezet, városrész)
- közvetlen szomszédos tömbök telekszerkezete
- közvetlen szomszédos tömbök beépítettsége (2D, 3D)
- építészeti minőség, stílusjegyek
- határoló utcák keresztmetszeti szelvénye
- közterületek minősége
- történeti térképek segítségével bemutatni a városszövet fejlődését



A területen sűrű növényzet található, a családi házas övezetben minden ház udvarában megjelennek a fák.

Az építési telek déli része fás, melynek kifejezetten jó hangulata van.

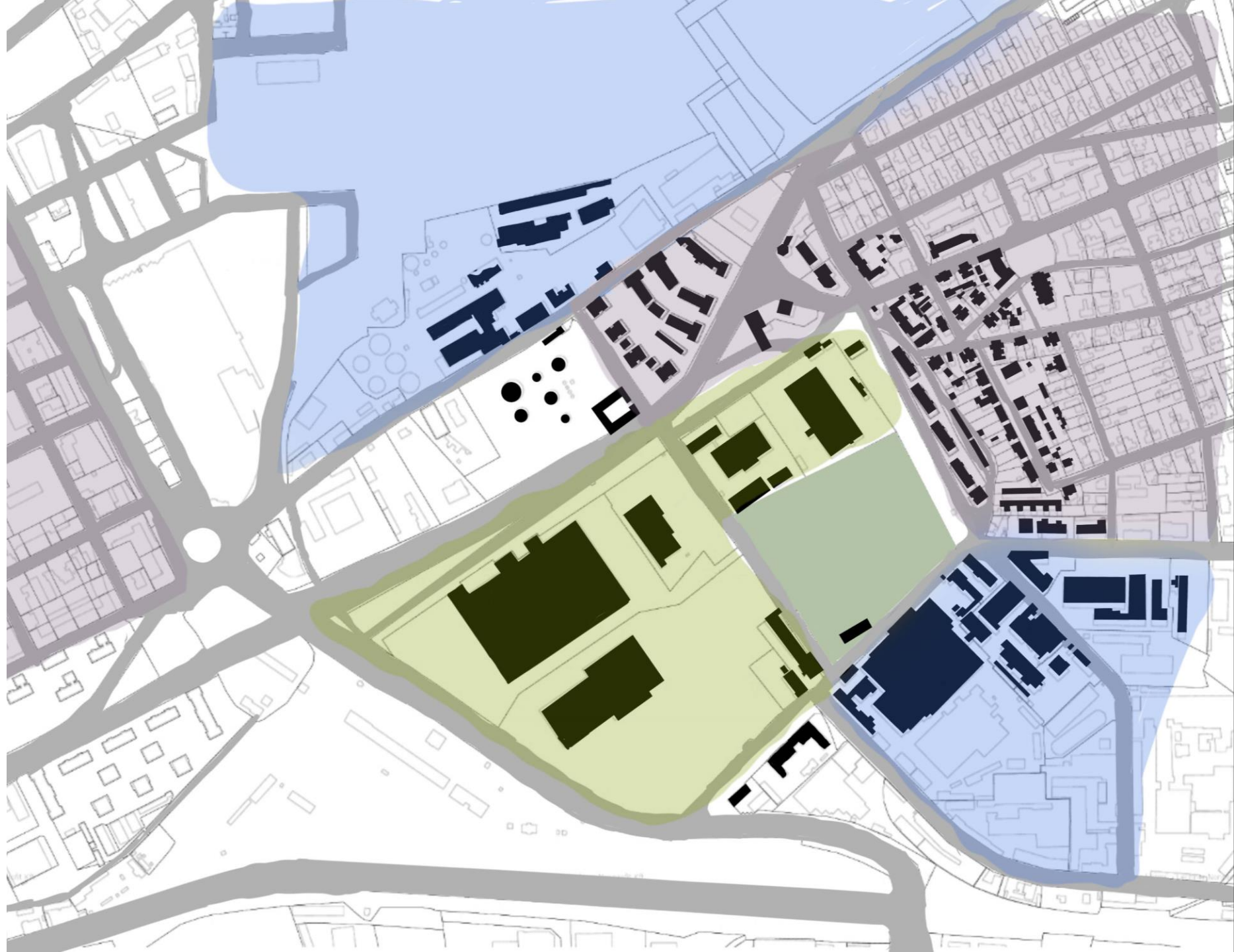




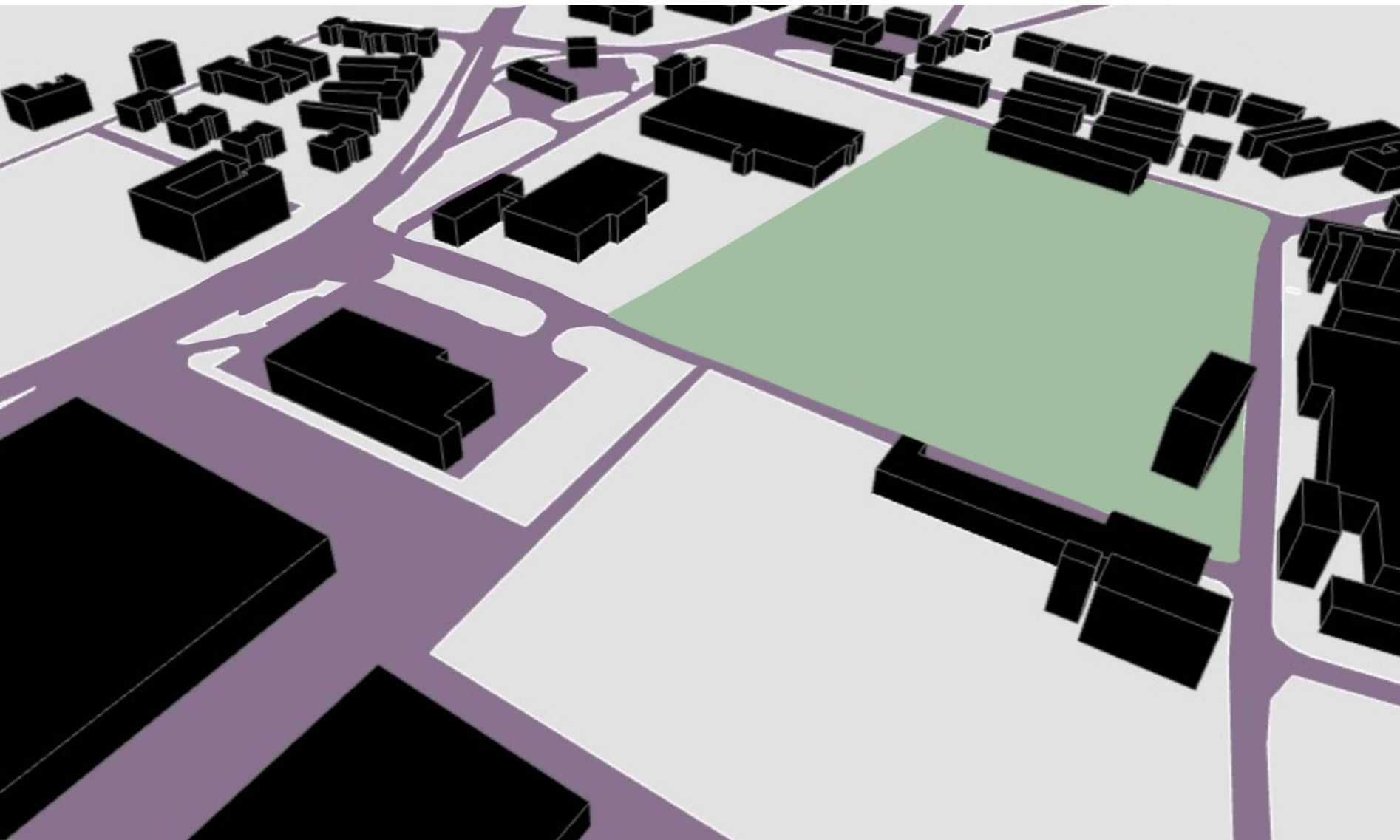
1. Pékség
2. Gyárvárosi Általános Iskola
3. Tündéerkert Waldorf Óvoda
4. Autóalkatrész szaküzlet
5. OBI
6. Interspar
7. Lidl
8. Bútor kereskedés
9. Inter Security
10. Benzinkút
11. Győri Autóközpont zrt.
12. Hamburgerező
13. Focipálya
14. Sárkányos Játsszótér
15. Tompa utcai babajátsszótér
16. Kutyafuttató és Játsszótér
17. Bútor Dekor kft.
18. Gyárvárosi óvoda

- Iparterület
- Lakóövezet
- Bevásárlóközpontok és üzletek

Északi részen üzletek és bevásárlóközpont található, dél-keleti részén iparterület határolja, valamint keleti oldalán helyezkedik el a lakóövezet, itt családi házakat találunk.



AZ ÉPÍTÉSI TERÜLET ÉS KÖRNYEZETE



GYŐR SZAB. KIR. VÁROS BELTERÜLETÉNÉK ÁTNÉZETI TÉRKÉPE.



Területet már az 1906-os években is gyárak vették körbe, ekkor még Győr szélét képezte ez a rész. Név szerint, Szövőgyár, Kencegyár és Közvágó híd. Itt még nincs kiépülve a Gyárváros lakóövezete.



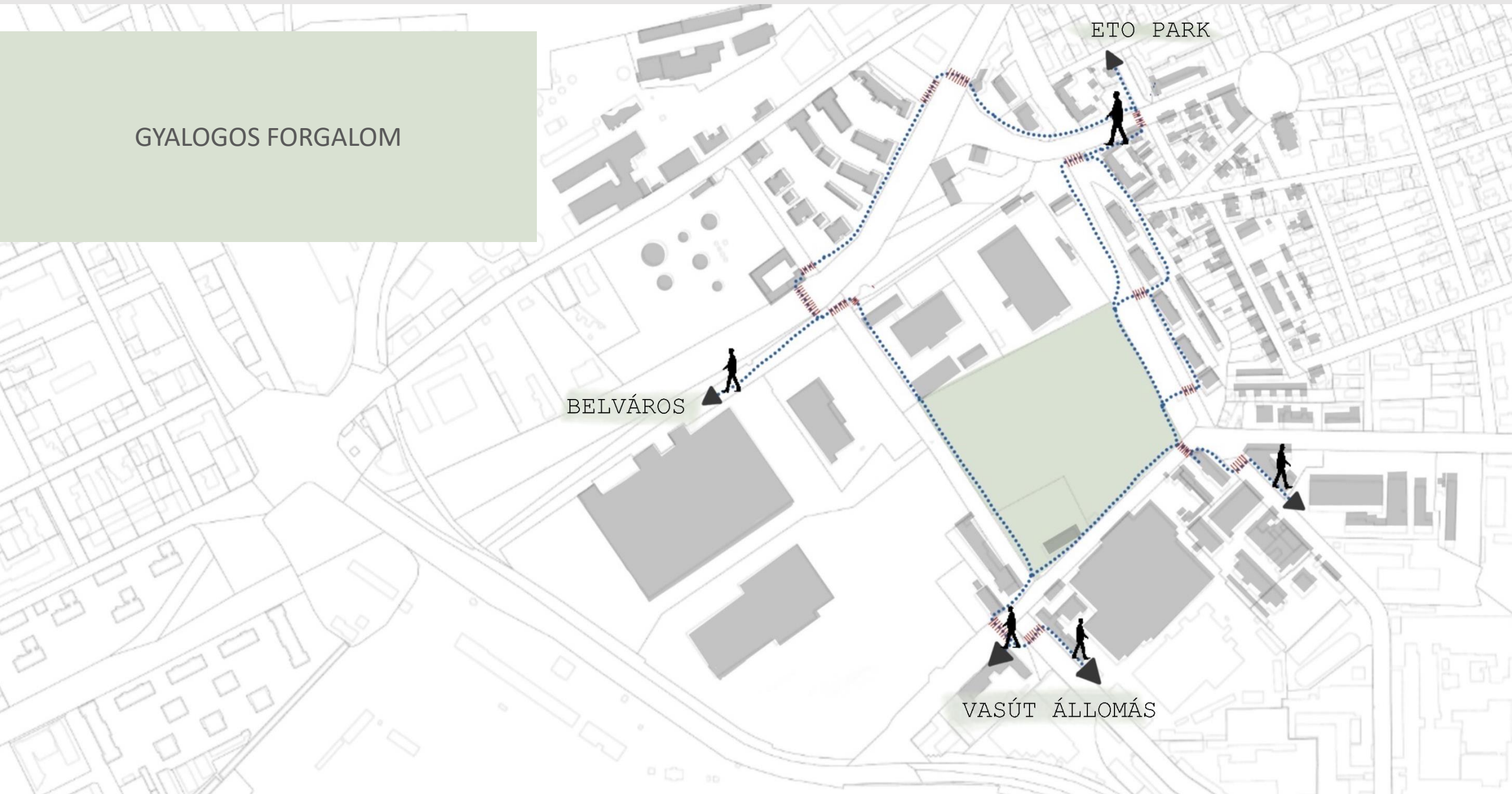
Az 1941-es katonai térképen már jelentősen körbeépült a területünk, itt már lakóépületek is szegélyezik. Győr elkezd terjeszkedni, és kezd kialakulni a gyárvaros lakórésze.

4. Társadalmi közeg – „perszónák”

- megfigyelések: különböző napszakokban hogyan működik a városrész
- jellemző 'figurák' akik a környéken élnek, dolgoznak
- jellemző forgalmi irányok (gyalogos, kerékpáros, gépkocsi)
- területhasználat – közterületek, magán tulajdonú ingatlanok városképe (rendezett/szabályos vagy 'rendetlen', kitaposott ösvények, szemét)
- irodalomkutatás (szociológiai felmérések)
- személyes benyomások, interjúk

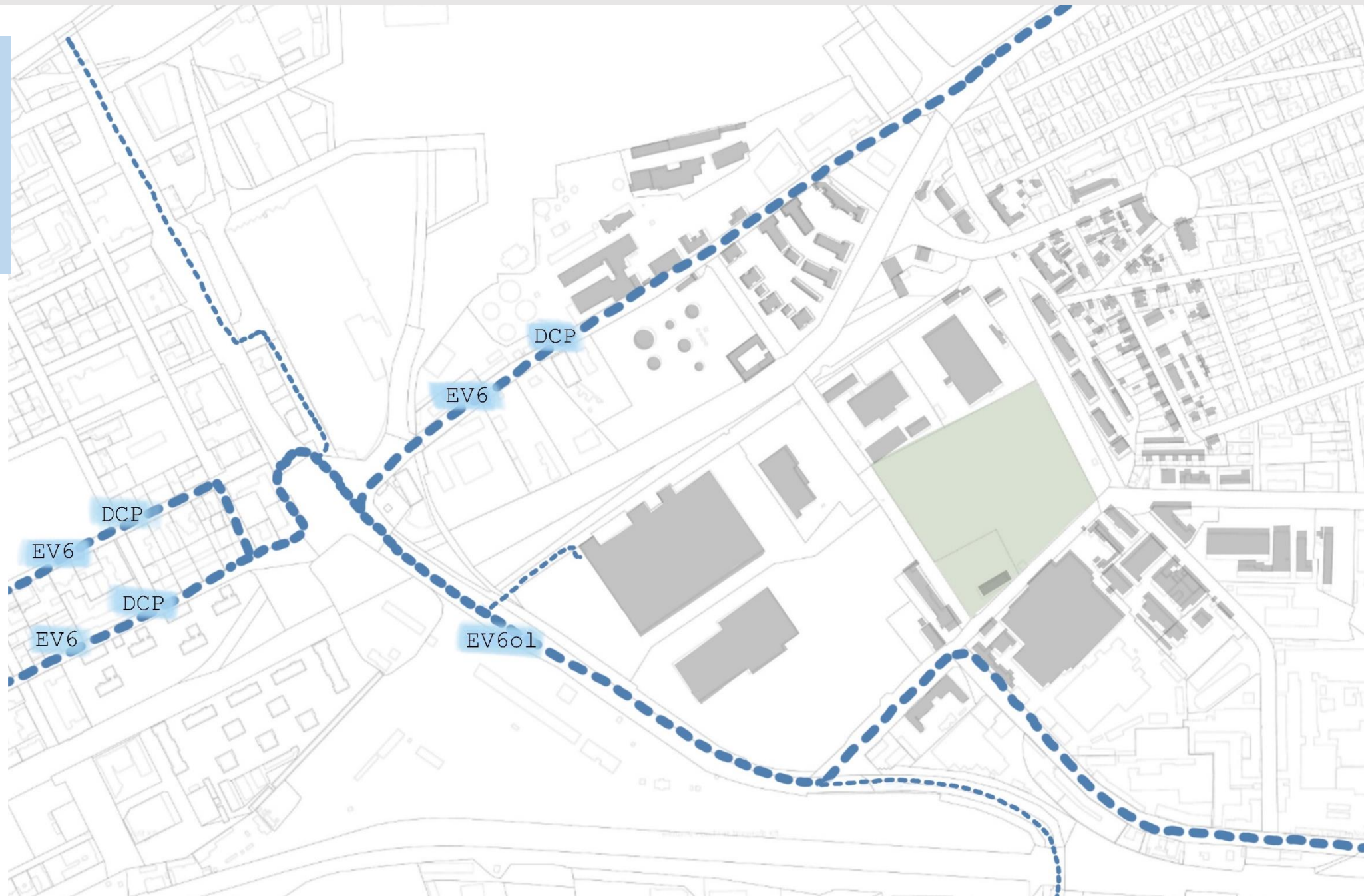
JELLEMZŐ FORGALMI IRÁNYOK

GYALOGOS FORGALOM



JELLEMZŐ FORGALMI IRÁNYOK

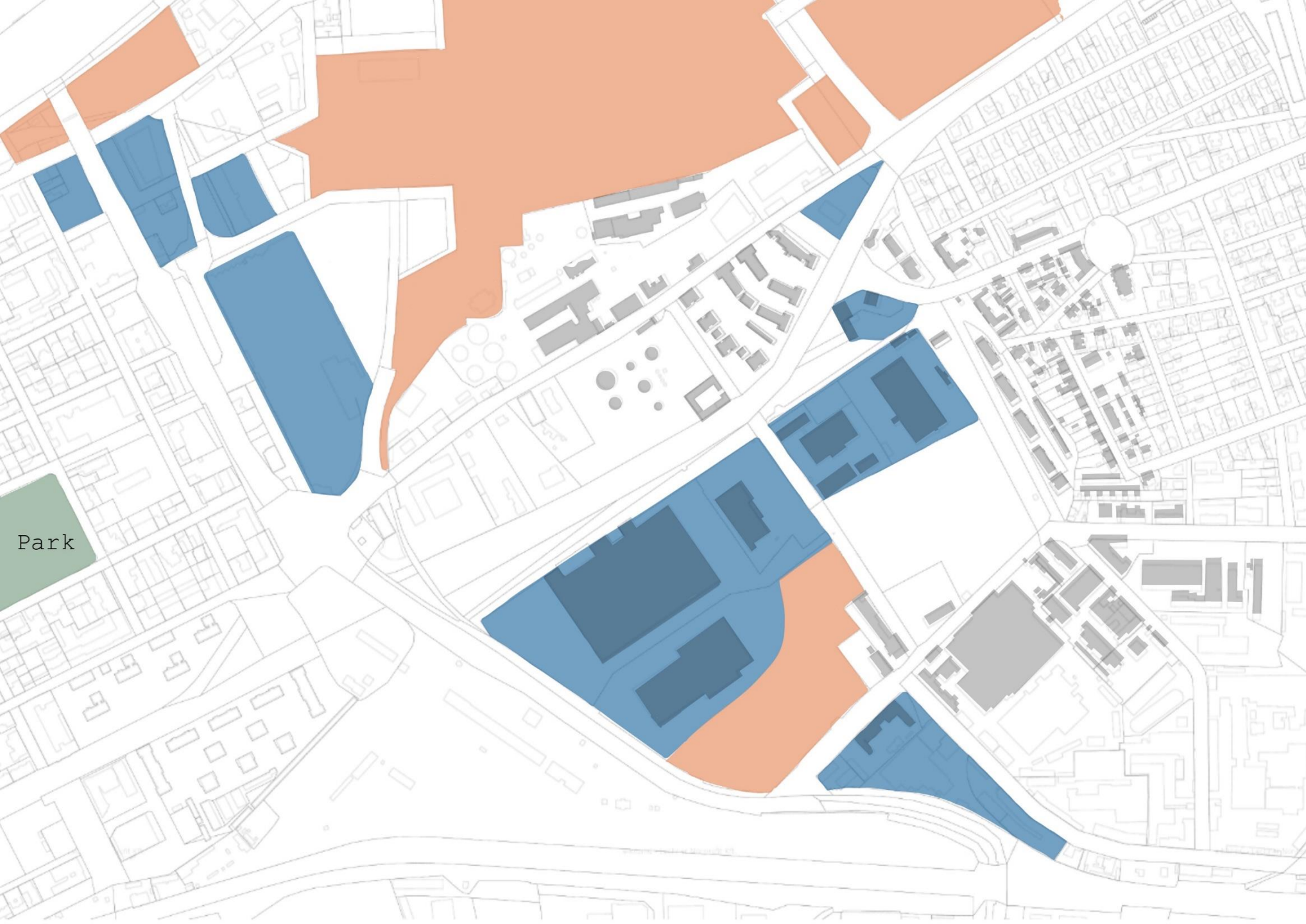
KERÉKPÁR



JELLEMZŐ FORGALMI IRÁNYOK

GÉPKOCSI





Rendezetlen,
kihasználatlan
területek

Közterület

Parkosított
területek

GYÁRVÁROS

- bevásárló központok —forgalmas terület
- Sportközpont: ETO, műjégpálya, kézilabda csarnok—sportolók, edzésre járó gyerekek
- Állatkert —szabadnapokon, hétvégeken megnövekedett forgalom
- 2. legnagyobb területű városrész
- Gyárak miatt műszakváltáskor forgalmi dugó, kereszteződéseknel balesetek a kikapcsolt, nem működő lámpák miatt
- Elégedetlenség a tervezett Győrszentiván akkumulátor gyár hatásai miatt
- A saját tulajdonú ingatlanokon kívül jelentős az önkormányzati lakások száma is
- Ott élők szerint el van maradva a többi városrésztől
- AUDI közelsége miatt népszerű terület

5. Közlekedési kapcsolatrendszer – Úthálózat, tömegközlekedés, vonzáskörzet

- fő közlekedési kapcsolatok (30 perces vonzáskörzet gépkocsival)
- forgalom megfigyelése (mennyire átjárható, csúcsforgalom, torlódások)
- tömegközlekedési viszonylatok (30 perces vonzáskörzet busszal)
- legközelebbi buszmegállóktól való távolságok
- parkolás szomszédos területeken
- konfliktus pontok fő közlekedési modalitások között (gyalogos-kerékpáros, gyalogos-autós, kerékpáros-gyalogos, tömegközlekedés)



Mosonmagyaróvár
Csorna
Pannonhalma
Bábolna
Nagymegyer (Szlovákia)
Bős (Szlovákia)

Főútvonalak;
vasúthálózat





Helyszínünk a tömegközlekedést tekintve aránylag könnyen megközelíthető, a Vágóhíd utca felől

A közelben 2 darab buszmegálló található.

Bicikli út a Vágóhíd, illetve a Tompa utca felől van kiépítve

A legjelentősebb
útvonalak az 1, 81, 14-es
főutak, ezek vezetnek el
forgalom jelentős részét





OBI parkoló (Szeszgyár utca)
Lidl áruház parkoló
Tomba utca