GYŐR MEGYEI JOGÚ VÁROS

9021 Győr, Városház tér 1.

..... napirendi pont

Gyimóthy Ákos városi főépítész előterjesztése

Javaslat a Győr Megyei Jogú Város Településszerkezeti Tervének, valamint a Győri Építési Szabályzatról (GYÉSZ-ről) és Győr Szabályozási Tervéről szóló 1/2006. (I. 25.) Ök. rendelet módosítására

(TSZTM 2019-051, TSZTM 2021-007, SZTM 2019-051, SZTM 2019-063, SZTM 2020-005, SZTM 2021-001, SZTM 2021-005 és az SZTM 2021-007 számú tervmódosítások)

Győr, 2021. június 16.

Előterjesztő:	**Gyimóthy Ákos** **városi főépítész**
Az előterjesztést véleményezte:	Városstratégiai Bizottság Közigazgatási és Közrendvédelmi Bizottság
Meghívásra javasolt:	-
Az előterjesztést látta:	Dr. Dézsi Csaba András polgármester, Szeles Szabolcs alpolgármester
Törvényességi véleményezésre bemutatva:	Dr. Lipovits Szilárd jegyző
Az előterjesztést készítette:	Főépítészi Osztály

Gyimóthy Ákos városi főépítész előterjesztése

Javaslat a Győr Megyei Jogú Város Településszerkezeti Tervének, valamint a Győri Építési Szabályzatról (GYÉSZ-ről) és Győr Szabályozási Tervéről szóló 1/2006. (I. 25.) Ök. rendelet módosítására

(TSZTM 2019-051, TSZTM 2021-007, SZTM 2019-051, SZTM 2019-063, SZTM 2020-005, SZTM 2021-001, SZTM 2021-005 és az SZTM 2021-007 számú tervmódosítások)

Tisztelt Közgyűlés!

Jelen előterjesztés Győr Megyei Jogú Városának a TSZTM 2019-051, TSZTM 2021-007, SZTM 2019-051, SZTM 2019-063, SZTM 2020-005, SZTM 2021-001, SZTM 2021-005 és az SZTM 2021-007 számú tervmódosításokat tartalmazza.

I. teljes eljárás

TSZTM 2019-051 **SZTM 2019-051**	Győr - Likócs, Szittya utcától keletre eső 01853, 01854, 01855, 01856 és 04248 sz. övezetek újraosztása

II. egyszerűsített eljárás

SZTM 2019-063	Győr - Ménfőcsanak, Csanaki utca 02596 sz. övezet szabályozási vonal és telekhatár korrekció
SZTM 2020-005	Győr - Gyirmót, Csali büfé kötelező telekalakítás előírása
SZTM 2021-001	GYÉSZ normatív szabályozás módosítása – lakásszám korlátozás kérdéskör
TSZTM 2021-007 **SZTM 2021-007**	Győr - Pinnyéd, Szivárvány utca – Völgyszigeti út lakóterület fejlesztése

III. tárgyalásos eljárás

SZTM 2021-005	Győr - Révfalu, 01118* sz. övezet egyedi előírás módosítása

I.

A polgármester nevében a Főépítészi Osztály az alábbi tárgyakban a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 32. §-a szerint, továbbá a településfejlesztéssel és a településrendezéssel összefüggő partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 11/2017. (III. 30.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: partnerségi rendelet) alapján a településrendezési eszköz módosítását **teljes eljárás** keretében lefolytatta.

TSZTM, SZTM 2019-051 Győr - Likócs, Szittya utcától keletre eső 01853, 01854, 01855, 01856 és 04248 sz. övezetek újraosztása

A módosítás célja:

A módosítás Győr Likócs Szittya utcától keletre eső részén a 5577/3, 5577/4, 5577/6, 5577/9, 0676/1 és 0676/2 hrsz-ú ingatlanok területére vonatkozik.

A módosítás célja: A tágabb terület falusias beépítésű arculatú. A tervezési területnek a csatlakozó részén a cél a meglévő lakóterületi karakterhez igazodás, illetve annak építészeti lezárása, a fennmaradó nagyobb területrészen a meglévő úthálózat módosítása oly módon,

hogy az az érintett ingatlanokon kialakuló építési telkeket szolgálja ki teljes mértékben. Továbbá egy a falusias lakóterülethez csatlakozó, egységes építészeti arculatú rész kialakítása a hatályos építménymagasságok és szintszámok továbbörökítésével.

A módosítás eredménye:
A településrendezési tervmódosítás eredményeként a tervezési területen belül olyan építésjogi szabályozási keretek alakul ki, amely lehetővé teszik a területen belül önállóan is beépíthető és hasznosítható ingatlanok kialakítását a főbb szabályozási elemek - úgy mint a feltáró úthálózat alapvető rendszerének - megtartása mellett.
A telektömbökben egy egységes építészeti arculatú, alapvetően csoportházas kialakítású lakóterület alakul ki, a jelenlegi beépítési mutatók megtartása mellett. A területen eddig tervezett zöldterületet áthelyezésre javasoljuk a terület súlypontjába, jelenlegi területén pedig kereskedelmi gazdasági funkció tervezett a terület kiszolgálására.
Fentiek mellett a külterületi részen különleges honvédelmi célú terület is kialakul.

Szabályozás:
A tervanyag a GYÉSZ szöveges és a szabályozási terv (SZT) rajzos módosítását tartalmazza.

Szabályozási javaslat:

[A beépítésre nem szánt övezetek szerepköre}
A GYÉSZ 64 §. (2) bekezdése kiegészül
(2) Az övezet megengedett szerepkörei a következők lehetnek:
1. közúti közlekedési övezet (KÖu),
2. közlekedési-sétáló utca övezet (KÖs),
3. közforgalom számára megnyitott magánút övezet (KÖm),
4. kötöttpályás közlekedési övezet (KÖt),
5. vízi közlekedési övezet (KÖv),
6. légi közlekedési övezet (KÖl),
7. hírközlési övezet (KÖh),
8. közterület-burkolt köztér övezet (KTb),
9. közterület-fásított köztér övezet (KTf),
10. különleges beépítésre nem szánt rekreációs övezet (Knr),
11. különleges nagy zöldfelülettel rendelkező parkolóterület (Kzp),
12. zöldterületövezet (Z),
13. védett erdő övezete (Evt),
14. védő erdő övezete (Evő),
15. honvédelmi célokat szolgáló erdő övezete (Eho),
16. gazdasági erdőövezet (Eg),
17. turisztikai erdő övezet (Ee),
18. kertes mezőgazdasági övezet (Mk),
19. általános mezőgazdasági övezet (Má),
20. korlátozott használatú mezőgazdasági övezet (Mko),
21. folyó vizek medre és partja (Vf),
22. állóvizek és holtágak medre és partja (Vá),
23. hullámtéri erdők (Ve),
24. a hullámtéri mezőgazdasági területek (Vm),
25. a vízbázisok külső és belső védőterülete (Vvb)
26. a töltések területe (Vtö)."

szövegrész helyébe a
(2) Az övezet megengedett szerepkörei a következők lehetnek:
1. közúti közlekedési övezet (KÖu),
2. közlekedési-sétáló utca övezet (KÖs),
3. közforgalom számára megnyitott magánút övezet (KÖm),
4. kötöttpályás közlekedési övezet (KÖt),
5. vízi közlekedési övezet (KÖv),
6. légi közlekedési övezet (KÖl),
7. hírközlési övezet (KÖh),
8. közterület-burkolt köztér övezet (KTb),
9. közterület-fásított köztér övezet (KTf),
10. különleges beépítésre nem szánt rekreációs övezet (Knr),
11. különleges beépítésre nem szánt honvédelmi célú terület (Kb-Hon)
12. különleges nagy zöldfelülettel rendelkező parkolóterület (Kzp),
13. zöldterületövezet (Z),
14. védett erdő övezete (Evt),
15. védő erdő övezete (Evő),
16. honvédelmi célokat szolgáló erdő övezete (Eho),
17. gazdasági erdőövezet (Eg),
18. turisztikai erdő övezet (Ee),
19. kertes mezőgazdasági övezet (Mk),
20. általános mezőgazdasági övezet (Má),
21. korlátozott használatú mezőgazdasági övezet (Mko),
22. folyó vizek medre és partja (Vf),
23. állóvizek és holtágak medre és partja (Vá),
24. hullámtéri erdők (Ve),
25. a hullámtéri mezőgazdasági területek (Vm),
26. a vízbázisok külső és belső védőterülete (Vvb) és
27. a töltések területe (Vtö)."
szövegrész lép.

A GYÉSZ kiegészül az alábbiak szerint:
Különleges beépítésre nem szánt honvédelmi célú terület (Kb-Hon)
80/C. § (1) A különleges beépítésre nem szánt honvédelmi célú területen kizárólag a honvédelmi célokkal összefüggő létesítmények helyezhetők el.

GYÉSZ 103. § tervezett egyedi előírása a kialakuló övezetekre vonatkozóan:

01854 04854 04855 04879	Az övezetben a tervezett telekalakítások két ütemben is engedélyezhetőek.
04856 04857	Az övezetben a nappali és éjjeli zajhatárértékeknek a beépítéssel egy időben igazolható módon teljesülni kell az 1. számú főúthoz közelebb eső építményfalszakaszokon. Az övezetben a tervezett telekalakítások két ütemben is engedélyezhetőek.

A 01853 sz. övezet paramétersora:
Lf05/O/30/55-/070/02-15/40/007

A 01853 sz. övezet tervezett paramétersora:
Lf05/O/30/55-/070/02-15/30/005

Területfelhasználás:
Falusias lakóövezet, a módosítás eredményeként nem változik.
Beépítési mód:
Oldalhatáron álló beépítési mód, beépítési mód a módosítás eredményeként változatlan.
Beépítési százalék:
A megengedett legnagyobb beépítettség nem módosul, 30%.
Zöldfelület megengedett legkisebb aránya:
A zöldfelület megengedett legkisebb mértéke nem változik, 55%.
Megengedett építménymagasság, megengedett szintszám:
A megengedett legnagyobb építménymagasság és a legnagyobb szintszám nem módosul, 7,0 m, 2 szint.
Telekalakítás, megengedett telekméret:
A módosítás eredményeként változik 700 m2 helyett 500 m2 a legkisebb kialakítható teleknagyság, a 40 m-es telekmélység 30 m-re csökken, a minimális telekszélesség 15 m.

A 01854 sz. övezet paramétersora:
Lf05/O/30/55-/070/02-18/40/
A 01854 sz. övezetből kialakuló 01854, 04854 és 04879 sz. övezetek tervezett paramétersora:
Lf05/Z/30/40-/070/02-//003

Területfelhasználás:
Falusias lakóövezet, a módosítás eredményeként nem változik.
Beépítési mód:
Oldalhatáron álló beépítési módról zártsorú beépítésre módosul.
Beépítési százalék:
A megengedett legnagyobb beépítettség nem módosul, 30%.
Zöldfelület megengedett legkisebb aránya:
A zöldfelület megengedett legkisebb mértéke változik: 55% helyett 40%-ra csökken.
Megengedett építménymagasság, megengedett szintszám:
A megengedett legnagyobb építménymagasság és a legnagyobb szintszám nem módosul, 7,0 m, 2 szint.
Telekalakítás, megengedett telekméret:
A módosítás eredményeként változik 700 m2 helyett 300 m2 a legkisebb kialakítható teleknagyság, a telekmélység és a minimális telekszélesség előírása törlésre kerül.

A 01855 sz. övezet paramétersora:
Lf05/O/30/55-/070/02-18/40/
A 01855 sz. övezetből kialakuló 04855 sz. övezetek tervezett paramétersora:
Lf05/Z/30/40-/070/02-//003

Területfelhasználás:
Falusias lakóövezet, a módosítás eredményeként nem változik.
Beépítési mód:
Oldalhatáron álló beépítési módról zártsorú beépítésre módosul.
Beépítési százalék:

A megengedett legnagyobb beépítettség nem módosul, 30%.
Zöldfelület megengedett legkisebb aránya:
A zöldfelület megengedett legkisebb mértéke változik: 55% helyett 40%-ra csökken.
Megengedett építménymagasság, megengedett szintszám:
A megengedett legnagyobb építménymagasság és a legnagyobb szintszám nem módosul, 7,0 m, 2 szint.
Telekalakítás, megengedett telekméret:
A módosítás eredményeként változik 700 m2 helyett 300 m2 a legkisebb kialakítható teleknagyság, a telekmélység és a minimális telekszélesség előírása törlésre kerül.

A 01855 sz. övezet tervezett paramétersora:
Kb-Hon02/S/01/80-070-0300

Területfelhasználás:
Falusias lakóövezet Különleges honvédségi övezetbe kerül besorolásra.
Beépítési mód:
Oldalhatáron álló beépítési módról szabadonállóra módosul.
Beépítési százalék:
A megengedett legnagyobb beépítettség módosul: 30%-ról 1 %-ra csökken.
Zöldfelület megengedett legkisebb aránya:
A zöldfelület megengedett legkisebb mértéke változik: 55% helyett 80%-ra nő.
Megengedett építménymagasság, megengedett szintszám:
A megengedett legnagyobb építménymagasság nem módosul: 7,0 m.
Telekalakítás, megengedett telekméret:
A módosítás eredményeként változik 700 m2 helyett 3.0000 ha-ra nő.

A 01856 sz. övezet paramétersora:
Lf04/O/30/55-/048/02-18/40/
A megmaradó 01856 sz. övezet tervezett paramétersora:
Lf04/O/30/55-/048/02-//800

Területfelhasználás:
Falusias lakóövezet, a módosítás eredményeként nem változik.
Beépítési mód:
Oldalhatáron álló beépítési módról zártsorú beépítésre módosul.
Beépítési százalék:
A megengedett legnagyobb beépítettség nem módosul, 30%.
Zöldfelület megengedett legkisebb aránya:
A zöldfelület megengedett legkisebb mértéke nem változik: 55%.
Megengedett építménymagasság, megengedett szintszám:
A megengedett legnagyobb építménymagasság és a legnagyobb szintszám nem módosul, 7,0 m, 2 szint.
Telekalakítás, megengedett telekméret:
A módosítás eredményeként változik 800 m2-re a legkisebb kialakítható teleknagyság, a telekmélység és a minimális telekszélesség előírása törlésre kerül.

A 01856 sz. övezetből kialakuló 04856 és 04857 sz. övezetek tervezett paramétersora:
Lf05/Z/30/40-/070/02-//003

Területfelhasználás:
Falusias lakóövezet, a módosítás eredményeként nem változik.
Beépítési mód:
Oldalhatáron álló beépítési módról zártsorú beépítésre módosul.
Beépítési százalék:
A megengedett legnagyobb beépítettség nem módosul, 30%.
Zöldfelület megengedett legkisebb aránya:
A zöldfelület megengedett legkisebb mértéke változik: 55% helyett 40%-ra csökken.
Megengedett építménymagasság, megengedett szintszám:
A megengedett legnagyobb építménymagasság és a legnagyobb szintszám nem módosul, 7,0 m, 2 szint.
Telekalakítás, megengedett telekméret:
A módosítás eredményeként változik 700 m2 helyett 300 m2 a legkisebb kialakítható teleknagyság, a telekmélység és a minimális telekszélesség előírása törlésre kerül.

A 01856 sz. övezetből kialakuló 04858 sz. övezetek tervezett paramétersora:
Gksz06/S/30/30-/070/02-//003

Területfelhasználás:
Falusias lakóövezet helyett kereskedelmi-gazdasági szolgáltató övezetre módosul.
Beépítési mód:
Oldalhatáron álló beépítési módról szabadonállóra módosul.
Beépítési százalék:
A megengedett legnagyobb beépítettség nem módosul, 30%.
Zöldfelület megengedett legkisebb aránya:
A zöldfelület megengedett legkisebb mértéke változik: 55% helyett 30%-ra csökken.
Megengedett építménymagasság, megengedett szintszám:
A megengedett legnagyobb építménymagasság és a legnagyobb szintszám nem módosul, 7,0 m, 2 szint.
Telekalakítás, megengedett telekméret:
A módosítás eredményeként változik 700 m2 helyett 300 m2 a legkisebb kialakítható teleknagyság, a telekmélység és a minimális telekszélesség előírása törlésre kerül.

Eljárási rend ismertetése:

1. Előzetes tájékoztatási szakasz a Korm. rendelet 37. §-a és a partnerségi rendelet alapján:
A módosítás a Korm. rendelet 32. §-a szerinti teljes eljárás keretében került lefolytatásra.
A Korm. rendelet 37. §-a szerinti előzetes tájékoztatási szakasz szerinti dokumentációja 2019. szeptember 30-án megküldésre került az érintett államigazgatási szerveknek és a partnerségi rendelet alapján meghatározott partnereknek.
A partnerségi rendelet értelmében a településrendezési eszköz, valamint a tervezési terület beazonosítható módon 2019. szeptember 30-tól 2019. október 29-ig kifüggesztésre került. A módosítás anyaga a fentieken túl megtekinthető volt az önkormányzat internetes oldalán is.

2. Partnerségi egyeztetés – előzetes tájékoztatás a Korm. rendelet 29/A. §-a és a partnerségi rendelet alapján:
A szabályozási tervmódosítással összefüggő lakossági fórumra 2019. november 4-én 9.00 órakor Győr Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala Dísztermében került sor. A lakossági

fórumon elhangzottakról jegyzőkönyv került felvételre, amelynek az önkormányzat internetes honlapján történő közzététele megtörtént.

A partnerségi rendelet értelmében a partnerségi egyeztetés anyagáról szóló hirdetmény a GYŐR+ hetilap 2019. október 25-i számában jelent meg és Győr Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala 9021 Győr, Honvéd liget 1. szám alatti hirdetőfelületén 2019. szeptember 30-tól a véleményezési időszak végéig kifüggesztésre került. A hirdetmény és a településrendezési eszköz, valamint a tervezési terület beazonosítható módon teljes terjedelmében 2019. szeptember 30-tól 2019. október 29-ig a véleményezési időszak végéig feltöltésre került az önkormányzat internetes oldalára.

3. Véleményezési dokumentáció a Korm. rendelet 38. §-a alapján:
A szabályozási tervmódosításának a Korm. rendelet 38. § szerinti véleményezési dokumentációja 2019. október 29-én megküldésre került az érintett államigazgatási szerveknek.
A partnerségi rendelet értelmében a településrendezési eszköz, valamint a tervezési terület beazonosítható módon feltöltésre került az önkormányzat internetes oldalára 2019. október 29-től.

4. Partnerségi egyeztetés - munkaközi tájékoztatás a Korm. rendelet 29/A. §-a és a partnerségi rendelet alapján:
A szabályozási tervmódosítással összefüggő lakossági fórumra 2019. november 11-én 9.00 órakor Győr Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala Dísztermében került sor. A lakossági fórumon elhangzottakról jegyzőkönyv került felvételre, amelynek az önkormányzat internetes honlapján történő közzététele megtörtént.
A partnerségi rendelet értelmében a partnerségi egyeztetés anyagáról szóló hirdetmény GYŐR+ hetilap 2019. november 1-i számában jelent meg és Győr Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala 9021 Győr, Honvéd liget 1. szám alatti hirdetőfelületén 2019. október 29-től a 2019. november 29-ig kifüggesztésre került. A hirdetmény és a településrendezési eszköz, valamint a tervezési terület beazonosítható módon teljes terjedelmében 2019. október 29-től a 2019. november 29-ig a véleményezési időszak végéig feltöltésre került az önkormányzat internetes oldalára.

5. A Korm. rendelet 39. §-a szerinti egyeztető tárgyalás
A Korm. rendelet szerinti teljes eljárásban kapott vélemények, állásfoglalások között eltérő vélemény nem volt. A lakossági fórumokon és a véleményezés időszakban érdemi észrevétel a módosítás kapcsán nem érkezett.
A Korm. rendelet 39. §-a szerinti egyeztető tárgyalás összehívása a módosítandó terület szűkítése és a szabályozási tervi javaslat véleményezési anyagának pontosítása miatt volt szükséges.
Az egyeztető tárgyaláson eltérő vélemény nem maradt fenn.

6. A módosítási eljárás szakmai záróvéleményezése a Korm. rendelet 40. §-a alapján:
A tervdokumentáció az Állami Főépítésznek záróvéleményezés céljából átadásra került, aki véleményét 2020. 05. 05.-én megadta.

II.

A polgármester nevében a Főépítészi Osztály a Korm. rendelet 42/A. §-a szerint, továbbá a partnerségi rendelet alapján a településrendezési eszköz módosítását **egyszerűsített eljárás** keretében lefolytatta.

1. SZTM 2019-063 Győr - Ménfőcsanak, Csanaki utca 02596 sz. övezet szabályozási vonal és telekhatár korrekció

A módosítás célja:

A módosítás a 02596* számú (Lf) falusias lakó övezet övezethatárának, a tömbfeltáró út szabályozási vonalának, valamint a telekhatárok korrekcióját tartalmazza. A 02522 számú (Lf) övezet beleolvad a 02601 számú (Lf) övezetbe a 002601 számú övezet paramétersorának megtartásával. A 02598 és a 02601 számú övezetek egyedi előírása kerül rögzítésre a Gyész 103 §.-ban.

A módosítás eredménye:

A módosítás eredményeként a telekosztások és közterület alakítások megvalósíthatóak.

Szabályozási javaslat:

A módosítás a 02596* számú (Lf) falusias lakó övezet övezethatárának, korrekcióját az SZT-n rajzosan tartalmazza. A jelenleg mocsárként jelölt közterületi terület rendezetté tétele valamint egy tömbfeltáró út kiszabályozása a cél. A 02522 számú (Lf) övezet beleolvad a 02601 számú (Lf) övezetbe a 002601 számú övezet paramétersorának megtartásával. A 02598 és a 02601 számú övezetek egyedi előírása kerül rögzítésre a Gyész 103 §.-ban. A szabályozási terven rajzosan jelölt építési helyeken két lakó rendeltetési egység helyezhető el.

A GYÉSZ 103. § kiegészül a 02522 sz. övezetre az alábbiak szerint:

02522	A szabályozás terven rajzosan jelölt építési helyeken legfeljebb két lakó rendeltetési egység helyezhető el.

A GYÉSZ 103. § a 02596 sz. övezetre az alábbiak szerint módosul:

Hatályos:

02596	A szabályozási terven jelölt ültetési kötelezettség területen háromszintes növényállományú, intenzív zöldfelületként alakítandó ki. A telekhatár mentén egy sor legalább 2,5 m magas, sűrű, átláthatatlan örökzöld sövény telepítendő.

Módosított:

02596	A szabályozási terven jelölt ültetési kötelezettség területen háromszintes növényállományú, intenzív zöldfelületként alakítandó ki. A telekhatár mentén egy sor legalább 2,5 m magas, sűrű, átláthatatlan örökzöld sövény telepítendő. A szabályozás terven rajzosan jelölt építési helyeken legfeljebb két lakó rendeltetési egység helyezhető el.

A GYÉSZ 103. § a 02598 sz. övezetre az alábbiak szerint módosul:

Hatályos:

02598	A tömb Csanaki utca felöli oldalán a tölcsér formájú utcát; az utcai telekhatáron álló beépítést helyi szerkezetvédelem okán meg kell tartani.

Módosított:

02598	A tömb Csanaki utca felöli oldalán a tölcsér formájú utcát; az utcai telekhatáron álló beépítést helyi szerkezetvédelem okán meg kell tartani. A szabályozás terven rajzosan jelölt építési helyeken legfeljebb két lakó rendeltetési egység helyezhető el.

A GYÉSZ 103. § a 02601 sz. övezetre az alábbiak szerint módosul:
Hatályos:

02601	Az övezetben ingatlan beépítésére Településrendezési Szerződés (TRSZ) megkötését követően kerülhet sor.

Módosított:

02601	Az övezetben ingatlan beépítésére Településrendezési Szerződés (TRSZ) megkötését követően kerülhet sor. A szabályozás terven rajzosan jelölt építési helyeken legfeljebb két lakó rendeltetési egység helyezhető el.

A tervezési terület övezeti paramétersora nem változik.
Területfelhasználás:
A módosítás eredményeként nem változik
Beépítési mód:
A módosítás eredményeként a beépítési mód nem változik.
Beépítési százalék:
A módosítás eredményeként a beépítési százalék nem változik.
Zöldfelület megengedett legkisebb aránya:
A módosítás eredményeként a zöldfelület aránya nem változik.
Megengedett építménymagasság, megengedett szintszám:
A módosítás eredményeként a megengedett építménymagasság és szintszám nem változik.
Telekalakítás, megengedett telekméret:
A módosítás eredményeként telekalakítás és telekméret nem változik.

Eljárási rend ismertetése:

1. Partnerségi egyeztetési szakasz a Korm. rendelet 29/A. §-a és a 42/A. §-a alapján:
A szabályozási tervmódosításának a Korm. rendelet 42/A. § szerinti dokumentációja 2021. március 8-án a partnerségi rendelet alapján meghatározott partnereknek meghirdetésre került. A partnerségi rendelet értelmében a településrendezési eszköz, valamint a tervezési terület beazonosítható módon 2021. március 8-án feltöltésre került az önkormányzat internetes oldalára. A rendezési terv módosításáról szóló hirdetmény Győr Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala 9021 Győr, Honvéd liget 1. szám alatti hirdetőfelületén 2021. március 8-tól 2021. március 23-ig kifüggesztésre került.
A partnerségi egyeztetés során eltérő vélemény nem érkezett.

2. Partnerségi egyeztetés – munkaközi tájékoztatás a Korm. rendelet 29/A. §-a és a partnerségi rendelet alapján:
A módosítással összefüggő lakossági fórumra 2019. november 12-én 9.00 órakor Győr Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala Dísztermében került sor. A lakossági fórumon elhangzottakról jegyzőkönyv került felvételre, amelynek az önkormányzat internetes honlapján történő közzététele megtörtént.

A partnerségi rendelet értelmében a partnerségi egyeztetés anyagáról szóló hirdetmény GYŐR+ hetilap 2019. november 1-i számában jelent meg és Győr Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala 9021 Győr, Honvéd liget 1. szám alatti hirdetőfelületén 2019. október 29-től 2019. november 29-ig kifüggesztésre került. A hirdetmény és a településrendezési eszköz, valamint a tervezési terület beazonosítható módon teljes terjedelmében 2019. október 29-től 2019. november 29-ig kifüggesztésre került feltöltésre került az önkormányzat internetes oldalára.

A Korm. rendelet szerinti állami főépítészi eljárásban kapott vélemények, állásfoglalások között eltérő vélemény nem volt. A lakossági fórumon és a véleményezés időszakban érdemi észrevétel a módosítás kapcsán nem érkezett.

3. A módosítási eljárás szakmai záróvéleményezése a Korm. rendelet 40. §-a alapján:
A tervdokumentáció az Állami Főépítésznek záróvéleményezés céljából átadásra került, mely véleményét 2021. május 12-én megadta.

2. SZTM 2020-005 Győr - Gyirmót, Csali büfé kötelező telekalakítás előírása

A módosítás célja:
A módosítás a 02501 sz. Falusias lakóövezetben található három ingatlan telekhatár-rendezését tartalmazza. A 01694/1 hrsz.-ú ingatlan két részletben kerül megszüntetésre, egy része a 28056/1 hrsz.-ú ingatlanhoz, másik része pedig a 28056/2 hrsz.-ú ingatlannal kerül összevonásra. A minimálisan kimaradó terület a Szent László utcai közterület bővítés része lesz.

A módosítás eredménye:
A módosítás eredményeként az övezetben található ingatlanok valós, természetbeni állapotának lekövetése történik meg.

Szabályozási javaslat:
A módosítás a SZT rajzos korrekcióját tartalmazza, telekhatár-rendezést.

A tervezési terület övezeti jele nem változik
Lf05/K/30/40-/070/02-//007
Területfelhasználás:
A módosítás eredményeként nem változik
Beépítési mód:
A módosítás eredményeként a beépítési mód nem változik.
Beépítési százalék:
A módosítás eredményeként a beépítési százalék nem változik.
Zöldfelület megengedett legkisebb aránya:
A módosítás eredményeként a zöldfelület aránya nem változik.
Megengedett építménymagasság, megengedett szintszám:
A módosítás eredményeként a megengedett építménymagasság és szintszám nem változik.
Telekalakítás, megengedett telekméret:
A módosítás eredményeként telekalakítás és telekméret nem változik.

Eljárási rend ismertetése:

1. Partnerségi egyeztetési szakasz a Korm. rendelet 29/A. §-a és a 42/A. §-a alapján:
A szabályozási tervmódosításának a Korm. rendelet 42/A. § szerinti dokumentációja 2020. március 13-án a partnerségi rendelet alapján meghatározott partnereknek meghirdetésre került. A partnerségi rendelet értelmében a településrendezési eszköz, valamint a tervezési terület beazonosítható módon 2020. március 13-tól feltöltésre került az önkormányzat internetes oldalára. A rendezési terv módosításáról szóló hirdetmény Győr Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala 9021 Győr, Honvéd liget 1. szám alatti hirdetőfelületén 2020. március 13-tól 2020. április 14-ig kifüggesztésre került.
A partnerségi egyeztetés során eltérő vélemény nem érkezett.

2. Partnerségi egyeztetés – munkaközi tájékoztatás a Korm. rendelet 29/A. §-a és a partnerségi rendelet alapján:
A módosítással összefüggő lakossági fórumra 2020. augusztus 12-én 9.00 órakor Győr Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala Dísztermében került sor. A lakossági fórumon elhangzottakról jegyzőkönyv került felvételre, amelynek az önkormányzat internetes honlapján történő közzététele megtörtént.
A partnerségi rendelet értelmében a partnerségi egyeztetés anyagáról szóló hirdetmény GYŐR+ hetilap 2020. július 31-i számában jelent meg és Győr Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala 9021 Győr, Honvéd liget 1. szám alatti hirdetőfelületén 2020. július 31-től 2020. augusztus 20-ig kifüggesztésre került. A hirdetmény és a településrendezési eszköz, valamint a tervezési terület beazonosítható módon teljes terjedelmében 2020. július 31-től a 2020. augusztus 20-ig feltöltésre került az önkormányzat internetes oldalára.

A Korm. rendelet szerinti állami főépítészi eljárásban kapott vélemények, állásfoglalások között eltérő vélemény nem volt. A lakossági fórumon és a véleményezés időszakban érdemi észrevétel a módosítás kapcsán nem érkezett.

3. A módosítási eljárás szakmai záróvéleményezése a Korm. rendelet 40. §-a alapján:
A tervdokumentáció az Állami Főépítésznek záróvéleményezés céljából átadásra került, mely véleményét 2020. október 15-én megadta.

3. SZTM 2021-001 GYÉSZ normatív szabályozás módosítása – lakásszám korlátozás kérdéskör

A módosítás célja:
A város lakóterületein tapasztalható „túlépítések" kapcsán felmerült az életvitelszerű használatot ellehetetlenítő mindennapi problémák enyhítését szolgáló szabályozási javaslat. Az intézkedés hatására a meglévő közművek túlterhelését, közlekedési területek használhatatlanságát, azok szűkössé váló keresztmetszete miatt (parkolások), egyéb infrastrukturális háttérlétesítmények hiányát, mint oktatási, szociális, egészségügyi, kereskedelmi, szolgáltató és zöldinfrastruktúra, illetve a további egyéb a megnövekedett lakásállományhoz kapcsolódó jelenségek további fokozódását enyhíti.
A rendezési terv módosítás GYÉSZ normatív szabályozásának módosítását tartalmazza a Falusias lakó és Kertvárosias I. és II. lakóövezetre vonatkozóan, melyek esetében rögzítésre kerül, hogy az érintett terület olyan kis lakósűrűségű, kertes terület, amely a telkenként egy, elsősorban legfeljebb egy lakást és egy egyéb rendeltetési egységet magában foglaló lakóépület és azon kívül kiegészítő épület elhelyezésére szolgál.

A módosítás eredménye:
A GYÉSZ normatív szabályainak módosítása a lakásszám csökkentésével a lakóterületek extenzívebb beépítését és használatát eredményezi.
Szükséges lesz a már induló és további fejlesztésekre javasolt területeken a tervezési programok (beépítési tanulmánytervek) újragondolása és léptékének csökkentése. A módosítás eredményeként a tradicionálisan családi házak környezetében a többlakásos, nem illeszkedő társasházak elhelyezésének lehetősége megszűnik, ezzel együtt az életvitelszerű használat során keletkező állandó konfliktusok is enyhülnek.

Szabályozási javaslat:
A módosítás a GYÉSZ szöveges korrekcióját tartalmazza.

Lakásszám korlátozás az építési övezetekben:
Hatályos:

Kertvárosias lakóövezet I. (Lke-I)
36. § (1) A kertvárosias lakóövezet I. kis lakósűrűségű, kertes terület, amely a (4) bekezdésben foglalt kivétellel telkenként egy, elsősorban legfeljebb négy lakást magában foglaló lakóépület és azon kívül kiegészítő épület elhelyezésére szolgál a (3a) bekezdésben meghatározottak szerint.
(2) A területen a lakóépület helyett elhelyezhető a helyi lakosság ellátását szolgáló, legfeljebb 1000 m2 hasznos alapterületű
a) kiskereskedelmi épület,
b) szolgáltató épület,
c) vendéglátó épület,
d) egyházi épület,
e) művelődési épület,
f) oktatási épület,
g) egészségügyi épület,
h) szociális épület.
(3) Kivételesen, ha az építmény rendeltetésszerű használata nem korlátozza a szomszédos telkek övezeti előírásoknak megfelelő használatát, beépítését, akkor elhelyezhető a területen:
a) a lakóépületen belül a négy lakás mellett további egy vagy két rendeltetési egység a (3a) bekezdésben meghatározottak szerint. A további egy vagy két rendeltetési egység kialakítása esetén azok mérete nem haladhatja meg az épületben elhelyezendő legkisebb lakás hasznos alapterületének 50%-át,
b) a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló építmény,
c) sportépítmény vagy
d) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb, legfeljebb 600 m2 összes hasznos alapterületű egyéb gazdasági építmény.
e)
(3a) A területen, amennyiben a telek nagysága
a) nem éri el a 800 m2-t, akkor legfeljebb három,
b) eléri a 800 m2-t, akkor négy,
c) eléri az 1050 m2-t, akkor öt, valamint
d) eléri az 1300 m2-t, akkor hat
rendeltetési egység engedélyezhető.
(3b) A GYÉSZ 98. § (2) bekezdés a (3) bekezdés a) pontja szerinti esetben nem alkalmazható.

(4) A telepszerű (T) és csoportházas (C) beépítési mód esetén a területen telkenként több, az (1)-(3) bekezdésekben megjelölt rendeltetésű épület is elhelyezhető.
(5) Az (1)-(3) bekezdésekben foglalt esetekben sem helyezhető el a területen:
a) szálláshely szolgáltató épület, a megengedett lakásszámot meg nem haladó vendégszobaszámú egyéb kereskedelmi szálláshely épület kivételével,
b) egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület,
c) önálló parkoló terület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.

Javasolt:
Kertvárosias lakóövezet I. (Lke-I)
36. § (1) A kertvárosias lakóövezet I. kis lakósűrűségű, kertes terület, amely telkenként egy lakást és egy egyéb rendeltetési egységet magában foglaló lakóépület és azon kívül kiegészítő épület elhelyezésére szolgál.
(2) Az övezetben a lakóépület helyett elhelyezhető a helyi lakosság ellátását szolgáló egy, legfeljebb 400 m2 összes hasznos alapterületű épületben
a) kiskereskedelmi rendeltetési egység,
b) szolgáltató rendeltetési egység,
c) vendéglátó rendeltetési egység,
d) egyházi rendeltetési egység,
e) művelődési rendeltetési egység,
f) oktatási rendeltetési egység,
g) egészségügyi rendeltetési egység,
h) szociális rendeltetési egység,
i) helyi igazgatási célú rendeltetési egység,
j) a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló rendeltetési egység,
k) sportcélú rendeltetési egység vagy
l) nem zavaró gazdasági tevékenységi célú rendeltetési egység.
(3) Nem helyezhető el az övezetben:
a) szálláshely szolgáltató épület és
b) önálló parkoló terület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjármű számára.
(4) A ..../2021. (.....) önkormányzati rendelet hatálybalépésének napjáig használatba vételi engedéllyel, használatba vétel tudomásul vételével vagy hatósági bizonyítvánnyal rendelkező egy lakás rendeltetési egységet tartalmazó lakóépület esetében az (1) bekezdésében rögzített előírásaitól eltérően, a lakás rendeltetési egység száma legfeljebb 2-re növelhető az épület kubatúrájának megváltoztatás nélkül.

Hatályos:
Kertvárosias lakóövezet II. (Lke-II)
36/B. § (1) A kertvárosias lakóövezet kis laksűrűségű, kertes terület, amelyen a (4) bekezdésben foglalt kivétellel telkenként egy, legfeljebb két rendeltetési egységet - melyből az egyik lakás - magában foglaló lakóépület helyezhető el a (2) bekezdésben foglalt kivétellel. Az egyik rendeltetési egység alapterülete a másik rendeltetési egység alapterületének 50%-át nem haladhatja meg.

(1a) Kivételesen, ha az építmény rendeltetésszerű használata nem korlátozza valamennyi szomszédos telek övezeti előírásoknak megfelelő használatát, saroktelek esetében vagy az újonnan beépítésre szánt és jelentős mértékben átépítésre kerülő 1.3.7 tervlapon szereplő területeknél telkenként egy, legfeljebb négy rendeltetési egységet, köztük legfeljebb kettő lakást és kettő nem lakás céljára szolgáló rendeltetési egységet magában foglaló lakóépület

helyezhető el. A nem lakás céljára szolgáló rendeltetési egység alapterülete külön-külön nem haladhatja meg a lakóépületben elhelyezett legkisebb lakás alapterületének 50%-át.
(2) A területen a lakóépület helyett elhelyezhető a helyi lakosság ellátását szolgáló egy, legfeljebb 400 m2 összes hasznos alapterületű épületben
a) kiskereskedelmi rendeltetési egység,
b) szolgáltató rendeltetési egység,
c) vendéglátó rendeltetési egység és
d) helyi igazgatási rendeltetési egység.
(3) Kivételesen, ha az építmény rendeltetésszerű használata nem korlátozza a szomszédos telkek övezeti előírásoknak megfelelő használatát, beépítését, akkor elhelyezhető a területen egy, legfeljebb 400 m2 összes hasznos alapterületű:
a) a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló építmény,
b) egyházi épület,
c) művelődési épület,
d) oktatási épület,
e) egészségügyi épület,
f) szociális épület vagy
g) sportépítmény.
(4) A telepszerű (T) beépítési mód esetén, a területen telkenként több, az (1)-(3) bekezdésekben megjelölt rendeltetésű épület is elhelyezhető.
(5) Az (1)-(3) bekezdésekben foglalt esetekben sem helyezhető el a területen:
a) szálláshely szolgáltató épület,
b) egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület, valamint
c) önálló parkoló terület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.

Javasolt:
Kertvárosias lakóövezet II. (Lke-II)
36/B. § (1) A kertvárosias lakóövezet II. kis laksűrűségű, kertes terület, amely telkenként egy lakást és egy egyéb rendeltetési egységet magában foglaló lakóépület és azon kívül kiegészítő épület elhelyezésére szolgál.
(2) Az övezetben a lakóépület helyett elhelyezhető a helyi lakosság ellátását szolgáló egy, legfeljebb 400 m2 összes hasznos alapterületű épületben
a) kiskereskedelmi rendeltetési egység,
b) szolgáltató rendeltetési egység,
c) vendéglátó rendeltetési egység,
d) egyházi rendeltetési egység,
e) művelődési rendeltetési egység,
f) oktatási rendeltetési egység,
g) egészségügyi rendeltetési egység,
h) szociális rendeltetési egység,
i) a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló rendeltetési egység vagy
j) sportcélú rendeltetési egység.
(3) Az övezetben nem helyezhető el:
a) szálláshely szolgáltató épület,
b) egyéb közösségi szórakoztató épület és
c) önálló parkoló terület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjármű számára.

Hatályos:
Falusias lakóövezet (Lf)

37.§ (1) A falusias lakóövezet kis laksűrűségű, kertes terület, amelyen telkenként egy, legfeljebb két rendeltetési egységet - melyből az egyik lakás - magában foglaló lakóépület helyezhető el a (2) bekezdésben foglalt kivétellel. Az egyik rendeltetési egység alapterülete a másik rendeltetési egység alapterületének 50%-át nem haladhatja meg.
(1a) Kivételesen, ha az építmény rendeltetésszerű használata nem korlátozza valamennyi szomszédos telek övezeti előírásoknak megfelelő használatát, saroktelek esetében vagy az újonnan beépítésre szánt és jelentős mértékben átépítésre kerülő 1.3.7 tervlapon szereplő területeknél telkenként egy, legfeljebb négy rendeltetési egységet, köztük legfeljebb kettő lakást és kettő nem lakás céljára szolgáló rendeltetési egységet magában foglaló lakóépület helyezhető el. A nem lakás céljára szolgáló rendeltetési egység alapterülete külön-külön nem haladhatja meg a lakóépületben elhelyezett legkisebb lakás alapterületének 50%-át.
(2) A területen a lakóépület helyett elhelyezhető egy legfeljebb 400 m2 összes hasznos alapterületű
a) mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény,
b) kiskereskedelmi épület,
c) szolgáltató épület,
d) vendéglátó épület,
e)
f) helyi igazgatási épület,
g) egyházi épület,
h) művelődési épület,
i) oktatási épület,
j) egészségügyi épület,
k) szociális épület,
l) sportépítmény vagy
m) nem zavaró hatású kézműipari épület.
n)
(3) A közhasználatú építmény kivételével a területen csak akkor lehet az utcai beépítési vonal mögött 18 méternél mélyebben 4,80 méternél magasabb épületmagasságú épületrészt építeni, ha az SZT annak építési helyét jelöli.

Javasolt:
Falusias lakóövezet (Lf)

37. § (1) A falusias lakóövezet kis laksűrűségű, kertes terület, amely telkenként egy lakást és egy egyéb rendeltetési egységet magában foglaló lakóépület és azon kívül kiegészítő épület elhelyezésére szolgál.
(2) Az övezetben a lakóépület helyett elhelyezhető a helyi lakosság ellátását szolgáló egy, legfeljebb 400 m2 összes hasznos alapterületű épületben
a) mező- és erdőgazdasági (üzemi) rendeltetési egység,
b) kiskereskedelmi rendeltetési egység,
c) szolgáltató rendeltetési egység,
d) vendéglátó rendeltetési egység,
e) egyházi rendeltetési egység,
f) művelődési rendeltetési egység,
g) oktatási rendeltetési egység,
h) egészségügyi rendeltetési egység,
j) szociális rendeltetési egység,

k) helyi igazgatási célú rendeltetési egység,
l) a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló rendeltetési egység,
m) sportcélú rendeltetési egység vagy
n) nem zavaró gazdasági tevékenységi célú rendeltetési egység.
(3) A közhasználatú építmény kivételével a területen csak akkor lehet az utcai beépítési vonal mögött 18 méternél mélyebben 4,80 méternél magasabb épületmagasságú épületrészt építeni, ha az SZT annak építési helyét jelöli.
(4) Az övezetben nem helyezhető el:
a) szálláshely szolgáltató épület,
b) egyéb közösségi szórakoztató épület és
c) önálló parkoló terület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjármű számára.
(5) A ..../2021. (.....) önkormányzati rendelet hatálybalépésének napjáig használatba vételi engedéllyel, használatba vétel tudomásul vételével vagy hatósági bizonyítvánnyal rendelkező egy lakás rendeltetési egységet tartalmazó lakóépület esetében az (1) bekezdésében rögzített előírásaitól eltérően, a lakás rendeltetési egység száma legfeljebb 2-re növelhető az épület kubatúrájának megváltoztatás nélkül.

Lakásszám korlátozáshoz kapcsolódó egyéb GYÉSZ módosítás:
A GYÉSZ 101. § (18) bekezdése hatályon kívül helyezésre kerül.
„Falusias lakóterület saroktelkén legfeljebb földszint + tetőteres kialakítású második, egylakásos lakóépület is létesíthető az építési övezetben meglévő, az övezet szerepkörének megfelelő rendeltetésű épületsor hátsó telekhatár felőli homlokzatai mögött. Ennek feltétele, hogy a saroktelek mélységi mérete nagyobb, mint 60 méter és kisebb, mint 76 méter, vagy a saroktelek mélységi mérete nagyobb, mint 45 méter és a szélessége nagyobb, mint 25 méter (az építési övezetekre szokásosan előírt minimális telekmélység kétszerese + 6 méter).
Ha a sarok telek mérete az említett értéket eléri, és a telekláb mentén csatlakozó telek mélysége vele közel azonos (-5 - + 40 %), akkor a telket meg lehet úgy osztani, hogy a tömbfeltárás leendő helye közterületként, telkenként legalább 6 méter szélességgel kialakuljon."

A jelenlegi GYÉSZ 103. § előírások az övezetekre

02383	Az övezetben pince, mélygarázs az épületek alatt nem létesíthető. Az övezetben telekalakítás csak településrendezési előszerződés megléte esetén engedélyezhető. Az övezetben építési engedély kiadásának feltétele településrendezési szerződés megkötése és az abban rögzítettek megvalósítása.
02465	Az övezetben pince, mélygarázs az épületek alatt nem létesíthető. Az övezetben telekalakítás csak településrendezési előszerződés megléte esetén engedélyezhető. Az övezetben építési engedély kiadásának feltétele településrendezési szerződés megkötése és az abban rögzítettek megvalósítása.
02467	Az övezetben pince, mélygarázs az épületek alatt nem létesíthető. Az övezetben telekalakítás csak településrendezési előszerződés megléte esetén engedélyezhető. Az övezetben építési engedély kiadásának feltétele településrendezési szerződés megkötése és az abban rögzítettek megvalósítása.
04765	A területeken csak településrendezési szerződés (TRSZ) megléte esetén indítható a fejlesztés.
04766	A területeken csak településrendezési szerződés (TRSZ) megléte esetén

	indítható a fejlesztés.
04767	A területeken csak településrendezési szerződés (TRSZ) megléte esetén indítható a fejlesztés.
04853	-
04158	A parkolási és zöldfelületi mérleget elegendő az övezet egészére kielégíteni, amennyiben a gépkocsi tárolóknak és közös zöldfelületnek helyet adó ingatlanrészek a többi ingatlan tulajdonosának közös tulajdona. Az oldalhatáron álló beépítési módtól a SZT szerinti építési helyek megtartásával a járműtárolók telkén el lehet térni.
04159	A parkolási és zöldfelületi mérleget elegendő az övezet egészére kielégíteni, amennyiben a gépkocsi tárolóknak és közös zöldfelületnek helyet adó ingatlanrészek a többi ingatlan tulajdonosának közös tulajdona. Az oldalhatáron álló beépítési módtól a SZT szerinti építési helyek megtartásával a járműtárolók telkén el lehet térni.
04160	A parkolási és zöldfelületi mérleget elegendő az övezet egészére kielégíteni, amennyiben a gépkocsi tárolóknak és közös zöldfelületnek helyet adó ingatlanrészek a többi ingatlan tulajdonosának közös tulajdona. Az oldalhatáron álló beépítési módtól a SZT szerinti építési helyek megtartásával a járműtárolók telkén el lehet térni.

A GYÉSZ 103. § 02383, 02465, 02467, 04158, 04159, 04160, 04765, 04766, 04767 és 04853 sz. övezeteinek egyedi előírása az alábbiak szerint módosul:

02383	Az övezetben pince, mélygarázs az épületek alatt nem létesíthető. Az övezetben telekalakítás csak településrendezési előszerződés megléte esetén engedélyezhető. Az övezetben építési engedély kiadásának feltétele településrendezési szerződés megkötése és az abban rögzítettek megvalósítása. A GYÉSZ 37. § (1) bekezdésben rögzített lakásszámra vonatkozó előírástól eltérően, legfeljebb két lakó rendeltetési egységet magába foglaló épület elhelyezésére szolgál.
02465	Az övezetben pince, mélygarázs az épületek alatt nem létesíthető. Az övezetben telekalakítás csak településrendezési előszerződés megléte esetén engedélyezhető. Az övezetben építési engedély kiadásának feltétele településrendezési szerződés megkötése és az abban rögzítettek megvalósítása. A GYÉSZ 37. § (1) bekezdésben rögzített lakásszámra vonatkozó előírástól eltérően, legfeljebb két lakó rendeltetési egységet magába foglaló épület elhelyezésére szolgál.
02467	Az övezetben pince, mélygarázs az épületek alatt nem létesíthető. Az övezetben telekalakítás csak településrendezési előszerződés megléte esetén engedélyezhető. Az övezetben építési engedély kiadásának feltétele településrendezési szerződés megkötése és az abban rögzítettek megvalósítása. A GYÉSZ 37. § (1) bekezdésben rögzített lakásszámra vonatkozó előírástól eltérően, legfeljebb két lakó rendeltetési egységet magába foglaló épület elhelyezésére szolgál.
04158	Az oldalhatáron álló beépítési módtól a SZT szerinti építési helyek megtartásával a járműtárolók telkén el lehet térni. A GYÉSZ 36. § (1) bekezdésben rögzített lakásszámra vonatkozó előírástól eltérően,

	legfeljebb két lakó rendeltetési egységet magába foglaló épület elhelyezésére szolgál.
04159	Az oldalhatáron álló beépítési módtól a SZT szerinti építési helyek megtartásával a járműtárolók telkén el lehet térni. A GYÉSZ 36. § (1) bekezdésben rögzített lakásszámra vonatkozó előírástól eltérően, legfeljebb két lakó rendeltetési egységet magába foglaló épület elhelyezésére szolgál.
04160	Az oldalhatáron álló beépítési módtól a SZT szerinti építési helyek megtartásával a járműtárolók telkén el lehet térni. A GYÉSZ 36. § (1) bekezdésben rögzített lakásszámra vonatkozó előírástól eltérően, legfeljebb két lakó rendeltetési egységet magába foglaló épület elhelyezésére szolgál.
04765	A területeken csak településrendezési szerződés (TRSZ) megléte esetén indítható a fejlesztés. A GYÉSZ 36. § (1) bekezdésben rögzített lakásszámra vonatkozó előírástól eltérően, legfeljebb két lakó rendeltetési egységet magába foglaló épület elhelyezésére szolgál.
04766	A területeken csak településrendezési szerződés (TRSZ) megléte esetén indítható a fejlesztés. A GYÉSZ 36. § (1) bekezdésben rögzített lakásszámra vonatkozó előírástól eltérően, legfeljebb két lakó rendeltetési egységet magába foglaló épület elhelyezésére szolgál.
04767	A területeken csak településrendezési szerződés (TRSZ) megléte esetén indítható a fejlesztés. A GYÉSZ 36. § (1) bekezdésben rögzített lakásszámra vonatkozó előírástól eltérően, legfeljebb két lakó rendeltetési egységet magába foglaló épület elhelyezésére szolgál.
04853	A GYÉSZ 36. § (1) bekezdésben rögzített lakásszámra vonatkozó előírástól eltérően, legfeljebb két lakó rendeltetési egységet magába foglaló épület elhelyezésére szolgál.

Az érintett övezetek övezeti jelei nem változnak.
Területfelhasználás:
A módosítás eredményeként nem változik.
Beépítési mód:
A módosítás eredményeként a beépítési mód nem változik.
Beépítési százalék:
A módosítás eredményeként a beépítési százalék nem változik.
Zöldfelület megengedett legkisebb aránya:
A módosítás eredményeként a zöldfelület aránya nem változik.
Megengedett építménymagasság, megengedett szintszám:
A módosítás eredményeként a megengedett építménymagasság és szintszám nem változik.
Telekalakítás, megengedett telekméret:
A módosítás eredményeként telekalakítás és telekméret nem változik.

Eljárási rend ismertetése:

1. Partnerségi egyeztetési szakasz a Korm. rendelet 29/A. §-a és a 42/A. §-a alapján:
A szabályozási tervmódosításának a Korm. rendelet 42/A. § szerinti dokumentációja 2021. február 24-én a partnerségi rendelet alapján meghatározott partnereknek meghirdetésre került. A partnerségi rendelet értelmében a településrendezési eszköz, valamint a tervezési terület beazonosítható módon 2021. február 24-től feltöltésre került az önkormányzat internetes

oldalára. A rendezési terv módosításáról szóló hirdetmény Győr Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala 9021 Győr, Honvéd liget 1. szám alatti hirdetőfelületén 2021. február 24-től 2021. március 12-ig kifüggesztésre került.
A partnerségi egyeztetés során eltérő vélemény nem érkezett.

2. Partnerségi egyeztetés – munkaközi tájékoztatás a Korm. rendelet 29/A. §-a és a partnerségi rendelet alapján:
A módosítással összefüggő lakossági fórumra 2020. február 22-én 9.00 órakor Győr Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala Dísztermében került sor. A lakossági fórumon elhangzottakról jegyzőkönyv került felvételre, amelynek az önkormányzat internetes honlapján történő közzététele megtörtént.
A partnerségi rendelet értelmében a partnerségi egyeztetés anyagáról szóló hirdetmény GYŐR+ hetilap 2021. február 12-i számában jelent meg és Győr Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala 9021 Győr, Honvéd liget 1. szám alatti hirdetőfelületén 2021. február 12-től 2021. március 12-ig kifüggesztésre került. A hirdetmény és a településrendezési eszköz, valamint a tervezési terület beazonosítható módon teljes terjedelmében 2021. február 12-től 2021. március 12-ig feltöltésre került az önkormányzat internetes oldalára.

A Korm. rendelet szerinti állami főépítészi eljárásban kapott vélemények, állásfoglalások között eltérő vélemény nem volt. A lakossági fórumon és a véleményezés időszakban érdemi észrevétel a módosítás kapcsán nem érkezett.

3. A módosítási eljárás szakmai záróvéleményezése a Korm. rendelet 40. §-a alapján:
A tervdokumentáció az Állami Főépítésznek záróvéleményezés céljából átadásra került, mely véleménye a Közgyűlés előtt kerül ismertetésre.

4. TSZTM SZTM 2021-007 Győr - Pinnyéd, Szivárvány utca – Völgyszigeti út lakóterület fejlesztése

A módosítás célja:
Győr- Pinnyéd, Kunszigeti út, Völgyszigeti út, Mosoni- Duna mentett oldali töltésláb, Szivárvány utca által határolt telektömb lakócélú hasznosításának felülvizsgálata. A hatályos településrendezési tervben a 04684*, 04836*, 04685*, 04827*, 04835*, 04828* sorszámú építési övezetek szabályozási terv módosítása a cél. A beépítés, telekalakítás és közterület kialakítás konkrét fejlesztési cél érdekében készült.

A módosítás eredménye:
A szabályozás a tervezési területen belüli beépülést, rendezett építészeti megjelenést, a kertvárosias intenzitást teszi lehetővé.

Szabályozási javaslat:
A módosítás a GYÉSZ szöveges és a SZT rajzos korrekcióját tartalmazza.

A 04684 sz. övezet paramétersora:
LkeII06/O/30/50-/075/02-//006

A 04684 sz. övezet tervezett paramétersora:
LkeII06/O/30/40-/055/02-//0055

Területfelhasználás:
Kertvárosias II. lakóövezet, a módosítás eredményeként nem változik.
Beépítési mód:
Oldalhatáron álló beépítési mód, nem módosul.
Beépítési százalék:
A megengedett legnagyobb beépítettség nem módosul, 30%.
Zöldfelület megengedett legkisebb aránya:
A zöldfelület megengedett legkisebb mértéke változik: 50% helyett 40%-ra csökken.
Megengedett építménymagasság, megengedett szintszám:
A megengedett legnagyobb építménymagasság és a legnagyobb szintszám módosul, 7,0 m-ről 5,5 m-re csökken, 2 szint.
Telekalakítás, megengedett telekméret:
A módosítás eredményeként változik 600 m2 helyett 550 m2.

A 04836 sz. övezet paramétersora:
LkeII06/O/30/50-/075/02-//006
A 04685 sz. övezet paramétersora:
LkeII06/O/30/50-/045/02-//010
A 04827 sz. övezet paramétersora:
LkeII06/O/30/50-/070/02-//005
A 04835 sz. övezet paramétersora:
LkeII06/O/30/50-/070/02-//005

A 04836, a 04685, a 04827 és 04835 sz. övezetek a 04685 sz. övezetként tervezett paramétersora:
LkeII06/O/30/40-/055/02-//006

Területfelhasználás:
Kertvárosias II. lakóövezet, a módosítás eredményeként nem változik.
Beépítési mód:
Oldalhatáron álló beépítési mód, nem módosul.
Beépítési százalék:
A megengedett legnagyobb beépítettség nem módosul, 30%.
Zöldfelület megengedett legkisebb aránya:
A zöldfelület megengedett legkisebb mértéke változik: 50% helyett 40%-ra csökken.
Megengedett építménymagasság, megengedett szintszám:
A megengedett legnagyobb építménymagasság és a legnagyobb szintszám módosul, egységesen 5,5 m-re, 2 szint.
Telekalakítás, megengedett telekméret:
A módosítás eredményeként változik egységesen 600 m2-re.

A 04828 sz. övezet paramétersora:
LkeII06/O/30/50-/070/02-//005

A 04828 sz. övezet tervezett paramétersora:
LkeII06/O/30/40-/055/02-//006

Területfelhasználás:
Kertvárosias II. lakóövezet, a módosítás eredményeként nem változik.

Beépítési mód:
Oldalhatáron álló beépítési mód, nem módosul.
Beépítési százalék:
A megengedett legnagyobb beépítettség nem módosul, 30%.
Zöldfelület megengedett legkisebb aránya:
A zöldfelület megengedett legkisebb mértéke változik: 50% helyett 40%-ra csökken.
Megengedett építménymagasság, megengedett szintszám:
A megengedett legnagyobb építménymagasság és a legnagyobb szintszám módosul, 7,0 m-ről 5,5 m-re csökken, 2 szint.
Telekalakítás, megengedett telekméret:
A módosítás eredményeként változik 500 m2-ről 600 m2-re nő.

A GYÉSZ 103. § övezeteinek hatályos előírása:

04684	Az övezetben az ingatlanok csak településrendezési szerződésben rögzített feltételek megléte esetén építhetők be. Az övezetben csak lakó rendeltetési egység helyezhető el. A 45 méternél nagyobb telekmélységgel rendelkező építési telkek esetében csak a telek közterületi homlokvonalától mérve, maximum 45m mélyen lehet épületet elhelyezni. Új épületet 15 méternél keskenyebb telken nem szabad elhelyezni, de a meglévő épület felújítható. Amennyiben a telek közterületi határán mért homlokvonal szélessége meghaladja a 25m-t, úgy az építési telek szabadonállóan is beépíthető. A tervezett új beépítés mély fekvésű területet érint. Az útépítéssel egy időben a beépítés egészére vonatkozó felszíni vízrendezési munkálatokat is szükségszerű elvégezni, a felszíni vizek befogadója a Mosoni-Duna és csak szénhidrogén leválasztó műtárgyon átvezetett vizeket lehet kezelni.
04685	Az övezetben csak lakó rendeltetési egység helyezhető el. Új épületet 15 méternél keskenyebb telken nem szabad elhelyezni, de a meglévő épület felújítható. Amennyiben a telek közterületi határán mért homlokvonal szélessége meghaladja a 25 m-t, úgy az építési telek szabadonállóan is beépíthető. Az övezetben az építési hely közterület felőli határa nem kötelező építési vonal.
04828	Az övezetben csak lakó rendeltetési egység helyezhető el. Az övezetben a szabályozási terven jelölt építési helyek szerint az érintett telkek az övezeti paramétersorban meghatározott oldalhatáros beépítéstől eltérően szabadonállóan is beépíthetők. Az övezetben egységes építészeti koncepció alapján csak azonos tetőhajlásszögű épületek építhetők. Az övezetben egy telken csak egy rendeltetési egység helyezhető el.

A GYÉSZ 103. § 04684, 04685 és 04828 sz. övezeteinek egyedi előírása az alábbiak szerint módosul:

04684	Az övezetben csak lakó rendeltetési egység helyezhető el. Az övezetben a 20 métert vagy azt meghaladó szélességű telkek az övezeti paramétersorban meghatározott oldalhatáros beépítéstől eltérően szabadonállóan is beépíthetők. Az övezetben egy telken csak egy lakó rendeltetési egység helyezhető el.
04685	Az övezetben csak lakó rendeltetési egység helyezhető el. Az övezetben egy telken csak egy lakó rendeltetési egység helyezhető el. Új épületet 14 méternél keskenyebb telken nem helyezhető el, de a meglévő épület felújítható. Építési hellyel érintett telkek esetében az építési helyet a ténylegesen kialakított ingatlan nyilvántartásban önálló helyrajzi számmal jelölt telekre kell értelmezni. Az övezetben lévő zsákutcák folytatásában építési telket kialakítani kizárólag annak szabályozás szerinti 12,0 méter széles folytatásában és arra merőlegesen – vagy közel merőlegesen - csatlakozóan lehet. A csatlakozó építési telek utcafronti közterületi szélessége legalább 14,0 méter kell legyen. A telektömbben új telek közművesítése kizárólag a tömbfeltáró útról és az előkert irányából az utcafrontra merőleges vagy közel merőleges bekötéssel engedélyezhető.
04828	Az övezetben a 20 métert vagy azt meghaladó szélességű telkek az övezeti paramétersorban meghatározott oldalhatáros beépítéstől eltérően szabadonállóan is beépíthetők. Az övezetben egy telken csak egy rendeltetési egység helyezhető el. Az övezetben egy telken csak egy lakó rendeltetési egység helyezhető el.

Az érintett övezetek övezeti jelei nem változnak.
Területfelhasználás:
A módosítás eredményeként nem változik.
Beépítési mód:
A módosítás eredményeként a beépítési mód nem változik.
Beépítési százalék:
A módosítás eredményeként a beépítési százalék nem változik.
Zöldfelület megengedett legkisebb aránya:
A módosítás eredményeként a zöldfelület aránya nem változik.
Megengedett építménymagasság, megengedett szintszám:
A módosítás eredményeként a megengedett építménymagasság és szintszám nem változik.
Telekalakítás, megengedett telekméret:
A módosítás eredményeként telekalakítás és telekméret nem változik.

Eljárási rend ismertetése:

1. Partnerségi egyeztetési szakasz a Korm. rendelet 29/A. §-a és a 42/A. §-a alapján:
A szabályozási tervmódosításának a Korm. rendelet 42/A. § szerinti dokumentációja 2021. február 24-én a partnerségi rendelet alapján meghatározott partnereknek meghirdetésre került. A partnerségi rendelet értelmében a településrendezési eszköz, valamint a tervezési terület beazonosítható módon 2021. február 24-től feltöltésre került az önkormányzat internetes oldalára. A rendezési terv módosításáról szóló hirdetmény Győr Megyei Jogú Város

Polgármesteri Hivatala 9021 Győr, Honvéd liget 1. szám alatti hirdetőfelületén 2021. február 24-től 2021. március 12-ig kifüggesztésre került.
A partnerségi egyeztetés során eltérő vélemény nem érkezett.

2. Partnerségi egyeztetés – munkaközi tájékoztatás a Korm. rendelet 29/A. §-a és a partnerségi rendelet alapján:
A módosítással összefüggő lakossági fórumra 2020. február 22-én 9.00 órakor Győr Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala Dísztermében került sor. A lakossági fórumon elhangzottakról jegyzőkönyv került felvételre, amelynek az önkormányzat internetes honlapján történő közzététele megtörtént.
A partnerségi rendelet értelmében a partnerségi egyeztetés anyagáról szóló hirdetmény GYŐR+ hetilap 2021. február 12-i számában jelent meg és Győr Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala 9021 Győr, Honvéd liget 1. szám alatti hirdetőfelületén 2021. február 12-től 2021. március 12-ig kifüggesztésre került. A hirdetmény és a településrendezési eszköz, valamint a tervezési terület beazonosítható módon teljes terjedelmében 2021. február 12-től 2021. március 12-ig feltöltésre került az önkormányzat internetes oldalára.
A Korm. rendelet szerinti állami főépítészi eljárásban kapott vélemények, állásfoglalások között eltérő vélemény nem volt. A lakossági fórumon és a véleményezés időszakban érdemi észrevétel a módosítás kapcsán nem érkezett.

3. A módosítási eljárás szakmai záróvéleményezése a Korm. rendelet 40. §-a alapján:
A tervdokumentáció az Állami Főépítésznek záróvéleményezés céljából átadásra került, véleményét 2021. június 14-én megadta.

III.
A polgármester nevében a Főépítészi Osztály a Korm. rendelet 42 §-a szerint, továbbá a partnerségi rendelet alapján a településrendezési eszköz módosítását **tárgyalásos eljárás** keretében lefolytatta.

SZTM 2020-009 Győr - Révfalu, 01118* sz. övezet egyedi előírás módosítása

A módosítás célja:
A kiemelt fejlesztési területen a rendezési terv módosítás során a GYÉSZ 103.§ -ának 01118 sz. övezetre vonatkozó előírásait egészíti ki a 10219 hrsz.-ú ingatlan tekintetében, melyen megengedi 3 szint elhelyezhetőségét.

A módosítás eredménye:
A GYÉSZ 01118 sz. övezetre vonatkozó szabályainak módosítására a meglévő emblematikus győri csónakház épület felújítása kapcsán a bővítmények elhelyezése érdekében szükséges a szintszám növelése kettőről háromra. A módosítás eredményeként a beruházás megvalósítható.

Szabályozási javaslat:

A módosítás a GYÉSZ szöveges módosítását tartalmazza a 01118 sz. övezetre vonatkozóan.

A hatályos GYÉSZ 103. § 01118 sz. övezetre:

01118	15 %-ot el nem érő beépítés esetén a beépítési mérték legfeljebb 25% lehet. 15 %-ot meghaladó beépítettség esetén az átépítés, bővítés mértéke

	a kialakult beépítést legfeljebb 10%-kal haladhatja meg. Átépítés, bővítés, telekkihasználtság növelés esetén tervtanácsi véleményt kell beszerezni.

A GYÉSZ 103. § 01118 sz. övezet egyedi előírása az alábbiak szerint módosul:

01118	15 %-ot el nem érő beépítés esetén a beépítési mérték legfeljebb 25% lehet. 15 %-ot meghaladó beépítettség esetén az átépítés, bővítés mértéke a kialakult beépítést legfeljebb 10%-kal haladhatja meg. Átépítés, bővítés, telekkihasználtság növelés esetén tervtanácsi véleményt kell beszerezni. A 10219 hrsz.-ú ingatlanon található csónakház megengedett szintszáma 3.

Az övezet övezeti jele nem változik:
01118 sz. övezet:
Kvi04/S/25/40-/090/02-/K/020
Területfelhasználás:
A módosítás eredményeként ne módosul.
Beépítési mód:
A módosítás eredményeként nem módosul.
Beépítési százalék:
A módosítás eredményeként nem változik.
Zöldfelület megengedett legkisebb aránya:
A módosítás eredményeként a zöldfelület aránya nem változik.
Megengedett építménymagasság, megengedett szintszám:
A módosítás eredményeként nem változik.
Telekalakítás, megengedett telekméret:
A módosítás eredményeként telekalakítás és telekméret nem változik.

1. Véleményezési szakasz a Korm. rendelet 42. §-a és a partnerségi rendelet alapján:
A szabályozási tervmódosításának a Korm. rendelet 42. § szerinti dokumentációja 2021. február 12-től az érintett államigazgatási szerveknek megküldésre került.
A településrendezési eszköz, valamint a tervezési terület beazonosítható módon 2021. február 12-től 2021. március 12-ig feltöltésre került az önkormányzat internetes oldalára. A rendezési terv módosításáról szóló közlemény a GYŐR+ hetilap 2021. február 12-i számában jelent meg.

2. Partnerségi egyeztetés – munkaközi tájékoztatás a Korm. rendelet 29/A. §-a és a partnerségi rendelet alapján:
A módosítással összefüggő lakossági fórumra 2021. február 22-én 9.00 órakor Győr Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala Dísztermében került sor. A lakossági fórumon elhangzottakról jegyzőkönyv került felvételre, amelynek az önkormányzat internetes honlapján történő közzététele megtörtént.
A partnerségi rendelet értelmében a partnerségi egyeztetés anyagáról szóló hirdetmény GYŐR+ hetilap 2021. február 12-i számában jelent meg és Győr Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala 9021 Győr, Honvéd liget 1. szám alatti hirdetőfelületén 2021. február 12-től 2021. március 12-ig kifüggesztésre került. A hirdetmény és a településrendezési eszköz, valamint a tervezési terület beazonosítható módon teljes terjedelmében 2021. február 12-től 2021. március 12-ig feltöltésre került az önkormányzat internetes oldalára.

A Korm. rendelet szerinti tárgyalásos eljárásban kapott vélemények, állásfoglalások között eltérő vélemény nem volt. A lakossági fórumon és a véleményezés időszakban érdemi észrevétel a módosítás kapcsán nem érkezett.

3. A módosítási eljárás szakmai záróvéleményezése a Korm. rendelet 42. §-a alapján:
A tervdokumentáció az Állami Főépítésznek záróvéleményezés céljából átadásra került, amely vélemény a Közgyűlés ülésén kerül ismertetésre.

Az előterjesztés 1. sz. mellékletét a GYÉSZ módosításhoz kapcsolódó szerkezeti tervlapok, a a 2. sz. mellékletét az állami főépítész záró szakmai véleményei és a 3. sz. mellékletét a rendelettervezet képezi. A rendelettervezet melléklete a GYÉSZ szabályozási tervlapjait tartalmazza.

A Korm. rendelet szerint előírt kötelezettségnek eleget téve a GYÉSZ módosítás során a lakossági észrevételek, vélemények kiértékelésre kerültek.

Fentiek alapján kérem a Közgyűlést, fogadja el a határozati javaslatot és a csatolt rendelettervezetet.

Határozati javaslat

1. Győr Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése jóváhagyja Győr Településszerkezeti Tervének módosítását a

TSZTM 2019-051 és a TSZTM 2021-007 tervlap szerint.

Felelős: városi főépítész
Határidő: azonnal

2. A Közgyűlés felkéri a városi főépítészt a jóváhagyott módosítások átvezetésére Győr Megyei Jogú Város Szabályozási Terve és Győr Építési Szabályzata című dokumentumokban, valamint a módosított dokumentumok megküldésére az egyeztetésében részt vett államigazgatási, érdek-képviseleti szerveknek és civil szervezeteknek.

Felelős: városi főépítész
Határidő: 2020. november 30.

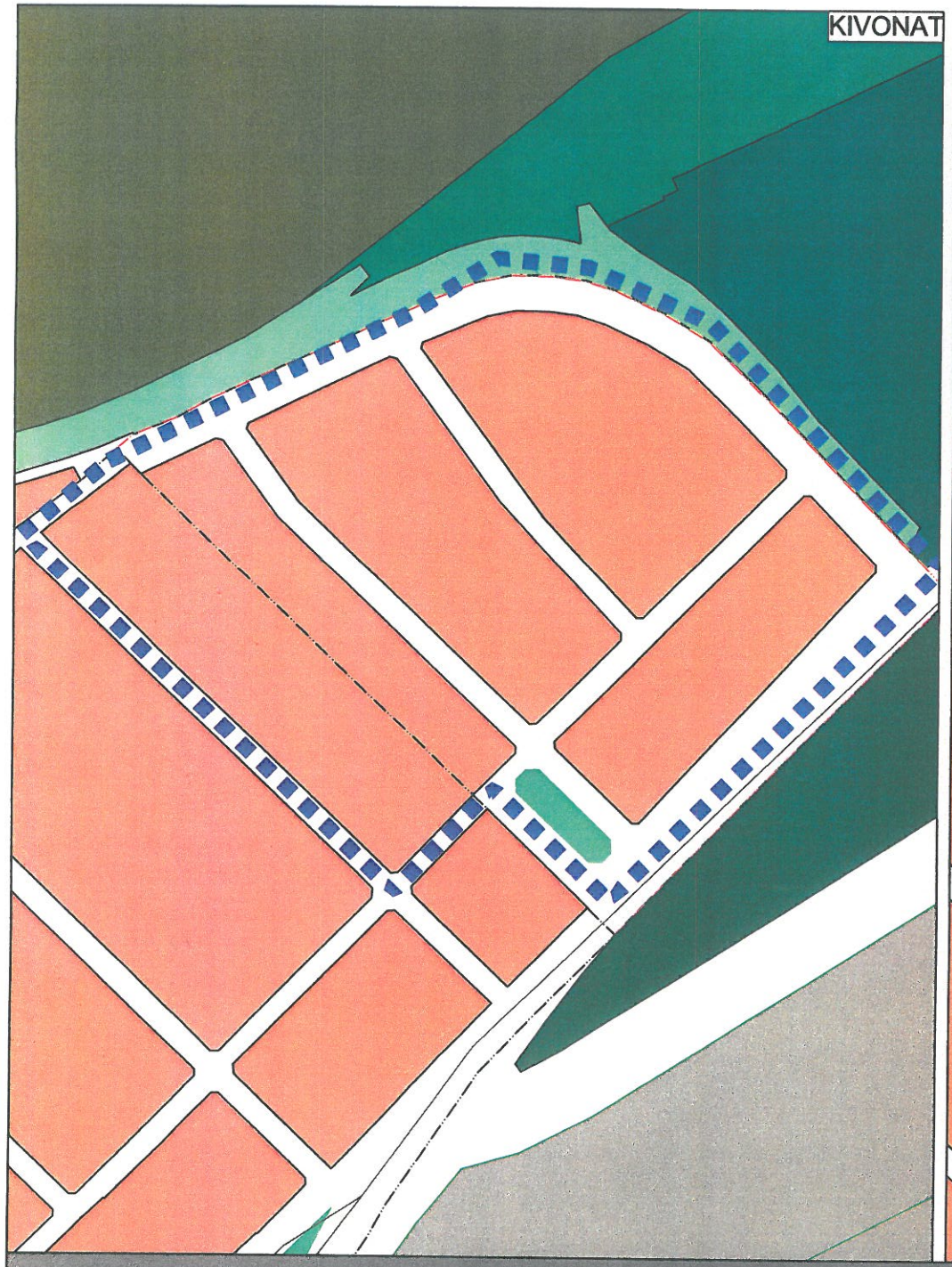
Győr, 2021. június 16.

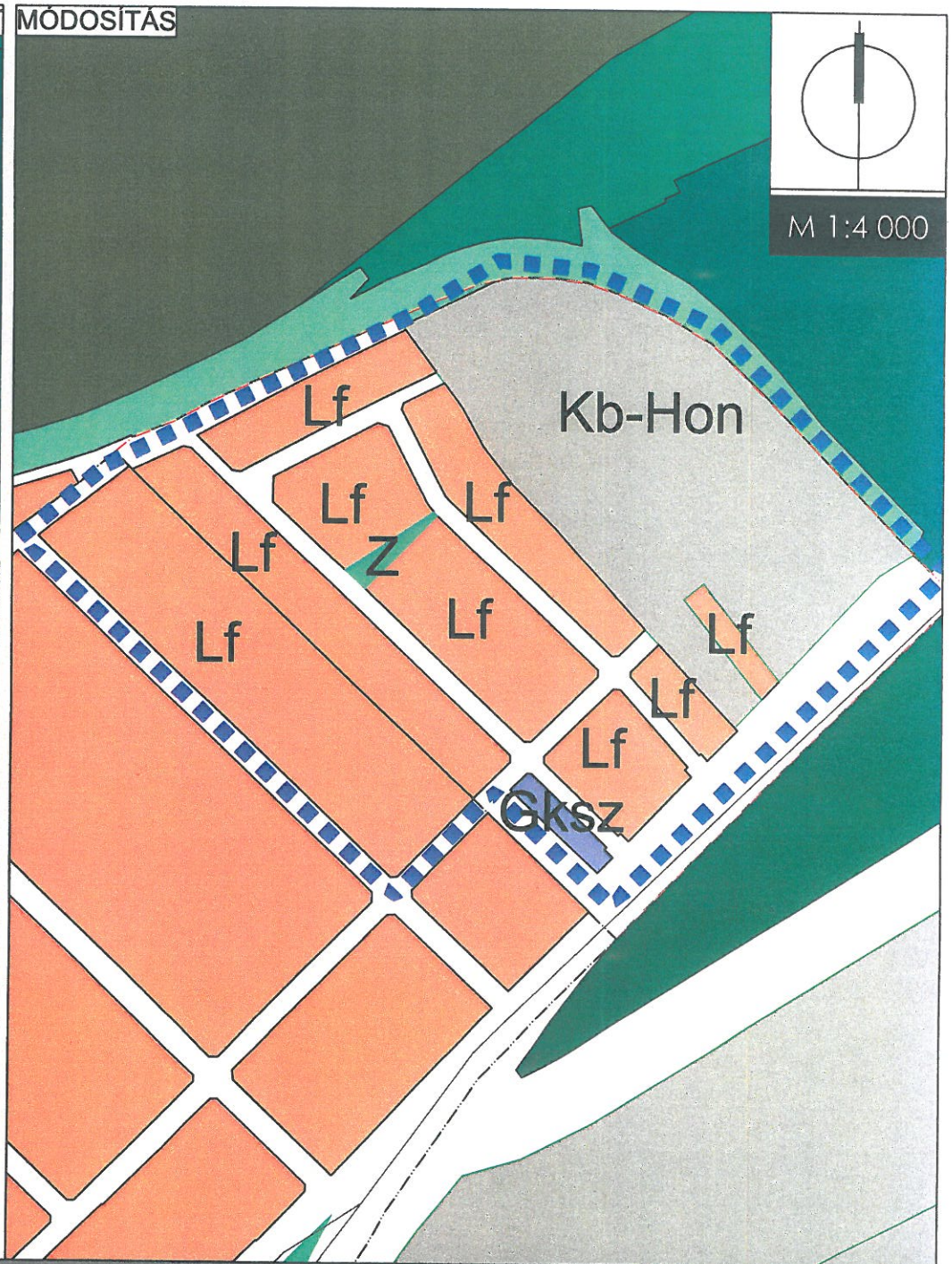
Gyimóthy Ákos
városi főépítész

Előterjesztés 1. sz. melléklete

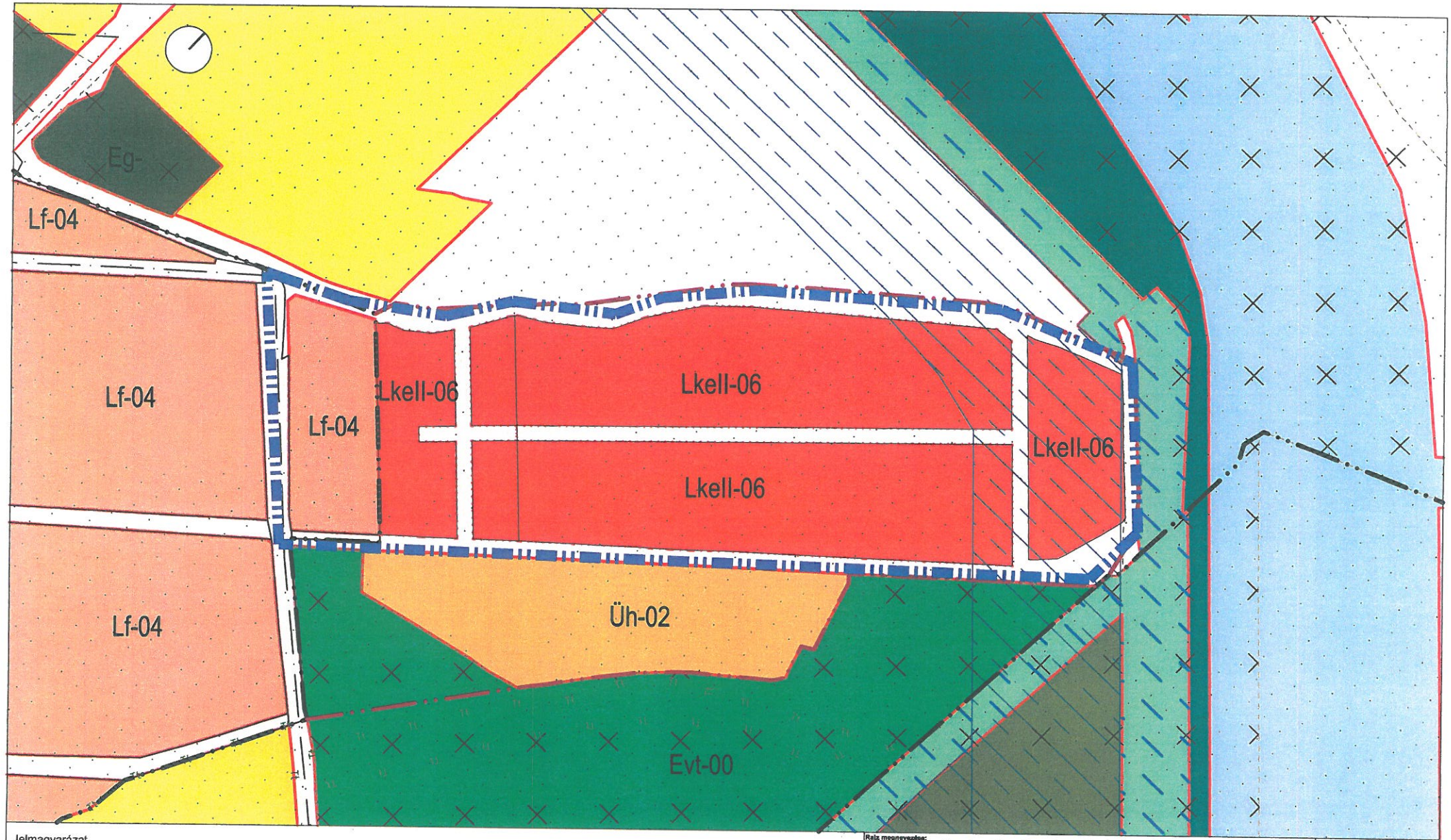
Szerkezeti tervlap

TSZTM 2019-051
TSZTM 2021-007





TSZTM-2019-051



Jelmagyarázat

	tervezési terület határa	Má	általános mezőgazdasági
Lkell-06	kertvárosias lakóterület	Evt-00	védő erdő terület
Lf-04	falusias lakóterület	Eg-	gazdasági erdő terület
Üh-02	üdülő terület	Vtö-00	töltés terület

Rajz megnevezése: Szerkezeti tervi javaslat - ZÁRÓVÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ		Lépték: M 1:illesztett
Megrendelő: Győr Megyei Jogú Város Önkormányzata		Dátum: 2021. június 09.
Munka megnevezése: Rendezési tervmódosítás Győr- Pinnyéd, Völgyszigeti út, Szivárvány		Munkaszám: GY 2021-05
Felelős tervező: Horváthné Korinek Judit TT 08-0330	Tervező munkatársa: Juhász Balázs TT 08-0481	Rajzszám: TSZTM 2021-007
E-mail: judit.korinek@gmail.com Cím: 9029 Győr, Szabadság utca 30. Tel./Fax.:		
Megjegyzés:		

Előterjesztés 2. sz. melléklete

Állami főépítész záró szakmai véleménye

2021 JÚN 03.

2021 JÚN 03.

65005/2021

GYŐR-MOSON-SOPRON MEGYEI KORMÁNYHIVATAL

ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI IRODA

Iktatószám: GY/15/84-5/2021.

Tárgy: Győr Megyei Jogú Város településrendezési eszközeinek SZTM 2019-063 munkaszámú módosítása egyszerűsített eljárás **záró szakmai vélemény**

Ügyintéző: Németh Edina
Telefon: 96/795-789

Mellékletek: -
Hiv. szám: 10449/2021

GYŐR MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATALA HAZIGAZDÁLKODTATÁSI OSZTÁLY IKTATÓ CSOPORT
Érkezett: 2021 JÚN 02. Ügyiratszám: 10449-23/21
Melléklet: Ügyintéző: D. Y.
Iktszám:

Dr. Dézsi Csaba András Úr
Polgármester
Győr Megyei Jogú Város Önkormányzata

Tisztelt Polgármester Úr!

Győr Megyei Jogú Város településrendezési eszközeinek **SZTM 2019-063 munkaszámú** felülvizsgálatával kapcsolatos szíves megkeresésére – *az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv.* (továbbiakban: Étv.) 8. § (2) bekezdése, továbbá *a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet* (továbbiakban: Korm. rendelet) 40. § alapján az Állami Főépítészi Iroda az alábbi **záró szakmai véleményt adja**:

A tervmódosítás eljárási lépései során keletkezett előzmény iratokat áttekintve megállapítottam, hogy a terv egyeztetése a fent hivatkozott jogszabályban foglaltaknak megfelelően történt, továbbá véleményező partnerek véleményét a végső szakmai véleményezésre elkészített dokumentációban figyelembe vették. Véleményeltérés, illetve tisztázandó kérdés a tárgyi településrendezési terv módosítása kapcsán nem maradt fenn.

A településrendezési eszközök tárgyi módosításának képviselőtestület elé terjesztése ellen kifogást nem emelek.

9021 Győr, Árpád út 32 - 9002 Győr Pf. 415 - Telefon: +36 (96) 795-678
E-mail: foepitesz@gyor.gov.hu - Honlap: www.kormanyhivatal.hu

A településrendezési eszköz jóváhagyásával kapcsolatban a Korm. rendelet 43. §-a az alábbiak szerint rendelkezik:

„(1) A településrendezési eszköz legkorábban:

*b) **az egyszerűsített eljárás** esetén a településrendezési eszköz (2) bekezdés szerinti közlését követő 5. napon, de leghamarabb az elfogadástól számított 15. napon.*

*(2) A polgármester gondoskodik a településrendezési eszköz **Étv. 8. § (4)** bekezdése szerinti nyilvánosságáról, továbbá az elfogadott településrendezési eszközt vagy módosítását az **elfogadást követő 15 napon belül***

a) rövid, közérthető összefoglaló kíséretében közzéteszi

aa) az önkormányzati honlapon hirdetményben és

ab) az önkormányzati hivatalban nyomtatásban, és

*b) **megküldi hitelesített pdf és a ba) és bb) alpont szerinti szervnek szerkeszthető - jogszabályban meghatározottak szerinti nyilvántartásra alkalmas - digitális formátumban az elfogadásáról szóló jegyzőkönyvvel együtt***

ba) a Lechner Tudásközpont Területi, Építészeti és Informatikai Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság részére (a továbbiakban: Lechner Tudásközpont),

*bb) **az állami főépítész hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak,***

*bc) az eljárásban részt vevő összes államigazgatási szervnek **vagy***

c) a megküldés helyett digitális formátumban a jegyzőkönyvvel együtt mint elektronikus úton hitelesített dokumentumot elérhetővé teszi a b) pont ba)-bc) alpontja szerinti szerveknek.

(3) Amennyiben az állami főépítészi hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal vagy az eljárásban részt vevő államigazgatási szerv jogszabályi ütközést észlel, haladéktalanul kezdeményezi a fővárosi és megyei kormányhivatalnál – a polgármester egyidejű tájékoztatása mellett - a településrendezési döntés jogszerűségével kapcsolatos törvényességi felügyeleti eljárás lefolytatását."

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.)

Étv. 8. § (4) bekezdése alapján a polgármester (főpolgármester) gondoskodik

a) a településrendezési eszközök nyilvánosságáról,

b) amennyiben ennek az információtechnológiai feltételei fennállnak, a településrendezési eszközöknek **az önkormányzat honlapján való közzétételéről**, valamint

c) az egyes ingatlanokkal kapcsolatos településrendezési követelményekről adandó tájékoztatásról.

Emlékeztetem, hogy a településrendezési eszköz elfogadásakor a jogszabályi követelmények érvényesülését biztosító záró szakmai véleményemet figyelembe kell venni.

Győr, 2021.06.01.

Tisztelettel

Széles Sándor kormánymegbízott nevében és megbízásából

Németh Edina
állami főépítész

GYŐR MEGYEI JOGÚ VÁROS
POLGÁRMESTERI HIVATALA
FŐÉPÍTÉSZI OSZTÁLY

Érkezett: 2020 ... Ügyiratszám: 30127/2020
Melléklet: ... Ügyintéző: ...
Előszám: ...

GYŐR-MOSON-SOPRON MEGYEI KORMÁNYHIVATAL

ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI IRODA

Iktatószám: GY/15/162-4/2020.

Tárgy: Győr Megyei Jogú Város településrendezési eszközeinek SZTM 2020-005 munkaszámú módosítása egyszerűsített eljárás **záró szakmai vélemény**

Ügyintéző: Németh Edina
Telefon: 96/795-789

Mellékletek: -
Hiv. szám: 30127/2020

Dr. Dézsi Csaba András Úr
Polgármester
Győr Megyei Jogú Város Önkormányzata

Tisztelt Polgármester Úr!

Győr Megyei Jogú Város településrendezési eszközeinek **SZTM 2020-005 munkaszámú** felülvizsgálatával kapcsolatos szíves megkeresésére – *az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv.* (továbbiakban: Étv.) 8. § (2) bekezdése, továbbá *a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet* (továbbiakban: Korm. rendelet) 40. § alapján az alábbi **záró szakmai véleményt adom**:

A tervmódosítás eljárási lépései során keletkezett előzmény iratokat áttekintve megállapítottam, hogy a terv egyeztetése a fent hivatkozott jogszabályban foglaltaknak megfelelően történt, továbbá véleményező partnerek véleményét a végső szakmai véleményezésre elkészített dokumentációban figyelembe vették. Véleményeltérés, illetve tisztázandó kérdés a tárgyi településrendezési terv módosítása kapcsán nem maradt fenn.

A településrendezési eszközök tárgyi módosításának képviselőtestület elé terjesztése ellen kifogást nem emelek.

9021 Győr, Árpád út 32. - 9002 Győr Pf.: 415 - Telefon: +36 (96) 795-678
E-mail: foepitesz@gyor.gov.hu - Honlap: www.kormanyhivatal.hu

A településrendezési eszköz jóváhagyásával kapcsolatban a Korm. rendelet 43. §-a az alábbiak szerint rendelkezik:

„(1) A településrendezési eszköz legkorábban:

*b) **az egyszerűsített eljárás** esetén a településrendezési eszköz (2) bekezdés szerinti közlését követő 5. napon, de leghamarabb az elfogadástól számított 15. napon.*

*(2) A polgármester gondoskodik a településrendezési eszköz **Étv. 8. § (4)** bekezdése szerinti nyilvánosságáról, továbbá az elfogadott településrendezési eszközt vagy módosítását az **elfogadást követő 15 napon belül***

a) rövid, közérthető összefoglaló kíséretében közzéteszi

aa) az önkormányzati honlapon hirdetményben és

ab) az önkormányzati hivatalban nyomtatásban, és

*b) **megküldi hitelesített pdf és a ba) és bb) alpont szerinti szervnek szerkeszthető - jogszabályban meghatározottak szerinti nyilvántartásra alkalmas - digitális formátumban az elfogadásáról szóló jegyzőkönyvvel együtt***

ba) a Lechner Tudásközpont Területi, Építészeti és Informatikai Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság részére (a továbbiakban: Lechner Tudásközpont),

*bb) **az állami főépítész hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak,***

*bc) az eljárásban részt vevő összes államigazgatási szervnek **vagy***

c) a megküldés helyett digitális formátumban a jegyzőkönyvvel együtt mint elektronikus úton hitelesített dokumentumot elérhetővé teszi a b) pont ba)-bc) alpontja szerinti szerveknek.

(3) Amennyiben az állami főépítészi hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal vagy az eljárásban részt vevő államigazgatási szerv jogszabályi ütközést észlel, haladéktalanul kezdeményezi a fővárosi és megyei kormányhivatalnál – a polgármester egyidejű tájékoztatása mellett - a településrendezési döntés jogszerűségével kapcsolatos törvényességi felügyeleti eljárás lefolytatását."

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.)

Étv. 8. § (4) bekezdése alapján a polgármester (főpolgármester) gondoskodik

a) a településrendezési eszközök nyilvánosságáról,

b) amennyiben ennek az információtechnológiai feltételei fennállnak, a településrendezési eszközöknek **az önkormányzat honlapján való közzétételéről**, valamint

c) az egyes ingatlanokkal kapcsolatos településrendezési követelményekről adandó tájékoztatásról.

Emlékeztetem, hogy a településrendezési eszköz elfogadásakor a jogszabályi követelmények érvényesülését biztosító záró szakmai véleményemet figyelembe kell venni.

Győr, 2020. 10. 27.

Tisztelettel

Széles Sándor kormánymegbízott nevében és megbízásából

Németh Edina
állami főépítész

GYŐR-MOSON-SOPRON MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI IRODA

Iktatószám: GY/15/101-8/2021.

Tárgy: Győr Megyei Jogú Város
településrendezési eszközeinek
TSZTM 2021-007
SZTM 2021-007
munkaszámú módosítása
egyszerűsített eljárás
záró szakmai vélemény

Ügyintéző: Németh Edina
Telefon: 96/795-789

Mellékletek: -
Hiv. szám: 46296/2020.

Dr. Dézsi Csaba András Úr
Polgármester
Győr Megyei Jogú Város Önkormányzata

Tisztelt Polgármester Úr!

Győr Megyei Jogú Város településrendezési eszközeinek **TSZTM 2021-007 és SZTM 2021-007 munkaszámú** felülvizsgálatával kapcsolatos szíves megkeresésére – *az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv.* (továbbiakban: Étv.) 8. § (2) bekezdése, továbbá *a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet* (továbbiakban: Korm. rendelet) 40. § alapján az Állami Főépítészi Iroda az alábbi **záró szakmai véleményt adja**:

A tervmódosítás eljárási lépései során keletkezett előzmény iratokat áttekintve megállapítottam, hogy a terv egyeztetése a fent hivatkozott jogszabályban foglaltaknak megfelelően történt, továbbá véleményező partnerek véleményét a végső szakmai véleményezésre elkészített dokumentációban figyelembe vették. Véleményeltérés, illetve tisztázandó kérdés a tárgyi településrendezési terv módosítása kapcsán nem maradt fenn.

Az Állami Főépítészi Iroda a településrendezési eszközök tárgyi módosításának képviselőtestület elé terjesztése ellen kifogást nem emel.

9021 Győr, Árpád út 32. - 9002 Győr Pf.: 415 - Telefon: +36 (96) 795-678
E-mail: foepitesz@gyor.gov.hu - Honlap: www.kormanyhivatal.hu

A településrendezési eszköz jóváhagyásával kapcsolatban a Korm. rendelet 43. §-a az alábbiak szerint rendelkezik:

„(1) A településrendezési eszköz legkorábban:

*b) **az egyszerűsített eljárás** esetén a településrendezési eszköz (2) bekezdés szerinti közlését követő 5. napon, de leghamarabb az elfogadástól számított 15. napon,*

*(2) A polgármester gondoskodik a településrendezési eszköz **Étv. 8. § (4)** bekezdése szerinti nyilvánosságáról, továbbá az elfogadott településrendezési eszközt vagy módosítását az **elfogadást követő 15 napon belül***

a) rövid, közérthető összefoglaló kíséretében közzéteszi

aa) az önkormányzati honlapon hirdetményben és

ab) az önkormányzati hivatalban nyomtatásban, és

*b) **megküldi hitelesített pdf és a ba) és bb) alpont szerinti szervnek szerkeszthető - jogszabályban meghatározottak szerinti nyilvántartásra alkalmas - digitális formátumban az elfogadásáról szóló jegyzőkönyvvel együtt***

ba) a Lechner Tudásközpont Területi, Építészeti és Informatikai Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság részére (a továbbiakban: Lechner Tudásközpont),

*bb) **az állami főépítész hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak,***

*bc) az eljárásban részt vevő összes államigazgatási szervnek **vagy***

c) a megküldés helyett digitális formátumban a jegyzőkönyvvel együtt mint elektronikus úton hitelesített dokumentumot elérhetővé teszi a b) pont ba)-bc) alpontja szerinti szerveknek.

(3) Amennyiben az állami főépítészi hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal vagy az eljárásban részt vevő államigazgatási szerv jogszabályi ütközést észlel, haladéktalanul kezdeményezi a fővárosi és megyei kormányhivatalnál – a polgármester egyidejű tájékoztatása mellett - a településrendezési döntés jogszerűségével kapcsolatos törvényességi felügyeleti eljárás lefolytatását."

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.)

Étv. 8. § (4) bekezdése alapján a polgármester (főpolgármester) gondoskodik

a) a településrendezési eszközök nyilvánosságáról,

b) amennyiben ennek az információtechnológiai feltételei fennállnak, a településrendezési eszközöknek **az önkormányzat honlapján való közzétételéről**, valamint

c) az egyes ingatlanokkal kapcsolatos településrendezési követelményekről adandó tájékoztatásról.

Győr, 2021. 06.14.

Tisztelettel

Széles Sándor kormánymegbízott nevében és megbízásából

Németh Edina
állami főépítész

Győr Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése .../2021. (VI. 30.) önkormányzati rendelete
a Győri Építési Szabályzatról (GYÉSZ-ről) és Győr Szabályozási Tervéről szóló 1/2006. (01. 25.) Ök. rendelet módosításáról

Győr Megyei Jogú Város Önkormányzatának közgyűlése az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény a 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. §

A Győri Építési Szabályzatról (GYÉSZ-ről) és Győr Szabályozási Tervéről szóló 1/2006. (I. 25.) önkormányzati rendelet 36. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„36. §

(1) A kertvárosias lakóövezet I. kis lakósűrűségű, kertes terület, amely telkenként egy lakást és egy egyéb rendeltetési egységet magában foglaló lakóépület és azon kívül kiegészítő épület elhelyezésére szolgál.

(2) Az övezetben a lakóépület helyett elhelyezhető a helyi lakosság ellátását szolgáló egy, legfeljebb 400 m^2 összes hasznos alapterületű épületben
a) kiskereskedelmi rendeltetési egység,
b) szolgáltató rendeltetési egység,
c) vendéglátó rendeltetési egység,
d) egyházi rendeltetési egység,
e) művelődési rendeltetési egység,
f) oktatási rendeltetési egység,
g) egészségügyi rendeltetési egység,
h) szociális rendeltetési egység,
i) helyi igazgatási célú rendeltetési egység,
j) a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló rendeltetési egység,
k) sportcélú rendeltetési egység vagy
l) nem zavaró gazdasági tevékenységi célú rendeltetési egység.

(3) Nem helyezhető el az övezetben:
a) szálláshely szolgáltató épület és
b) önálló parkoló terület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjármű számára."

2. §

A Győri Építési Szabályzatról (GYÉSZ-ről) és Győr Szabályozási Tervéről szóló 1/2006. (I. 25.) önkormányzati rendelet 36/B. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„36/B. §

(1) A kertvárosias lakóövezet II. kis laksűrűségű, kertes terület, amely telkenként egy lakást és egy egyéb rendeltetési egységet magában foglaló lakóépület és azon kívül kiegészítő épület elhelyezésére szolgál.

(2) Az övezetben a lakóépület helyett elhelyezhető a helyi lakosság ellátását szolgáló egy, legfeljebb 400 m^2 összes hasznos alapterületű épületben
a) kiskereskedelmi rendeltetési egység,
b) szolgáltató rendeltetési egység,
c) vendéglátó rendeltetési egység,
d) egyházi rendeltetési egység,
e) művelődési rendeltetési egység,
f) oktatási rendeltetési egység,
g) egészségügyi rendeltetési egység,
h) szociális rendeltetési egység,
i) a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló rendeltetési egység vagy
j) sportcélú rendeltetési egység.

(3) Az övezetben nem helyezhető el:
a) szálláshely szolgáltató épület,
b) egyéb közösségi szórakoztató épület és
c) önálló parkoló terület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjármű számára."

3. §

A Győri Építési Szabályzatról (GYÉSZ-ről) és Győr Szabályozási Tervéről szóló 1/2006. (I. 25.) önkormányzati rendelet 37. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„37. §

(1) A falusias lakóövezet kis laksűrűségű, kertes terület, amely telkenként egy lakást és egy egyéb rendeltetési egységet magában foglaló lakóépület és azon kívül kiegészítő épület elhelyezésére szolgál.

(2) Az övezetben a lakóépület helyett elhelyezhető a helyi lakosság ellátását szolgáló egy, legfeljebb 400 m^2 összes hasznos alapterületű épületben
a) mező- és erdőgazdasági (üzemi) rendeltetési egység,
b) kiskereskedelmi rendeltetési egység,
c) szolgáltató rendeltetési egység,
d) vendéglátó rendeltetési egység,
e) egyházi rendeltetési egység,
f) művelődési rendeltetési egység,
g) oktatási rendeltetési egység,
h) egészségügyi rendeltetési egység,
i) szociális rendeltetési egység,
j) helyi igazgatási célú rendeltetési egység,
k) a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló rendeltetési egység,
l) sportcélú rendeltetési egység vagy
m) nem zavaró gazdasági tevékenységi célú rendeltetési egység.

(3) A közhasználatú építmény kivételével a területen csak akkor lehet az utcai beépítési vonal mögött 18 méternél mélyebben 4,80 méternél magasabb épületmagasságú épületrészt építeni, ha az SZT annak építési helyét jelöli.

(4) Az övezetben nem helyezhető el:
a) szálláshely szolgáltató épület,
b) egyéb közösségi szórakoztató épület és
c) önálló parkoló terület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjármű számára."

4. §

A Győri Építési Szabályzatról (GYÉSZ-ről) és Győr Szabályozási Tervéről szóló 1/2006. (I. 25.) önkormányzati rendelet 64. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Az övezet megengedett szerepkörei a következők lehetnek:
1. közúti közlekedési övezet (KÖu),
2. közlekedési-sétáló utca övezet (KÖs),
3. közforgalom számára megnyitott magánút övezet (KÖm),
4. kötöttpályás közlekedési övezet (KÖt),
5. vízi közlekedési övezet (KÖv),
6. légi közlekedési övezet (KÖl),
7. hírközlési övezet (KÖh),
8. közterület-burkolt köztér övezet (KTb),
9. közterület-fásított köztér övezet (KTf),
10. különleges beépítésre nem szánt rekreációs övezet (Knr),
11. különleges beépítésre nem szánt honvédelmi célú terület (Kb-Hon)
12. különleges nagy zöldfelülettel rendelkező parkolóterület (Kzp),
13. zöldterületövezet (Z),
14. védett erdő övezete (Evt),
15. védő erdő övezete (Evő),
16. honvédelmi célokat szolgáló erdő övezete (Eho),
17. gazdasági erdőövezet (Eg),
18. turisztikai erdő övezet (Ee),
19. kertes mezőgazdasági övezet (Mk),
20. általános mezőgazdasági övezet (Má),
21. korlátozott használatú mezőgazdasági övezet (Mko),
22. folyó vizek medre és partja (Vf),
23. állóvizek és holtágak medre és partja (Vá),
24. hullámtéri erdők (Ve),
25. a hullámtéri mezőgazdasági területek (Vm),
26. a vízbázisok külső és belső védőterülete (Vvb) és
27. a töltések területe (Vtö)."

5. §

A Győri Építési Szabályzatról (GYÉSZ-ről) és Győr Szabályozási Tervéről szóló 1/2006. (I. 25.) önkormányzati rendelet a következő „Különleges beépítésre nem szánt honvédelmi célú terület (Kb-Hon)" alcímmel egészül ki:

„Különleges beépítésre nem szánt honvédelmi célú terület (Kb-Hon)

80/C. §

A különleges beépítésre nem szánt honvédelmi célú területen kizárólag a honvédelmi céllal összefüggő létesítmény helyezhető el."

6. §

A Győri Építési Szabályzatról (GYÉSZ-ről) és Győr Szabályozási Tervéről szóló 1/2006. (I. 25.) önkormányzati rendelet 103. §-ban foglalt táblázat 01118. sora helyébe a következő rendelkezés lép:

„

01118	15%-ot el nem érő beépítés esetén a beépítési mérték legfeljebb 25% lehet. 15%-ot meghaladó beépítettség esetén az átépítés, bővítés mértéke a kialakult beépítést legfeljebb 10%-kal haladhatja meg. Átépítés, bővítés, telekkihasználtság növelés esetén tervtanácsi véleményt kell beszerezni. A 10219 hrsz.-ú ingatlanon található csónakház megengedett szintszáma 3.

”

7. §

(1) A Győri Építési Szabályzatról (GYÉSZ-ről) és Győr Szabályozási Tervéről szóló 1/2006. (I. 25.) önkormányzati rendelet 103. §-ban foglalt táblázat 02383. sora helyébe a következő rendelkezés lép:

„

02383	Az övezetben pince, mélygarázs az épületek alatt nem létesíthető. Az övezetben telekalakítás csak településrendezési előszerződés megléte esetén engedélyezhető. Az övezetben építési engedély kiadásának feltétele településrendezési szerződés megkötése és az abban rögzítettek megvalósítása. A GYÉSZ 37. § (1) bekezdésben rögzített lakásszámra vonatkozó előírástól eltérően, legfeljebb két lakó rendeltetési egységet magába foglaló épület elhelyezésére szolgál.

”

(2) A Győri Építési Szabályzatról (GYÉSZ-ről) és Győr Szabályozási Tervéről szóló 1/2006. (I. 25.) önkormányzati rendelet 103. §-ban foglalt táblázat 02465. és 02467. sora helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„

02465	Az övezetben pince, mélygarázs az épületek alatt nem létesíthető. Az övezetben telekalakítás csak településrendezési előszerződés megléte esetén engedélyezhető. Az övezetben építési engedély kiadásának feltétele településrendezési szerződés megkötése és az abban rögzítettek megvalósítása. A GYÉSZ 37. § (1) bekezdésben rögzített lakásszámra vonatkozó előírástól eltérően, legfeljebb két lakó rendeltetési egységet magába foglaló épület elhelyezésére szolgál.
02467	Az övezetben pince, mélygarázs az épületek alatt nem létesíthető. Az övezetben telekalakítás csak településrendezési előszerződés megléte esetén engedélyezhető. Az övezetben építési engedély kiadásának feltétele településrendezési szerződés megkötése és az abban rögzítettek megvalósítása. A GYÉSZ 37. § (1) bekezdésben rögzített lakásszámra vonatkozó előírástól eltérően, legfeljebb két lakó rendeltetési egységet magába foglaló épület elhelyezésére szolgál.

”

(3) A Győri Építési Szabályzatról (GYÉSZ-ről) és Győr Szabályozási Tervéről szóló 1/2006. (I. 25.) önkormányzati rendelet 103. §-ban foglalt táblázat 02522. sora helyébe a következő rendelkezés lép:

„

02522	A szabályozási terven rajzosan jelölt építési helyeken legfeljebb két lakó rendeltetési egység helyezhető el.

”

(4) A Győri Építési Szabályzatról (GYÉSZ-ről) és Győr Szabályozási Tervéről szóló 1/2006. (I. 25.) önkormányzati rendelet 103. §-ban foglalt táblázat 02596. sora helyébe a következő rendelkezés lép:

„

02596	A szabályozási terven jelölt ültetési kötelezettség területen háromszintes növényállományú, intenzív zöldfelületként alakítandó ki. A telekhatár mentén egy sor legalább 2,5 m magas, sűrű, átláthatatlan örökzöld sövény telepítendő. A szabályozás terven rajzosan jelölt építési helyeken legfeljebb két lakó rendeltetési egység helyezhető el.

”

(5) A Győri Építési Szabályzatról (GYÉSZ-ről) és Győr Szabályozási Tervéről szóló 1/2006. (I. 25.) önkormányzati rendelet 103. §-ban foglalt táblázat 02598. és 02601. sora helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„

02598	A tömb Csanaki utca felöli oldalán a tölcsér formájú utcát; az utcai telekhatáron álló beépítést helyi szerkezetvédelem okán meg kell tartani. A szabályozás terven rajzosan jelölt építési helyeken legfeljebb két lakó rendeltetési egység helyezhető el.
02601	Az övezetben ingatlan beépítésére Településrendezési Szerződés (TRSZ) megkötését követően kerülhet sor. A szabályozás terven rajzosan jelölt építési helyeken legfeljebb két lakó rendeltetési egység helyezhető el.

”

(6) A Győri Építési Szabályzatról (GYÉSZ-ről) és Győr Szabályozási Tervéről szóló 1/2006. (I. 25.) önkormányzati rendelet 103. §-ban foglalt táblázat 04158–04160. sora helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„

04158	Az oldalhatáron álló beépítési módtól a SZT szerinti építési helyek megtartásával a járműtárolók telkén el lehet térni. A GYÉSZ 36. § (1) bekezdésben rögzített lakásszámra vonatkozó előírástól eltérően, legfeljebb két lakó rendeltetési egységet magába foglaló épület elhelyezésére szolgál.
04159	Az oldalhatáron álló beépítési módtól a SZT szerinti építési helyek megtartásával a járműtárolók telkén el lehet térni. A GYÉSZ 36. § (1) bekezdésben rögzített lakásszámra

	vonatkozó előírástól eltérően, legfeljebb két lakó rendeltetési egységet magába foglaló épület elhelyezésére szolgál.
04160	Az oldalhatáron álló beépítési módtól a SZT szerinti építési helyek megtartásával a járműtárolók telkén el lehet térni. A GYÉSZ 36. § (1) bekezdésben rögzített lakásszámra vonatkozó előírástól eltérően, legfeljebb két lakó rendeltetési egységet magába foglaló épület elhelyezésére szolgál.

"

(7) A Győri Építési Szabályzatról (GYÉSZ-ről) és Győr Szabályozási Tervéről szóló 1/2006. (I. 25.) önkormányzati rendelet 103. §-ban foglalt táblázat 04684. és 04685. sora helyébe a következő rendelkezések lépnek:

"

04684	Az övezetben csak lakó rendeltetési egység helyezhető el. Az övezetben a 20 métert vagy azt meghaladó szélességű telkek az övezeti paramétersorban meghatározott oldalhatáros beépítéstől eltérően szabadonállóan is beépíthetők. Az övezetben egy telken csak egy lakó rendeltetési egység helyezhető el.
04685	Az övezetben csak lakó rendeltetési egység helyezhető el. Az övezetben egy telken csak egy lakó rendeltetési egység helyezhető el. Új épület 14 méternél keskenyebb telken nem helyezhető el, de a meglévő épület felújítható. Építési hellyel érintett telek esetében az építési hely a ténylegesen kialakított ingatlan-nyilvántartásban önálló helyrajzi számmal jelölt telekre értendő. Az övezetben lévő zsákutcák folytatásában építési telket kialakítani kizárólag annak szabályozás szerinti 12,0 méter széles folytatásában és arra merőlegesen - vagy közel merőlegesen - csatlakozóan lehet. A csatlakozó építési telek utcafronti közterületi szélessége legalább 14,0 méter. A telektömbben új telek közművesítése kizárólag a tömbfeltáró útról és az előkert irányából az utcafrontra merőleges vagy közel merőleges bekötéssel engedélyezhető.

"

(8) A Győri Építési Szabályzatról (GYÉSZ-ről) és Győr Szabályozási Tervéről szóló 1/2006. (I. 25.) önkormányzati rendelet 103. §-ban foglalt táblázat 04765–04767. sora helyébe a következő rendelkezések lépnek:

"

04765	A területeken csak településrendezési szerződés (TRSZ) megléte esetén indítható a fejlesztés. A GYÉSZ 36. § (1) bekezdésben rögzített lakásszámra vonatkozó előírástól eltérően, legfeljebb két lakó rendeltetési egységet magába foglaló épület elhelyezésére szolgál.
04766	A területeken csak településrendezési szerződés (TRSZ) megléte esetén indítható a fejlesztés. A GYÉSZ 36. § (1) bekezdésben rögzített lakásszámra vonatkozó előírástól eltérően, legfeljebb két lakó rendeltetési egységet magába foglaló épület elhelyezésére

	szolgál.
04767	A területeken csak településrendezési szerződés (TRSZ) megléte esetén indítható a fejlesztés. A GYÉSZ 36. § (1) bekezdésben rögzített lakásszámra vonatkozó előírástól eltérően, legfeljebb két lakó rendeltetési egységet magába foglaló épület elhelyezésére szolgál.

"

(9) A Győri Építési Szabályzatról (GYÉSZ-ről) és Győr Szabályozási Tervéről szóló 1/2006. (I. 25.) önkormányzati rendelet 103. §-ban foglalt táblázat 04828. sora helyébe a következő rendelkezés lép:

"

04828	Az övezetben a 20 métert vagy azt meghaladó szélességű telkek az övezeti paramétersorban meghatározott oldalhatáros beépítéstől eltérően szabadonállóan is beépíthetők. Az övezetben egy telken csak egy rendeltetési egység helyezhető el. Az övezetben egy telken csak egy lakó rendeltetési egység helyezhető el.

"

(10) A Győri Építési Szabályzatról (GYÉSZ-ről) és Győr Szabályozási Tervéről szóló 1/2006. (I. 25.) önkormányzati rendelet 103. §-a a következő táblázattal egészül ki:

"

04853	A GYÉSZ 36. § (1) bekezdésben rögzített lakásszámra vonatkozó előírástól eltérően, legfeljebb két lakó rendeltetési egységet magába foglaló épület elhelyezésére szolgál.

"

8. §

A Győri Építési Szabályzatról (GYÉSZ-ről) és Győr Szabályozási Tervéről szóló 1/2006. (I. 25.) önkormányzati rendelet 103. §-a a következő táblázattal egészül ki:

"

01854	Az övezetben a tervezett telekalakítások két ütemben is engedélyezhetőek.
04854	Az övezetben a tervezett telekalakítások két ütemben is engedélyezhetőek.
04855	Az övezetben a tervezett telekalakítások két ütemben is engedélyezhetőek.
04856	Az övezetben a nappali és éjjeli zajhatárértékek a beépítéssel egy időben igazolható módon teljesítendőek az 1. számú főúthoz közelebb eső építményfalszakaszokon. Az övezetben a tervezett telekalakítások két ütemben is engedélyezhetőek.
04857	Az övezetben a nappali és éjjeli zajhatárértékek a beépítéssel egy időben igazolható módon teljesítendőek az 1. számú főúthoz közelebb eső építményfalszakaszokon. Az

	övezetben a tervezett telekalakítások két ütemben is engedélyezhetőek.
04879	Az övezetben a tervezett telekalakítások két ütemben is engedélyezhetőek.

”

9. §

A Győri Építési Szabályzatról (GYÉSZ-ről) és Győr Szabályozási Tervéről szóló 1/2006. (I. 25.) önkormányzati rendelet „Átmeneti rendelkezések” alcíme a következő 119/B. §-sal egészül ki:

„119/B. §

(1) A Győri Építési Szabályzatról (GYÉSZ-ről) és Győr Szabályozási Tervéről szóló 1/2006. (01. 25.) Ök. rendelet módosításáról szóló …./2021. (VI. 30.) önkormányzati rendelet hatálybalépésének napjáig használatbavételi engedéllyel, használatbavétel tudomásulvételével vagy hatósági bizonyítvánnyal rendelkező egy lakás rendeltetési egységet tartalmazó lakóépület esetében a rendeletnek a Győri Építési Szabályzatról (GYÉSZ-ről) és Győr Szabályozási Tervéről szóló 1/2006. (01. 25.) Ök. rendelet módosításáról szóló …./2021. (VI. 30.) önkormányzati rendelettel módosított 36. § (1) bekezdésében rögzített előírásaitól eltérően, a lakás rendeltetési egység száma legfeljebb kettőre növelhető az épület kubatúrájának megváltoztatása nélkül.

(2) A Győri Építési Szabályzatról (GYÉSZ-ről) és Győr Szabályozási Tervéről szóló 1/2006. (01. 25.) Ök. rendelet módosításáról szóló …./2021. (VI. 30.) önkormányzati rendelet hatálybalépésének napjáig használatbavételi engedéllyel, használatbavétel tudomásulvételével vagy hatósági bizonyítvánnyal rendelkező egy lakás rendeltetési egységet tartalmazó lakóépület esetében rendeletnek a Győri Építési Szabályzatról (GYÉSZ-ről) és Győr Szabályozási Tervéről szóló 1/2006. (01. 25.) Ök. rendelet módosításáról szóló …./2021. (VI. 30.) önkormányzati rendelettel módosított 37. § (1) bekezdésében rögzített előírásaitól eltérően, a lakás rendeltetési egység száma legfeljebb kettőre növelhető az épület kubatúrájának megváltoztatása nélkül.”

10. §

(1) A GYÉSZ szabályozási tervlapja módosul a rendelet 1. mellékletét képező SZTM 2019-051 tervszámú szabályozási tervlapja szerint.

(2) A GYÉSZ szabályozási tervlapja módosul a rendelet 2. mellékletét képező SZTM 2019-063, SZTM 2020-005, SZTM 2021-007 tervszámú szabályozási tervlapja szerint.

11. §

Hatályát veszti a Győri Építési Szabályzatról (GYÉSZ-ről) és Győr Szabályozási Tervéről szóló 1/2006. (I. 25.) önkormányzati rendelet 101. § (18) bekezdése.

12. §

(1) Ez a rendelet – a (2) és (3) bekezdésben foglalt kivétellel – a kihirdetését követő napon lép hatályba.

(2) Az 1–5. §, a 7. §, a 9. §, a 10. § (2) bekezdése és a 11. § 2021. július 15-én lép hatályba.

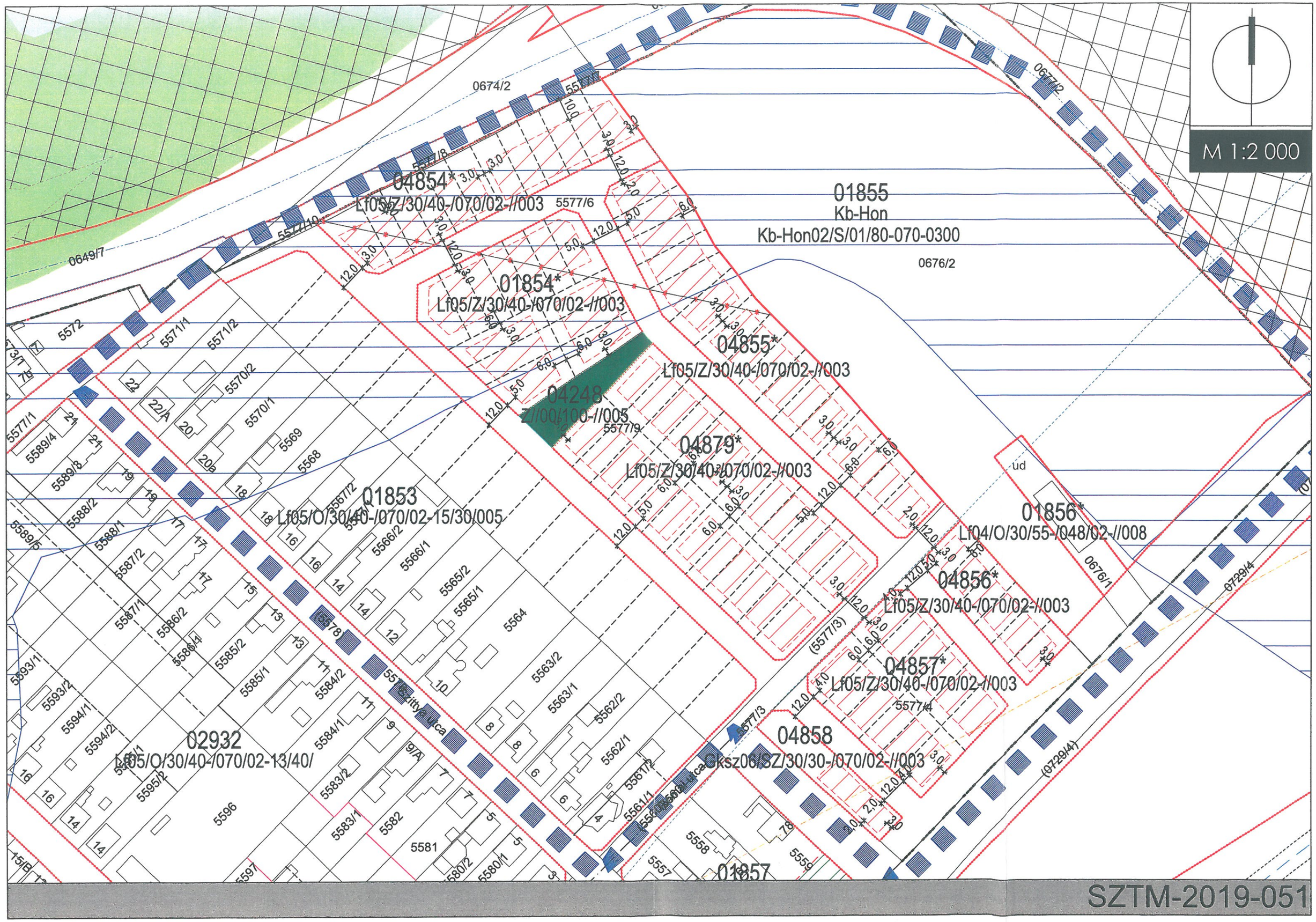
(3) A 8. § és a 10. § (1) bekezdése 2021. július 30-án lép hatályba.

Dr. Dézsi Csaba András
polgármester

Dr. Lipovits Szilárd
jegyző

1. melléklet a ../2021. (VI. 30.) önkormányzati rendelethez

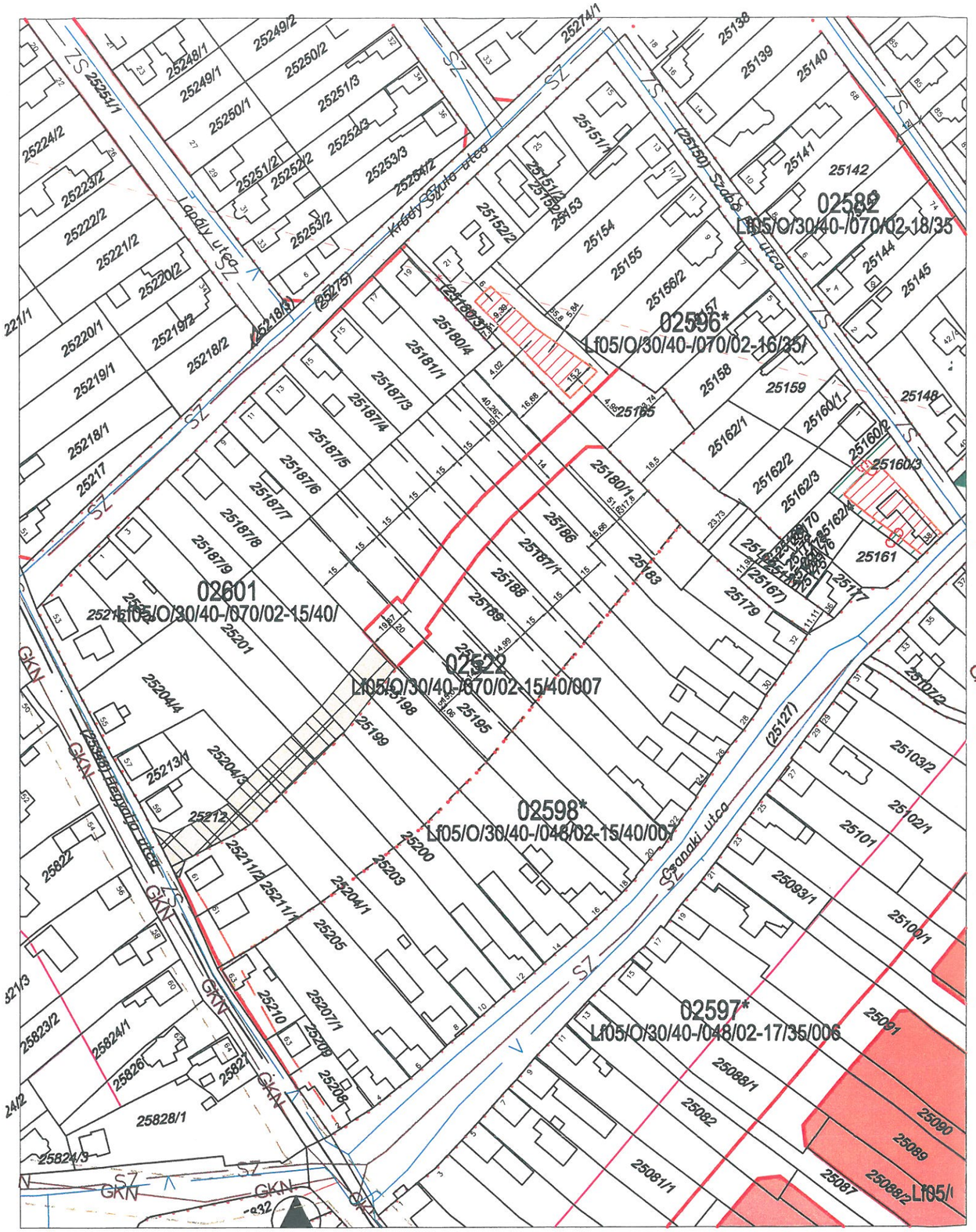
SZTM 019-051

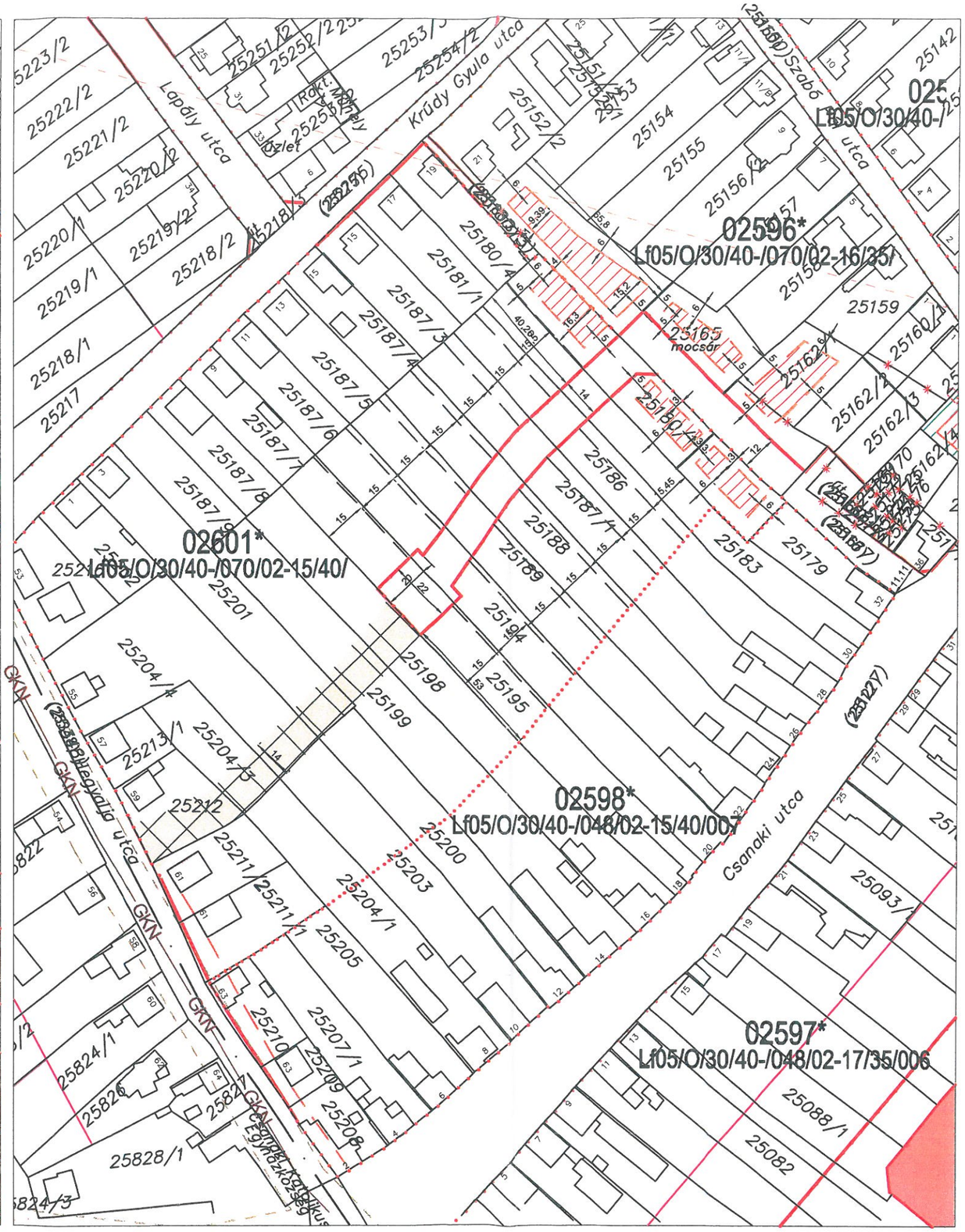


SZTM-2019-051

2. melléklet a ../2021. (VI. 30.) önkormányzati rendelethez

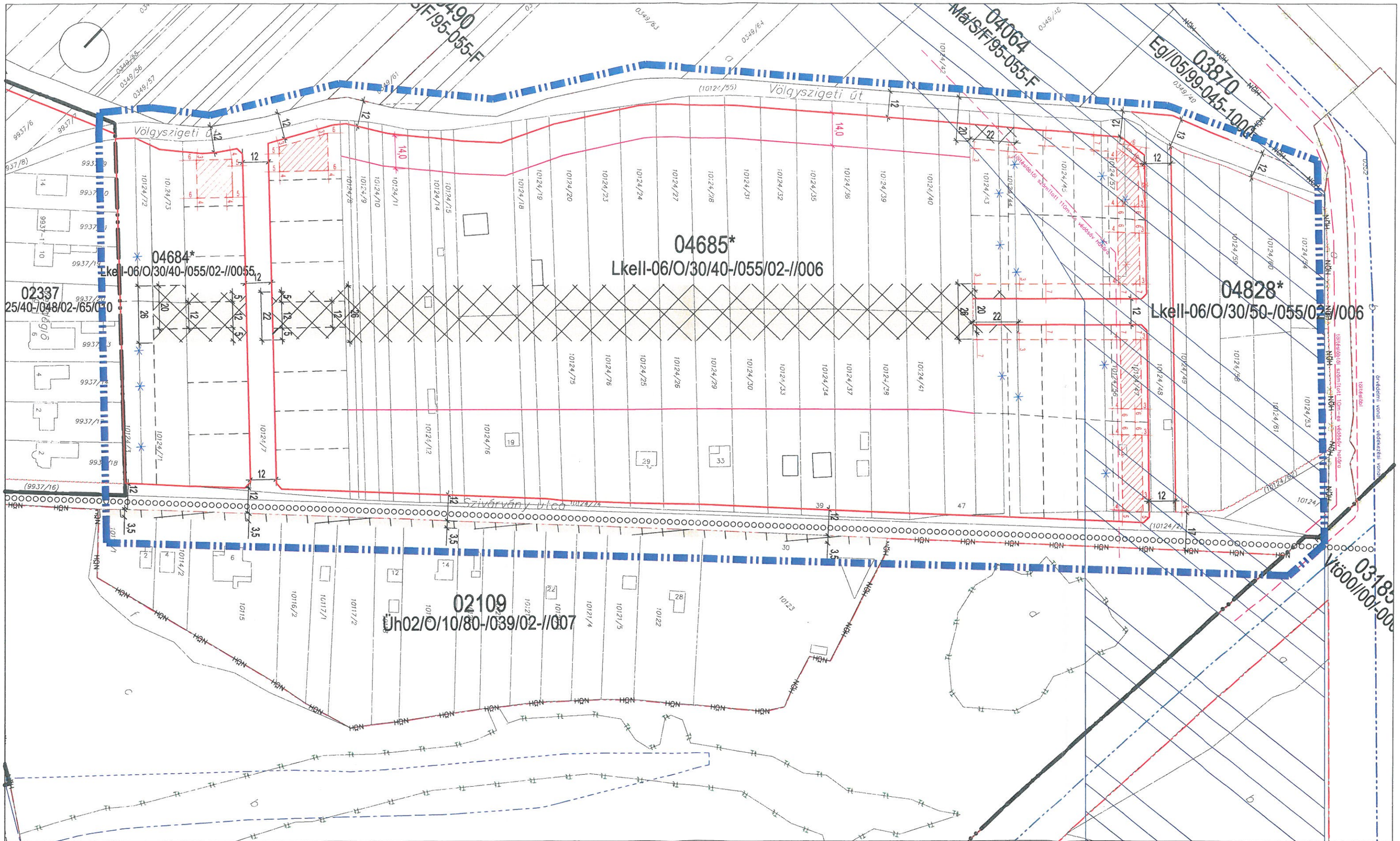
SZTM 2019-063
SZTM 2020-005





SZTM 2019-063

Győr-Ménfőcsanak, Csanaki utca 02596 sz. övezet
övezethatár és szabályozási vonal korrekció



Jelmagyarázat - Győri SZT alapján

- tervezési terület határa
- belterületi határ
- szabályozási vonal
- fakadóvízzel érintett terület és határa
- javasolt telekhatár
- megszűnő jel javasolt
- építési hely és határa
- kerékpárút
- nem beépíthető terület
- árvédelmi vonal - védekezési vonal
- építési telek azon részének határa - *hátsó telekhatár* -, mely szerint az intenzitási mutatók számíthatók *

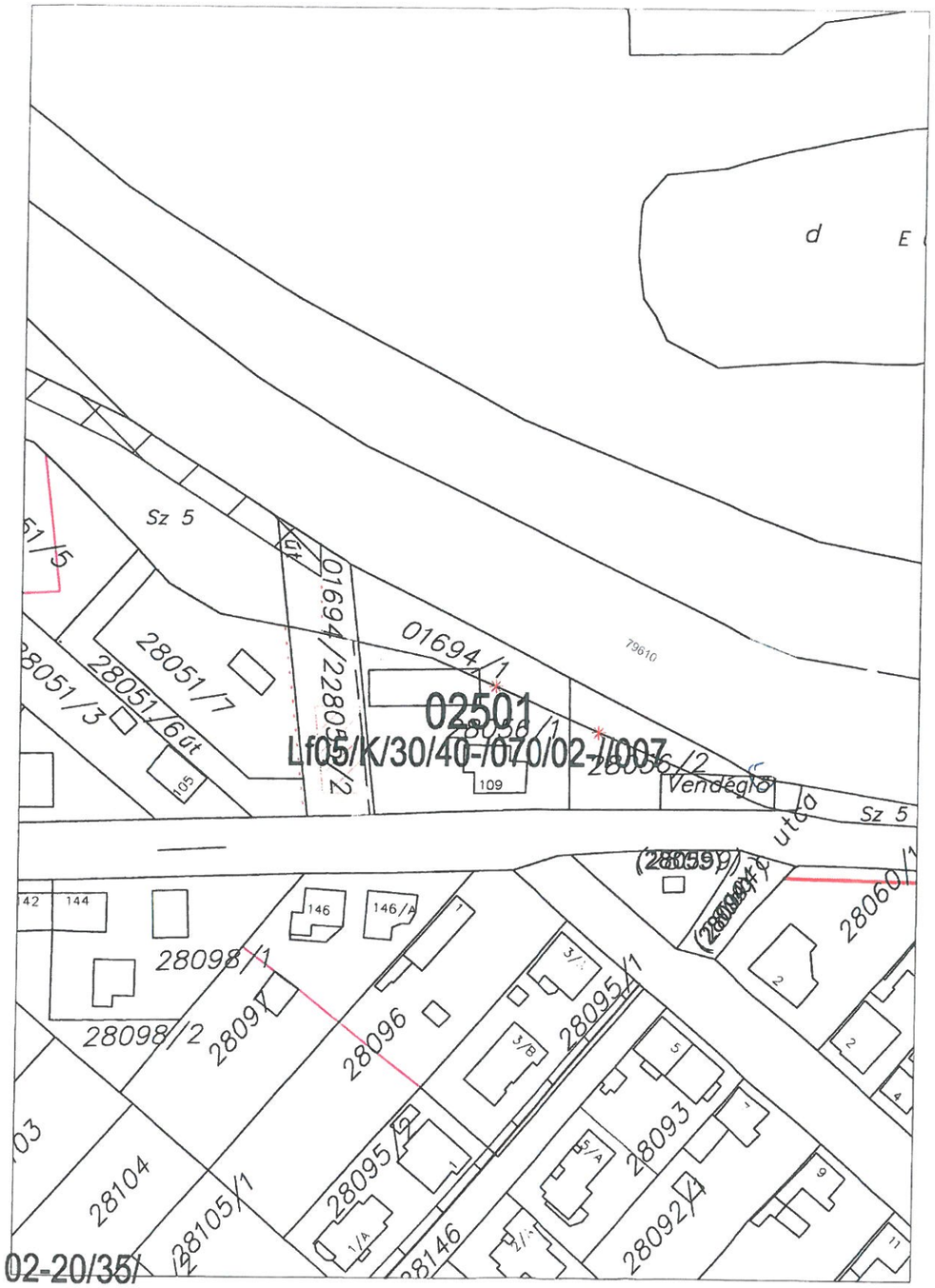
Jelmagyarázat - tájékoztató jellegű jelkulcsi elemek

- tűtávolsági számított 110m-es védősáv határa
- tűtávolsági számított 10m-es védősáv határa

* Az a vonal, mely a teleknek az építési övezeten belüli területén belül leválasztja azt a területrészt, melyhez az övezeti jelben lévő mutatókat viszonyítani kell a mutatók értékének meghatározásakor. Az építési hely, a hátsókert meghatározása szempontjából ezt a vonalat kell hátsó telekhatárnak tekinteni. Az építési övezet építési jogot adó részének lehatárolására akkor kerül sor, ha az övezetben a telek mélysége nagy mértékben eltér egymástól, vagy tervtávlaton túl, új tömbfeltárással, új építési telkek kialakítására lehet számítani."

Rajz megnevezése:	Szabályozási terv - ZÁRÓVÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ		Léptékű: M 1:illesztett
Megrendelő	Győr Megyei Jogú Város Önkormányzata		Dátum: 2021.június 09.
Munka megnevezése:	Rendezési tervmódosítás Győr- Pinnyéd, Völgyszigeti út, Szivárvány utca		Munkaszám: GY 2021-05
Felelős tervező:	Horváthné Korinek Judit TT 08-0330	Tervező munkatársa: Juhász Balázs TT 08-0481	Rajzszám: SZTM 2021-007
	E-mail: judit.korinek@gmail.com Cím: 9029 Győr, Szabadság utca 30. Tel./Fax.:		
Megjegyzés:	rendelet 1. számú melléklete		

Módosítás előtt



SZTM 2020-005

Győr-Gyirmót Csali Büfé kötelező telekalakítás jelölése

Általános indokolás

A rendelettervezet Győr Megyei Jogú Város GYÉSZ egyes övezeti előírásait módosító rendelkezéseket, továbbá a TSZTM 2019-051, TSZTM 2021-007, SZTM 2019-051, SZTM 2019-063, SZTM 2020-005, SZTM 2021-001, SZTM 2021-005 és az SZTM 2021-007 számú tervmódosításokat tartalmazza.

Részletes indokolás

az 1. §-hoz

A GYÉSZ 36. § módosítását tartalmazó rendelkezés a lakásszám csökkentéshez kapcsolódóan.

a 2. §-hoz

A GYÉSZ 36/B. § módosítását tartalmazó rendelkezés a lakásszám csökkentéshez kapcsolódóan.

a 3. §-hoz

A GYÉSZ 37. § módosítását tartalmazó rendelkezés a lakásszám csökkentéshez kapcsolódóan.

a 4. §-hoz

A GYÉSZ 64. § módosítását tartalmazó rendelkezés a különleges beépítésre nem szánt honvédelmi célú terület szerepkör bevezetéséhez kapcsolódóan.

az 5. §-hoz

A GYÉSZ új 80/C. §-át tartalmazó rendelkezés a különleges beépítésre nem szánt honvédelmi célú terület szerepkör bevezetéséhez kapcsolódóan.

a 6-8. §-hoz

A GYÉSZ egyedi előírásait tartalmazó 103. § módosítását, kiegészítését tartalmazó rendelkezés.

a 9. §-hoz

A GYÉSZ-t 119/B. §-át egészíti ki átmeneti rendelkezésekkel, tekintettel a lakásszám csökkentésére.

a 10. §-hoz

A GYÉSZ szabályozási terv egyes tervlapjainak módosítását tartalmazó rendelkezés.

a 11. §-hoz

Hatályon kívül helyező rendelkezés a lakásszám csökkenéséhez kapcsolódóan.

a 12. §-hoz

Hatályba léptető rendelkezések.

TÁJÉKOZTATÓ AZ ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLAT EREDMÉNYÉRŐL

Rendelet-tervezet címe:	**Javaslat a Győr Megyei Jogú Város Településszerkezeti Tervének, valamint a Győri Építési Szabályzatról (GYÉSZ-ről) és Győr Szabályozási Tervéről szóló 1/2006. (I. 25.) Ök. rendelet módosítására**

Rendelet-tervezet valamennyi jelentős hatása, különösen

Társadalmi, gazdasági hatás:	Költségvetési hatás:	Környezeti, egészségügyi következmények:	Adminisztratív terheket befolyásoló hatás:	Egyéb hatás:
- építészeti normák biztosítása, - jelentkező társadalmi, gazdasági fejlődés, fejlesztés elősegítése;	-	a települési környezet minősége javul	-	-

A rendelet megalkotása szükséges, mert:

Az Étv. alapján a településrendezési eszközök időszakos felülvizsgálata, illetve a szakmailag támogatható módosítási igények jóváhagyása a település fejlődését szolgálja.

A rendelet megalkotásának elmaradása esetén várható következmények:

Jelenleg hatályos építési szabályozás érvényben maradása estén a felmerült fejlesztési igények nem valósíthatóak meg.

A rendelet alkalmazásához szükséges feltételek:

Személyi: rendelkezésre áll	Szervezeti: rendelkezésre áll	Tárgyi: biztosított	Pénzügyi: rendelkezésre áll
			Költségvetésbe a településrendezési eszközök módosításának fedezete tervezett.