



GYŐR MEGYEI JOGÚ VÁROS

9021 Győr, Városház tér 1.

3. 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 2020-038, SZTM 2020-038, SZTM 2021-003 számú tervmódosítások)

Győr, 2021. október 15.

Előterjesztő:


Gyimóthy Ákos
városi főépítész

Az előterjesztést véleményezte:


Városstratégiai Bizottság
Közigazgatási és Közrendvédelmi Bizottság

Meghívásra javasolt:

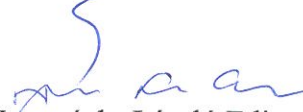
-

Az előterjesztést látta:



Dr. Dézsi Csaba András
polgármester


Szeles Szabolcs
alpolgármester

Törvényességi véleményezésre bemutatva:


Nagyné dr. László Edit
jegyző

Az előterjesztést készítette:

Településfejlesztési és Városstratégiai
Főosztály - Főépítési 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 2020-038, SZTM 2020-038, SZTM 2021-003 számú termódosítások)

Tisztelt Közgyűlés!

A polgármester nevében a Településfejlesztési Főosztály Városfejlesztési Osztály Főépítész Csoportja a TSZTM 2020-038, SZTM 2020-038, SZTM 2021-003 számú termódosításokkal összefüggésben az alábbi eljárásokat folytatta le:

I. egyszerűsített eljárás

TSZTM 2020-038 SZTM 2020-038	Győr - Gyórszentiván Kertváros 1. sz. főút menti Avar utcai napelem park 03707 sz. övezet településrendezési eszközök módosítása
---------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

II. tárgyalásos eljárás

SZTM 2021-003	Győr - Radó sziget 04321* számú zöldterület övezet övezeti paramétersor módosítása
---------------	------------------------------------------------------------------------------------

I.

A polgármester nevében a Főépítész Osztály az alábbi tárgyokban 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 **egyszerűsített eljárás** keretében lefolytatta.

SZTM 2020-038 Győr - Gyórszentiván Kertváros 1. sz. főút menti Avar utcai napelem park 03707 sz. övezet településrendezési eszközök módosítása

A módosítás célja:

A módosítás célja, hogy a város területfelhasználási politikáját az energiahatékonyság figyelembevételével alakítsa. Energiaellátásának biztosítására egyre növekvő arányban használjon megújuló energiaforrásokat.

A módosítás eredménye:

A Gyórszentiván kertvárosi területen található jelenleg kereskedelmi szolgáltató (Gksz) övezet egy része megújítható energiaforrások építményei különleges (Kme) övezetében napelemek elhelyezésére nyíljon lehetőség, mely hozzájárul a város megújuló energiaforrások nagyobb arányú kihasználásához és a már meglévő napelem-park bővítéséhez.

Szabályozás:

Az övezet egy része megtartja a Kereskedelmi szolgáltató övezet (Gksz) besorolást, egy része pedig megújítható energiaforrások építményei különleges övezete (Kme) besorolást kap.

A szabályozás eredményeként az 1. sz. főút és a (Gksz) övezet közötti 16 m szabályozási szélességű út törlésre kerül. Új jelkulcs elemként bevezetésre kerül a napelemmel be nem telepíthető, természetvédelmi szempontból megőrzendő terület.

A módosítás előtt:

A 03707 sorszámú övezet jelenlegi szabályozása kereskedelmi szolgáltató (Gksz).
Gksz02/S/10/70-/075/02-//150

Új övezeti jel:

04889 sorszámú, megújítható energiaforrások építményei különleges övezete.
Kme01/S/10/40-036-//150

Területfelhasználás:

A módosítás eredményeként megújítható energiaforrások építményei különleges övezete kerül kijelölésre.

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 csökken.

Megengedett építménymagasság:

A módosítás eredményeként a megengedett építménymagasság csökken.

Telekalakítás, megengedett telekméret:

A módosítás eredményeként telekalakítás és telekméret nem változik.

Eljárási rend ismertetése:

1. Véleményezési szakasz a Korm. rendelet 29/A. §-a és a 41 §-a alapján:

A szabályozási tervmódosításának a Korm. rendelet 41. § szerinti dokumentációja 2021. május 12-én a partnerségi rendelet alapján meghatározott partnereknek meghirdetésre került. A partnerségi rendelet értelmében a településrendezési eszköz, valamint a tervezési terület beazonosítható módon 2021. május 12-én 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. május 12-től 2021. június 2-ig kifüggesztésre került.

A véleményezési eljárás során eltérő vélemény érkezett.

A Korm. rendelet 39. § (1) bekezdésében foglaltaknak megfelelően eltérő vélemények egyeztető tárgyalása megtartására került sor 2021. július 15. napján.

2. Partnerségi egyeztetés – munkaközi tájékoztatás a Korm. rendelet 29/A. §-a és a partnerségi rendelet alapján:

A módosítással összefüggő lakossági fórumra 2021 július 26-án 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. július 16-i számában jelent meg és Győr Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala 9021 Győr, Honvéd liget 1. szám alatti hirdetőfelületén 2021. július 16-tól 2021. augusztus 6-ig kifüggesztésre került. A hirdetmény és a településrendezési eszköz, valamint a tervezési terület beazonosítható módon teljes terjedelmében 2021. július 16-tól 2021. augusztus 6-ig feltöltésre került az önkormányzat internetes oldalára.

A partnerségi egyeztetés során kapott vélemények, állásfoglalások között eltérő vélemény nem volt. A lakossági fórumon és a véleményezés időszakában érdemi észrevétel a módosítás kapcsán nem érkezett.

Az eltérő vélemények egyeztető tárgyalása során érkezett vélemények figyelembevételre kerültek. A záró véleményezésre előkészített dokumentációban a javasolt módosítások átvezetésre kerültek.

3. A módosítási eljárás szakmai záró véleményezése a Korm. rendelet 40. §-a alapján:

A tervdokumentáció az Állami Főépítésznek záró véleményezés céljából átadásra került, véleménye a közgyűlésen kerül ismertetésre.

II.

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

SZTM 2021-003 Győr - Radó sziget 04321* számú zöldterület övezet övezeti paramétersor módosítása

A módosítás célja:

A rendezési terv módosítás célja hogy a Radó szigeten található csónakház helyreállítható és az új használata megvalósítható legyen, ezzel a város emblemikus épületévé válása érhető el, és annak környezete, a Radó sziget is méltó közterülete, közparkja lesz az épületnek és a városnak is.

A módosítás során Győr - Sziget, 04321* számú Zöldövezet paramétersorának módosítására kerül sor.

A módosítás eredménye:

Az GYÉSZ és SZT szöveges és rajzos módosításának eredményeként a beruházás megvalósítható.

Szabályozási javaslat:

A szabályozás során a 04321* számú övezetben építési hely kerül kijelölésre. A Radó sziget északi területén a jelenlegi szabályozás változatlan formában megmarad, az északi terület önálló övezeti sorszámot kap. A déli terület új övezeti besorolást és egyedi előírást kap. A zöldövezet paramétereire vonatkozóan OTÉK alóli felmentés szükséges.

A módosítás a GYÉSZ szöveges valamint rajzi módosítását tartalmazza.

A szöveges módosítás:

A GYÉSZ 103. §-a kiegészül a 04321 sz. övezet előírásával:

04321	Az építési helyen belül 6 db gépjármű elhelyezését kell biztosítani. Az építményekben elhelyezhető funkciók: multifunkcionális rendezvénytér, öltözők, tárolók, előadók, büfé, melegkonyha, szálláshelyek, torony, szociális blokkok.
-------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Rajzi módosítást a rendeletervezet melléklete tartalmazza.

Az OTÉK alóli felmentés a GYÉSZ 7. mellékletében kerül rögzítésre:

46.	Győr - Radó sziget 04321* számú zöldterület	Az OTÉK 2. mellékletében meghatározottaktól eltérően a zöldövezet paramétereire vonatkozóan a minimális zöldfelületi arány 60%-ban a beépíthetőség legnagyobb mértéke 4%-ban kerül rögzítésre	04321*	Németh Edina Állami Főépítész Asszonyszámú levele szerint
-----	---------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------	-----------------------------------------------------------------------------

Az övezet övezeti jele módosítás előtt:

04321* sz. övezet:

Z/S/20/80-036

Az övezet övezeti jele módosítás eredményeként:

Z/S/40/60-075

Területfelhasználás:

A módosítás eredményeként nem módosul.

Beépítési mód:

A módosítás eredményeként nem módosul.

Beépítési százalék:

A módosítás eredményeként 2%-ról 4%-ra nő.

Zöldfelület megengedett legkisebb aránya:

A módosítás eredményeként a zöldfelület aránya 80%-ról 60%-ra csökken.

Megengedett építménymagasság, megengedett szintszám:

A módosítás eredményeként nem változik.

Telekalakítás, megengedett telekméret:

A módosítás eredményeként, a beépíthető telek legkisebb területe 3600 m²-ről 7500 m²-re nő.

1. Előzetes adatszolgáltatás a Korm. rendelet 42. §-a alapján:

A szabályozási tervmódosításának a Korm. rendelet 42. § szerinti dokumentációja 2021. március 26-án az érintett államigazgatási szerveknek megküldésre került.

2. Partnerségi egyeztetés – munkaközi tájékoztatás a Korm. rendelet 29/A. §-a és a partnerségi rendelet alapján:

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 módosítással összefüggő lakossági fórumra 2021. február 22-én 9.00 órakor Győr Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala Dísztermében került sor. A lakossági fórumon

elhangzottokról jegyzőkönyv került felvételre, amelynek az önkormányzat internetes honlapján történő közzététele megtörtént. A lakossági fórumon és a véleményezés időszakban érdemi észrevétel a módosítás kapcsán nem érkezett.

Az Önkormányzat 2021. március 8-án a beruházással érintett területet kiemelt fejlesztési területté nyilvánította.

A Korm. rendelet szerinti tárgyalásos eljárásban kapott vélemény alapján a tervezési program módosításra került, az övezet zöldterületként történő kiszabályozása vált szükségessé. Az eljárás az így módosított dokumentációk megküldésével folytatódott.

3. A módosítási eljárás szakmai záró véleményezése a Korm. rendelet 42. §-a alapján:

A tervdokumentáció az Állami Főépítésznek záró véleményezés céljából átadásra került, záró véleménye a közgyűlésen kerül ismertetésre.

Az előterjesztés 1. sz. mellékletét a GYÉSZ módosításhoz kapcsolódó szerkezeti tervlapok, a 2. 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 az előterjesztés 1 sz. mellékletét képező

TSZTM 2020-038 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-képviselői szervezeteknek és civil szervezeteknek.

Felelős: városi főépítész

Határidő: 2021. október 30.

Győr, 2021. október 15.


Gyimóthy Ákos
városi főépítész

TSZTM 2020-038 tervlap

**GYŐR MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÖZGYŰLÉSE .../2021. (... ..)
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 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. (01. 25.) Ök. rendelet (a továbbiakban: GYÉSZ) 103. §-a kiegészül a 04321 sz. övezet előírásával:

04321	Az építési helyen belül 6 db gépjármű elhelyezését kell biztosítani. Az építményekben elhelyezhető funkciók: multifunkcionális rendezvényter, öltözők, tárolók, előadók, büfé, melegkonyha, szálláshelyek, torony, szociális blokkok.
-------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

2. §

A GYÉSZ 2. számú melléklet „II. SZABÁLYOZÁSI TERV VONALAS SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK” táblázata a következő sorral egészül ki:

napelemmel be nem telepíthető,
természetvédelmi szempontból
megőrzendő terület



3. §

A GYÉSZ 7. melléklete az 1. számú melléklet szerint módosul.

4. §

(1) A GYÉSZ szabályozási tervlapja módosul a rendelet 2. mellékletét képező SZTM 2021-003 tervszámú szabályozási tervlapja szerint.

(2) A GYÉSZ szabályozási tervlapja módosul a rendelet 3. mellékletét képező SZTM 2020-038 tervszámú szabályozási tervlapja szerint.

5. §

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

(2) A 2. § és a 4. § (2) bekezdése 2021. november 10-én lép hatályba.

Dr. Dézsi Csaba András
polgármester

Nagyné dr. László Edit
jegyző

1. melléklet Győr Megyei Jogú Város Önkormányzatának
a Győri Építési Szabályzatról (GYÉSZ-ről) és
Győr Szabályozási Tervéről szóló 1/2006. (01. 25.)
önkormányzati rendelet módosításáról szóló
/2021. (.) önkormányzati rendelet

A Győri Építési Szabályzatról (GYÉSZ-ről) és Győr Szabályozási Tervéről szóló 1/2006. (I. 25.)
önkormányzati rendelet 7. melléklete a következő táblázattal egészül ki:

”

46.	Győr - Radó sziget 04321* számú zöldterület	Az OTÉK 2. mellékletében meghatározottaktól eltérően a zöldövezet paramétereire vonatkozóan a minimális zöldfelületi arány 60%-ban a beépíthetőség legnagyobb mértéke 4%-ban kerül rögzítésre	04321*	Németh Edina Állami Főépítész Asszonyszámú levele szerint
-----	---------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------	------------------------------------------------------------------------------

”

2_melléklet_ SZTM 2021-003 szabályozás

3_melléklet_ SZTM 2020-038 szabályozás.pdf

Győr Településrendezési eszközök módosítása



Tervlapon szereplő jelölések:

Tervezési terület határa

Területfelhasználási kategóriák:

Beépítésre szánt területek:

Gksz Kereskedelmi, szolgáltató övezet

Kme Megújítható energiaforrások építményei különleges övezet

Beépítésre nem szánt területek:

Eho Honvédelmi célokat szolgáló erdő övezete

Mk Kertes mezőgazdasági övezet

Ve Hullámtéri erdők övezete

Szabályozási elemek:

Szabályozási vonal

Övezetek határa

Be nem építhető terület

Javasolt telekhatár

Fakadóvízes terület

Vízvezeték védőtávolsággal

Természeti terület határa

Megszüntetendő jel - javasolt

Napelemmel be nem telepíthető, természetvédelmi szempontból megőrzendő terület

Az új övezet (04889) előírásai:

Kme01/S/10/40-/036-/150

Telek megeng. legkisebb területe: 15 000 m²

Megeng. legnagyobb építménymagasság: 3,6 m

Zöldfelület megeng. legkisebb aránya: 40 %

Megengedett legnagyobb beépítettség: 10 %

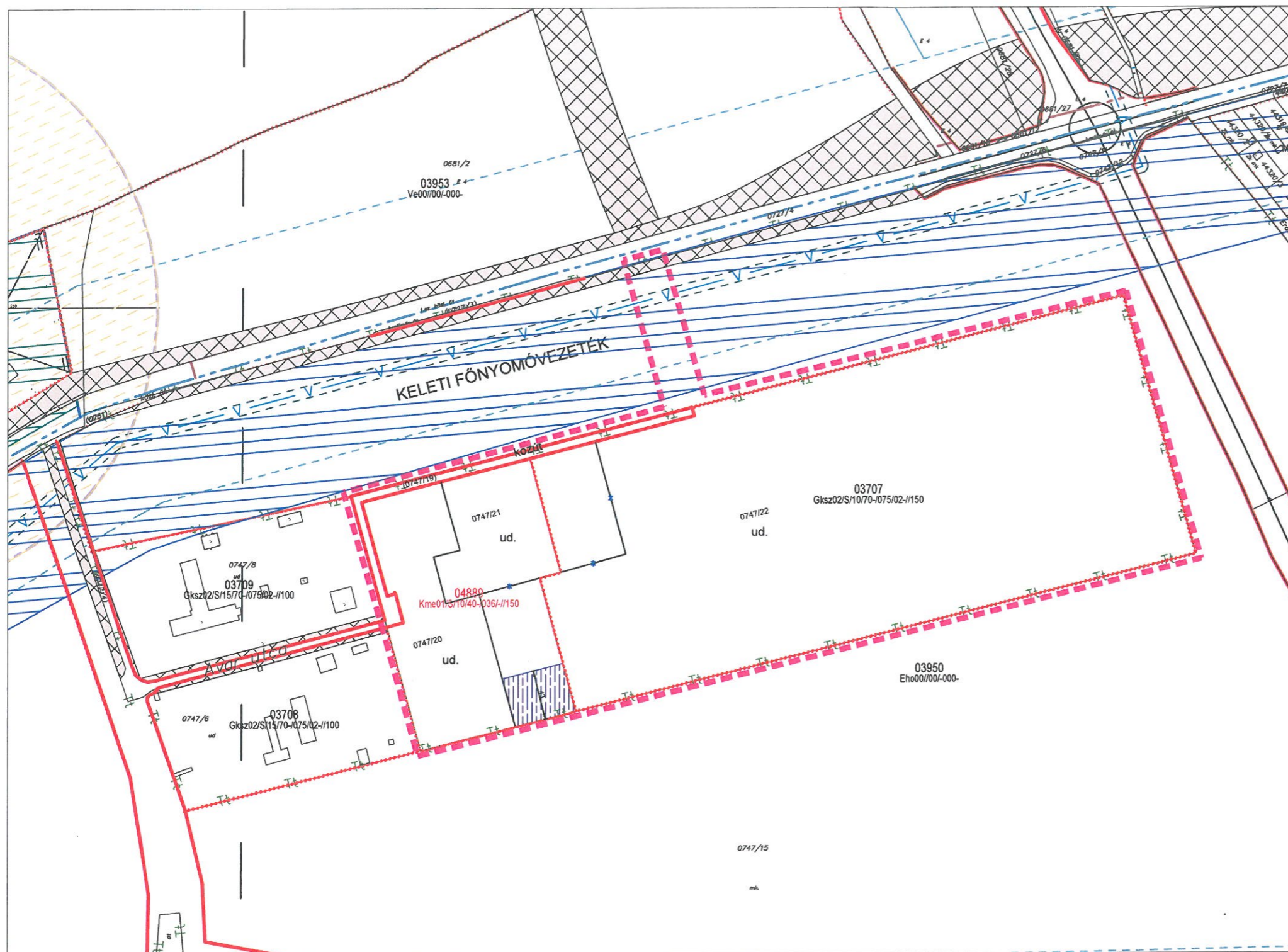
Beépítés megengedett módja: szabadonálló

Telekhasználati mutató: 0,1

Megújítható energiaforrások építményei különleges övezet

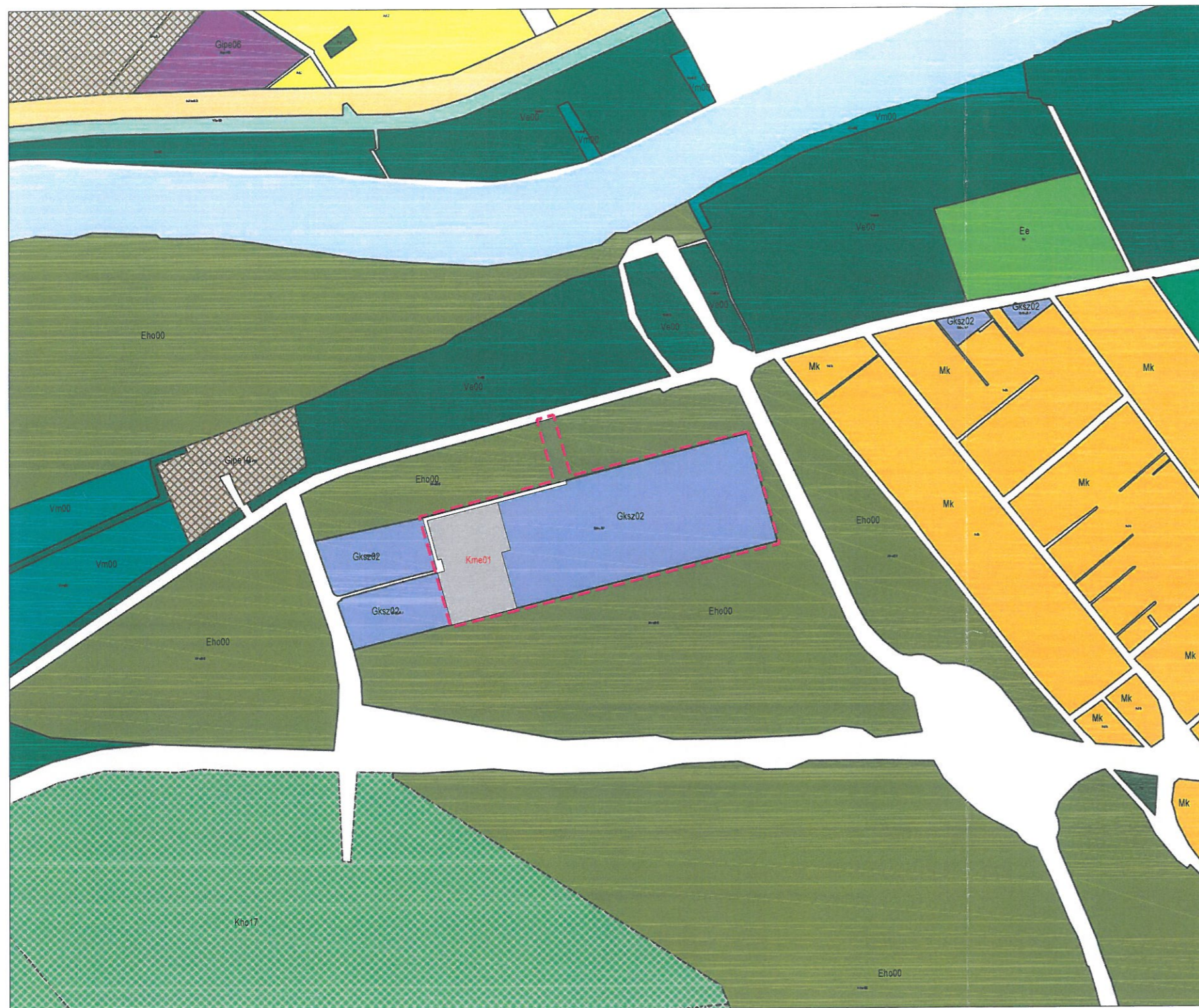
Jóváhagyva a .../2021. (...) Önkorm. rendelettel!

"Készült az állami alapadatok felhasználásával!"



T.P		TALENT - PLAN Tervező, Szolgáltató és Kereskedelmi Kft. 9023 Győr, Richter J. u. 11.; Tel: (96) 418-373; Fax: (96) 418-699; E-mail: talent_plan@arrabonet.hu; www.talent-plan.hu	
TERVEZŐ: NÉMETH GYULI vezető településrendező TT1 08-0066	MEGÍZŐ: Győr MJV Polgármesteri Hivatal 9021 Győr, Városház tér 1.	NYOMTATÁSI DÁTUM: 2021. augusztus	LÉPTÉK: M= 1: 4 000
TÁRSERVEZŐ: MIKLÓSI ATTILA közlekedés vezető/tervező TK6 08-513	MEGÍZÁS TÁRGYA: Településrendezési eszközök módosítása	MUNKASZÁM: TSZTM, SZTM 2020-038	TP MUNKASZÁM: 21020
TÁRSERVEZŐ: TÓTH CSABA okl. településmérnök	RAJZ NEVEZÉSE: Győr-Győrszentiván Kertváros 1. sz. főút menti Avar utcai napelempark 03707 sz. övezet Szabályozási terv módosítás	TERVFAJTA: SZABÁLYOZÁS	RAJZSZÁM: SZTM 2020-038

Győr Településrendezési eszközök módosítása



Tervlapon szereplő jelölések:

Tervezési terület határa

Területfelhasználási kategóriák:

Beépítésre szánt területek:

- Gksz Kereskedelmi, szolgáltató övezet
- Kme Megújítható energiaforrások építményei különleges övezet
- Gipe Egyéb ipari gazdasági övezet
- Kho Honvédelmi és belbiztonsági különleges övezet

Beépítésre nem szánt területek:

- Eho Honvédelmi célokat szolgáló erdő övezete
- Mk Kertes mezőgazdasági övezet
- Ve Hullámtéri erdők övezete
- Vm Hullámtéri mezőgazdasági területek övezete
- Ee Turisztikai erdő övezete



Jóváhagyva a .../2021. (...) Önkorm. határozattal!
"Készült az állami alapadatok felhasználásával!"

T·P		TALENT - PLAN Tervező, Szolgáltató és Kereskedelmi Kft. 9023 Győr, Richter J. u. 11.; Tel: (96) 418-373; Fax: (96) 418-699; E-mail: talent_plan@arrabonet.hu; www.talent-plan.hu	
TERVEZŐ: NÉMETH GYÜLÖS vezető településrendező TT1 08-0066	MEGBÍZÓ: Győr MJV Polgármesteri Hivatal 9021 Győr, Városház tér 1.	NYOMTATÁSI DÁTUM: 2021. július	LÉPTÉK: M= 1: 10 000
TÁRSZERVEZŐ: MIKLÓSI ATTILA közlekedés vezetőtervező TKo 08-513	MEGBÍZÁS TÁRGYA: Településrendezési eszközök módosítása	MUNKASZÁM: TSZTM, SZTM 2020-038	TP MUNKASZÁM: 21020
TÁRSZERVEZŐ: TÓTH CSABA okl. településmérnök	RAJZ MEGNEVEZÉSE: Győr-Győrszentiván Kertváros 1. sz. főút menti Avar utcai napelempark 03707 sz. övezet Településszerkezeti terv módosítás	TERVFAJTA: SZABÁLYOZÁS	RAJZSZÁM: TSZTM 2020-038

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 terhek befolyásoló hatás:	Egyéb hatás:
<ul style="list-style-type: none"> - 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 esetén 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.	