



..... napirendi pont

GYŐR MEGYEI JOGÚ VÁROS

9021 Győr, Városház tér 1.


Gyimóthy Ákos városi főépítész előterjesztése

Javaslat 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 2021-015, SZTM 2021-015 és SZTM 2021-019 számú tervmódosítások)

Győr, 2021. december 6.

Előterjesztő:


Gyimóthy Ákos
városi főépítész


Az előterjesztést véleményezte:

Városstratégiai Bizottság
Közigazgatási és Közrendvédelmi Bizottság


Meghívásra javasolt:

-

Az előterjesztést látta:


Dr. Dézsi Csaba András
polgármester

Törvényességi véleményezésre bemutatva:


Nagyné dr. László Edit
jegyző

Az előterjesztést készítette:

Településfejlesztési és Városstratégiai
Főosztály - Főépítész Osztály

Gyimóthy Ákos városi főépítész előterjesztése

Javaslat 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 2021-015, SZTM 2021-015 és SZTM 2021-019 számú tervmódosítások)

Tisztelt Közgyűlés!

A polgármester nevében a Településfejlesztési és Városstratégiai Főosztály Főépítési Osztálya a TSZTM 2021-015, SZTM 2021-015 és SZTM 2021-019 számú tervmódosításokkal összefüggésben az alábbi eljárásokat folytatta le:

Egyszerűsített eljárás

TSZTM 2021-015 SZTM 2021-015	Győr - Gyórszentiván, Vonal út, Egressy út 02715 számú övezet intenzitás növekedés
SZTM 2021-019	Győr - Révfalu, Bálványosi csatorna - Ciklámen utca 02198 övezet szabályozás módosítása

A polgármester nevében a Főépítési 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 **egyszerűsített eljárás** keretében lefolytatta.

1. TSZTM 2021-015, SZTM 2021-015 Győr - Gyórszentiván, Vonal út, Egressy út 02715 számú övezet intenzitás növekedés

A módosítás célja:

A tervezési cél elérése érdekében a szerkezeti tervben az Lf falusias lakóterületi területfelhasználást Vt településközponti vegyes területfelhasználásba szükséges módosítani. A szabályozási tervben a jelenlegi Lf falusias lakó övezetet és előírásait szintén településközponti vegyes Vt övezetre szükséges módosítani a beépítési mutatók meghatározásával. Az övezetben lévő 2 db falusias beépítésű ingatlan, mint kialakult adottság szintén belekerül a településközpont vegyes övezetbe, azonban rajtuk az átépülés irányát a terv szabályozza a szomszédos lakó környezetet figyelembe véve, építési hely és az azon belül építhető építménymagasság értékének egyedi előírásával.

A módosítás eredménye:

A telektömbben rendezett építészeti megjelenés alakul ki, az intenzitás, a létesítendő épületek tömegét és elhelyezését tekintve is. A tervezés eredményeként új közterület nem kerül kijelölésre, nem alakul ki. A környezet kialakult, az úthálózat közterületek szabályozási szélessége nem változik, a közműrendszer kiépített, üzemel, kapacitásbővítő fejlesztése nem szükséges.

Szabályozás:

A tervanyag az alábbi módosítást tartalmazza:

A 02715 sz. övezet jelenlegi előírásai:

Lf05/O/30/55-/048/02-16/45/

A 02715 sz. övezet módosuló övezeti előírás:

Vt10/O/40/10-/075/02-//050

Területfelhasználás:

A módosítás eredményeként Lf, azaz falusias lakóterületről Vt, azaz településközpont vegyes övezetre változik.

Beépítési mód:

A beépítési mód a módosítás eredményeként változatlan.

Beépítési százalék:

A megengedett legnagyobb beépítettség 30%-ról 40%-ra nő.

Zöldfelület megengedett legkisebb aránya:

A zöldfelület megengedett legkisebb mértéke 55%-ról 10%-ra csökken.

Megengedett építménymagasság, megengedett szintszám:

A megengedett legnagyobb építménymagasság 4,8 m-ről 7,5 m-re nő és a legnagyobb szintszám nem módosul.

Telekalakítás, megengedett telekméret:

A módosítás eredményeként a legkisebb telekszélesség (16 m) és legkisebb telekmélység (45 m) helyett a legkisebb építési teleknagyság 5000 m²-ben kerül meghatározásra.

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. október 22-én a partnerségi rendelet alapján meghatározott partnereknek meghirdetésre került. A partnerségi rendelet értelmében a településrendezési eszköz, valamint a tervezési terület beazonosítható módon 2021. október 22-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. október 22-től 2021. december 3-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 2021. november 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. november 12-i számában jelent meg és Győr Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala 9021 Győr, Honvéd liget 1. szám alatti hirdetőfelületén 2021. október 22-től 2021. december 3-ig kifüggesztésre került. A hirdetmény és a településrendezési eszköz, valamint a tervezési terület beazonosítható módon teljes terjedelmében 2021. október 22-től a 2021. december 3-ig feltöltésre került az önkormányzat internetes oldalára.

A Korm. rendelet szerinti állami főépítési 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 Főépítésnek záró véleményezés céljából átadásra került, véleménye a közgyűlésen kerül ismertetésre.

2. SZTM 2021-019 Győr - Révfalu, Bálványosi csatorna - Ciklámen utca 02198 övezet szabályozás módosítása

A módosítás célja:

A beépítés, telekalakítás és közterület kialakítás konkrét fejlesztési cél érdekében készült. A Ciklámen utca megvalósíthatósága érdekében a 02198 számú szabályozási övezetből két szabályozási övezet kerül kialakításra: a tömb északi részén a jelenlegi szabályozási paraméterek maradnak érvényben, míg a Ciklámen utcával határos 04890 számú szabályozási övezetben a minimális teleknagyság 450 m²-ben kerül meghatározásra, annak érdekében, hogy az utca menti telkek beépíthetősége az utca kialakításával párhuzamosan biztosított legyen.

Az új szabályozási övezetben a maximális építménymagasság 5,50 m-ben kerül meghatározásra.

A módosítás eredménye:

A Ciklámen utca mentén a 02198 számú szabályozási övezetből két szabályozási övezet kerül kialakításra: a tömb északi részén jelenleg változtatási tilalom van érvényben. A tilalom felülvizsgálata a helyi építési szabályzat módosításával együtt elvégzésre került. Az elrendelésének alapjául szolgáló okok az északi övezetben továbbra is fennállnak, a déli oldalon, újonnan kialakuló építési övezet tekintetében megvizsgálásra került és nem indokolt változtatási tilalom elrendelése.

Szabályozási javaslat:

Mivel a tervezési terület, valamint annak környezete is jelenleg még beépítetlen, a tervezett módosítás hatása településképi szempontból semleges, a módosítás által meghatározott paraméterek a terület további beépítése során a városképbe illeszkedő beépítést tudnak eredményezni.

Szabályozás:

A tervanyag az alábbi módosítást tartalmazza:

A 02198 sz. övezet jelenlegi előírásai:

Lf05/S/30/40-/070/02-18/40/

A 02198 sz. övezet megtartásra kerülő előírásai:

Lf05/S/30/40-/070/02-18/40/

A 02198 sz. övezetből kialakításra kerülő 04890 sz. új övezet előírásai:

Lf05/S/30/40-/055/02-//0045

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. október 28-án a partnerségi rendelet alapján meghatározott partnereknek meghirdetésre került. A partnerségi rendelet értelmében a településrendezési eszköz, valamint a tervezési terület beazonosítható módon 2021. október 3-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 2021. október 28-tól 2021. december 3-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 2021. november 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. november 12-i számában jelent meg és Győr Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala 9021 Győr, Honvéd liget 1. szám alatti hirdetőfelületén 2021. október 22-től 2021. december 3-ig kifüggesztésre került. A hirdetmény és a településrendezési eszköz, valamint a tervezési terület beazonosítható módon teljes terjedelmében 2021. október 22-től a 2021. december 3-ig feltöltésre került az önkormányzat internetes oldalára.

A Korm. rendelet szerinti állami főépítész 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 záró véleményezés céljából átadásra került, véleménye a közgyűlésen kerül ismertetésre.

Az előterjesztés 1. sz. mellékletét a fenti módosításokhoz kapcsolódó szerkezeti tervlapok, a 2. sz. mellékletét a rendelettervezet képezi. A rendelettervezet mellékletei a GYÉSZ szabályozási tervlapjait tartalmazzák.

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 2021-015 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. december 31.



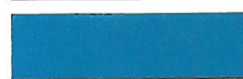
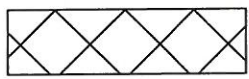
Győr, 2021. december 6.



Gyimóthy Ákos
városi főépítész

TSZTM 2021-015



-  tervezési terület határa
-  falusias lakó tf.
-  településközponti vegyes tf.
-  illeszkedés - tartalék terület - tf.

Rajzi megnevezés: Szerkezeti terv - szakmai véleményezési szakasz		Lépték: M 1:2000
Megrendelő: Győr Megyei Jogú Város Önkormányzata	Dátum: 2021. július 21.	Munkaszám: GY-002
Munka megnevezés: Rendezési tervmódosítás	Munkaterv: Gyűjtésvezetés 02715* sorozatú építési tervzet	Rajzsorszám: TSZTM 2021-015
Feladó tervező: Juhász Balázs TT 08-0481	Tervező munkatárs:	
E-mail: juhaszb75@gmail.com Cím: 902729 Győr, Kővecses utca 13. mobil: +36-70-943-20-52		
Megjegyzés: Határozat tervezet 1. számú melléklete		

**Győr Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének
...../2021. (.....) rendelete**

**a Győri Építési Szabályzatról és Győr Szabályozási Tervéről szóló 1/2006. (01. 25.) ök.
rendelet módosításáról**

Győr Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése (a továbbiakban: Közgyűlés) a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 16. §-ának (1) bekezdésében, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. §-a (3) bekezdésének c) pontjában biztosított jogkörében a következőket rendeli el:

1. §

A Győri Építési Szabályzatról (GYÉSZ-ről) és Győr Szabályozási Tervéről szóló 1/2006. (I. 25.) Ök. rendelet szabályozási tervlapja módosul a rendelet 1. mellékletét képező SZTM 2021-015 tervszámú szabályozási tervlap szerint.

2. §

A Győri Építési Szabályzatról (GYÉSZ-ről) és Győr Szabályozási Tervéről szóló 1/2006. (I. 25.) Ök. rendelet szabályozási tervlapja módosul a rendelet 2. mellékletét képező SZTM 2021-019 tervszámú szabályozási tervlap szerint.

3. §

A Győri Építési Szabályzatról (GYÉSZ-ről) és Győr Szabályozási Tervéről szóló 1/2006. (I. 25.) Ök. rendelet „1.3.7. újonnan beépítésre szánt és rehabilitációra kijelölt területek” önálló szabályozási tervlapja módosul a rendelet 3. mellékletét képező „1.3.7. Új beépítésre szánt területek önálló szabályozási tervlap fedvény az SZTM 2021-019 szabályozási tervhez” című tervlap szerint.

4. §

(1) Ez a rendelet – a (2) bekezdésben foglaltak kivételével - 2022. január 5. napján lép hatályba.

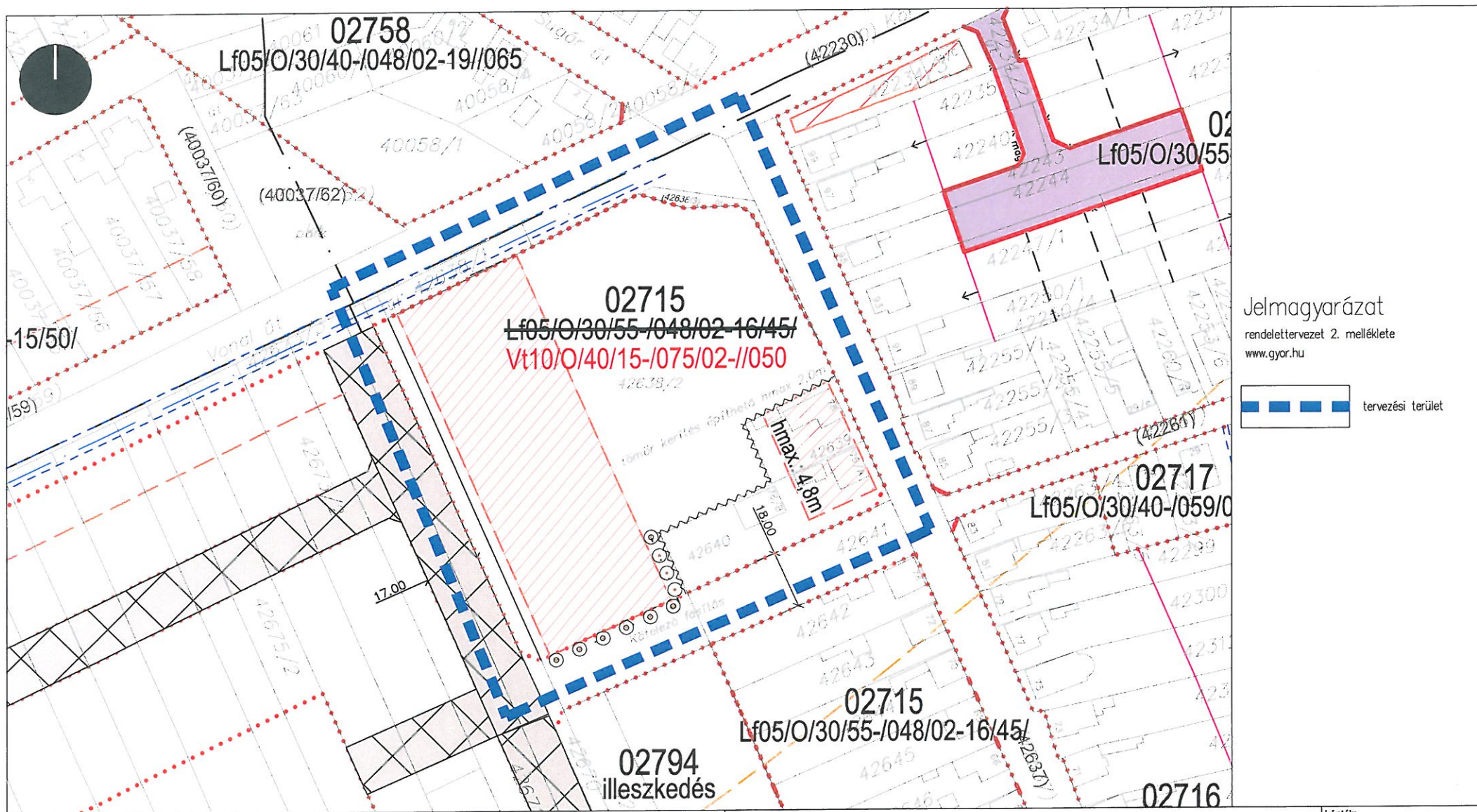
(2) A 2-3. § a Győr Megyei Jogú Város Önkormányzata és a fejlesztő között az SZTM 2021-019 számú szabályozási tervmódosítással kialakuló fejlesztési területre vonatkozó településrendezési szerződés hatálybalépését követő napon, de legkorábban 2022. január 5. napján lép hatályba.

.....
Dr. Dézsi Csaba András sk
polgármester

.....
Nagyné dr. László Edit
jegyző

Rendelet 1. melléklete

SZTM 2021-015



Jelmagyarázat
rendelettervezet 2. melléklete
www.gyor.hu

 tervezési terület

Rajz megnevezése: Szabályozási terv		Lépték: M 1:1500
Megrendelő: Győr Megyei Jogú Város Önkormányzata	Dátum: 2021. november 27.	
Munka megnevezése: Rendezési termódosítás Győrszentiván, 02715* építési övezet	Munkaszám: GY-002	
Felelős tervező: Juhász Balázs TT 08-0481	Tervező munkatárs:	Rajzszám: SZTM 2021-015
E-mail: juhaszb75@gmail.com Cím: 9027 Győr, Kővecses utca 13. Tel./Fax.: 06/70/943-20-52		

Megjegyzés:
Rendelet tervezet 1. számú melléklete

SZTM 2021-019

1.3.7. Új beépítésre szánt területek önálló szabályozási tervlap fedvény az SZTM 2021-019 szabályozási tervhez



M 1:2 000

0219

04127

02200

02199

02198

04890

02205

02206

02059

02197

022

"1.3.7 Újonnan beépítésre szánt és jelentős mértékben átépítésre kerülő területek"
tervlap módosítása

Általános indokolás

A rendelettervezet az SZTM 2021-015 és SZTM 2021-019 számú tervmódosítást tartalmazza, melyhez kapcsolódik az önálló 1.3.7. szabályozási tervlap módosítása is.

TÁJÉKOZTATÓ AZ ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLAT EREDMÉNYÉRŐL

Rendelet-tervezet címe:	Javaslat 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:
<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 valósíthatók meg.				
A rendelet alkalmazásához szükséges feltételek:				
Személyi: rendelkezésre áll	Szervezeti: rendelkezésre áll	Tárgyi: biztosított	Pénzügyi: rendelkezésre áll	
			Költségvetésbe a településrendezési eszközök módosításának fedezete tervezett.	