



GYŐR MEGYEI JOGÚ VÁROS
9021 Győr, Városház tér 1.

.....³ napirendi pont

Szaksz Vince városi főépítész előterjesztése

Javaslat a Győri Építési Szabályzatról (GYÉSZ-ről) és Győr Szabályozási Tervéről szóló 1/2006. (I. 25.) Ök. rendelet felülvizsgálatára tekintettel változtatási tilalom elrendeléséről szóló 18/2018. (V. 25.) önkormányzati rendelet módosítására

Győr, 2022. október 14.

Előterjesztő:

Szaksz Vince
városi főépítész

Az előterjesztést véleményezte:

Városstratégiai Bizottság
Közigazgatási és Közrendvédelmi Bizottság

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

Szaksz Vince városi főépítész előterjesztése

Javaslat a Győri Építési Szabályzatról (GYÉSZ-ről) és Győr Szabályozási Tervéről szóló 1/2006. (I. 25.) Ök. rendelet felülvizsgálatára tekintettel változtatási tilalom elrendeléséről szóló 18/2018. (V. 25.) önkormányzati rendelet módosítására

Tisztelt Közgyűlés!

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 9/B. §-a alapján a településrendezés feladata, hogy a településfejlesztéssel összhangban - a település területének, telkeinek felhasználására és az építés helyi rendjére vonatkozó szabályok kialakításával meghatározza a település összehangolt, rendezett és fenntartható fejlődésének térbeli-fizikai kereteit, a település adottságait és lehetőségeit hatékonyan kihasználva elősegítse annak működőképességét a környezeti ártalmak legkisebbre való csökkentése mellett, biztosítsa a település működéséhez szükséges infrastruktúra-hálózatot, megjelenítve a települési zöldinfrastruktúrát, biztosítsa a település megőrzésre érdemes, jellegzetes, értékes szerkezetének, beépítésének, építészeti, természeti és tájképi arculatának védelmét.

Az Étv. 17. §-a rendelkezik a településrendezési feladatok megvalósulását biztosító jogintézményekről, köztük a tilalmakról.

Az Étv. 20. §-a alapján az érintett területre változtatási tilalom rendelhető el a helyi építési szabályzat készítésének időszakára annak hatálybalépéséig. A tilalmat a feltétlenül szükséges mértékre és időtartamra kell korlátozni, s azt haladéktalanul meg kell szüntetni, ha az elrendelésének alapjául szolgáló okok már nem állnak fenn. A tilalmak felülvizsgálatát a helyi építési szabályzat felülvizsgálatával együtt el kell végezni.

Az Étv. 21. §-a rendelkezik a változtatási elrendelésének részletszabályairól:

„21. § (1) A helyi építési szabályzat készítésére vonatkozó írásos megállapodás megléte esetén a helyi építési szabályzat készítésének időszakára azok hatálybalépéséig, de legfeljebb három évig az érintett területre a települési önkormányzat rendelettel változtatási tilalmat írhat elő.

(2) A változtatási tilalom - ha az azt elrendelő önkormányzati rendelet rövidebb időről nem rendelkezik - három év eltelte után külön rendelkezés nélkül megszűnik.”

Jelen előterjesztés a Győri Építési Szabályzatról (GYÉSZ-ről) és Győr Szabályozási Tervéről szóló 1/2006. (I. 25.) Ök. rendelet felülvizsgálatára tekintettel változtatási tilalom elrendeléséről szóló 18/2018. (V. 25.) önkormányzati rendelet módosítására tesz javaslatot. A rendelet alapja az SZTM 2017-002 számon futó eljárás, melynek tárgya a Szerkezeti terv és a Szabályozási terv felülvizsgálata Győr Megyei Jogú Város teljes közigazgatási területére vonatkozóan.

A tervezési munka során az Üdülőházas üdülőterületek (Üü) vizsgálata alapján a következő övezetek részletes vizsgálata és újraszabályozása érdekében változtatási tilalom elrendelése javasolt a 01581, 01582, 01583, 03290 és 03338 sz. övezetekre.

A tilalom elrendelésének indoka az, hogy a GYÉSZ átfogó módosítása során az Üdülőházas üdülőterület (Üü) szerepkörű övezetek terület-felhasználásának részletes vizsgálatára is sor kerül. Győr közigazgatási területén összesen 9 db Üü övezet található. Az egyes övezetek jelenleg meghatározott intenzitásának, közlekedési- és közműigényének vizsgálata alapján változhatnak a

terület-felhasználási előírások, egyúttal az üdülőövezetre vonatkozó normatív szabályok módosítása is szükségessé válhat.

Az új szabályozás elfogadásáig, a helyi építési szabályzat módosításáig fennáll annak a veszélye, hogy ezeken a területeken visszafordíthatatlan beavatkozások történnek, ezért szükséges és indokolt a tilalom elrendelése ezeken az övezeteken.

A javaslat a változtatási tilalmat a legszükségesebb mértékű területre korlátozza, az Üü övezetek közül a fejleszthető és beépítetlen telkeken indokolt. Ezekben az övezetekben a változtatási tilalom tudja garantálni, hogy ne hajtsanak végre olyan változtatást, amely a felülvizsgált szabályozási terv és helyi építési szabályzat céljának megvalósulását ellehetetleníti.

Fentiekre tekintettel a szerkezeti és szabályozási terv és a helyi építési szabályzat folyamatban lévő átfogó felülvizsgálatára hivatkozással annak hatálybalépéséig javasolt az érintett övezetekre kiterjedően a változtatási tilalom elrendelése.

Az övezeteket, és a tilalom elrendelésének indokát tartalmazó főépítési feljegyzést az előterjesztés 2. sz. melléklete tartalmazza.

A rendelettervezetet az előterjesztés 1. sz. melléklete tartalmazza.

Fentiek alapján kérem, a T. Közgyűlés fogadja el a csatolt rendelettervezetet.

Győr, 2022. október 14.



Szaksz Vince
városi főépítész

Győr Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének .../2022. (X. 25.) önkormányzati rendelete

a Győri Építési Szabályzatról (GYÉSZ-ről) és Győr Szabályozási Tervéről szóló 1/2006. (I. 25.) Ök. rendelet felülvizsgálatára tekintettel változtatási tilalom elrendeléséről szóló 18/2018. (V. 25.) önkormányzati rendelet módosítása

Győr Megyei Jogú Város Önkormányzatának közgyűlése az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 21. § (1) bekezdésében 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. 26.) ÖK. rendelet felülvizsgálatára tekintettel változtatási tilalom elrendeléséről szóló 18/2018. (V. 25.) önkormányzati rendelet 1. §-a a következő h) ponttal egészül ki:

(A helyi építési szabályzat módosításának hatályba lépéséig, de legfeljebb a az adott területre elrendelt változtatási tilalom hatálybalépésétől számított 3 évig változtatási tilalom áll fenn a)
„h) a 01581, 01582, 01583, 03290, 03338 építési övezetekre.”

2. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

.....
Dr. Dézsi Csaba András
polgármester

.....
Nagyné dr. László Edit
jegyző

Általános indokolás

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 22. §-a kötelezettséget ír elő a hatályos joganyag felülvizsgálatára.

Az Étv. 20. §-a alapján az érintett területre változtatási tilalom rendelhető el a helyi építési szabályzat készítésének időszakára annak hatálybalépéséig. A tilalmat a feltétlenül szükséges mértékre és időtartamra kell korlátozni, s azt haladéktalanul meg kell szüntetni, ha az elrendelésének alapjául szolgáló okok már nem állnak fenn. A tilalmak felülvizsgálatát a helyi építési szabályzat felülvizsgálatával együtt el kell végezni.

A tilalom elrendelésének indoka az, hogy a GYÉSZ átfogó módosítása során az Üdülőházas üdülőterület (Üü) szerepkörű övezetek terület-felhasználásának részletes vizsgálatára is sor kerül. Győr közigazgatási területén összesen 9 db Üü övezet található. Az egyes övezetek jelenleg meghatározott intenzitásának, közlekedési- és közműigényének vizsgálata alapján változhatnak a terület-felhasználási előírások, egyúttal az üdülőövezetre vonatkozó normatív szabályok módosítása is szükségessé válhat.

Az új szabályozás elfogadásáig, a helyi építési szabályzat módosításáig fennáll annak a veszélye, hogy ezeken a területeken visszafordíthatatlan beavatkozások történnek, ezért szükséges és indokolt a tilalom elrendelése ezeken az övezeteken.

Részletes indokolás

Az 1. §-hoz

Az egyes Üü övezetekre vonatkozó változtatási tilalom elrendelését tartalmazó rendelkezés.

A 2. §-hoz

Hatályba léptető rendelkezést tartalmaz.

TÁJÉKOZTATÓ AZ ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLAT EREDMÉNYÉRŐL

Rendelet-tervezet címe:	A Győri Építési Szabályzatról (GYÉSZ-ről) és Győr Szabályozási Tervéről szóló 1/2006. (I. 25.) Ök. rendelet felülvizsgálatára tekintettel változtatási tilalom elrendeléséről szóló 18/2018. (V. 25.) önkormányzati rendelet módosítása			
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.	

2. számú melléklet



9021 Győr, Városház tér 1.
Tel.: +36 (96) 500 100 • E-mail: gyor@gyor-ph.hu
www.gyor.hu

MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATALA

Főépítési Osztály

Győr Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala
9021 Győr, Városház 1.

Iktatószám: 44273-45 /2022
Ügyintéző: Cseh-Németh Ida
E-mail: ida.nemeth@gyor-ph.hu
Melléklet: Főépítési feljegyzés

Tárgy: Főépítési feljegyzés_Győr közigazgatási területén található Üdülőházas üdülő övezetekre vonatkozó városrendezési szakvélemény_megalapozó vizsgálat

Győr Megyei Jogú Város
1/2006. (01. 25.) ök. rendlettel elfogadott rendezési tervének

TSZTM 2017-002
SZTM 2017-002

számú

Győr közigazgatási területén található Üdülőházas üdülő övezetekre vonatkozó városrendezési szakvélemény és megalapozó vizsgálata a változtatási tilalom elrendelése közgyűlési döntést megalapozó **főépítési feljegyzés**

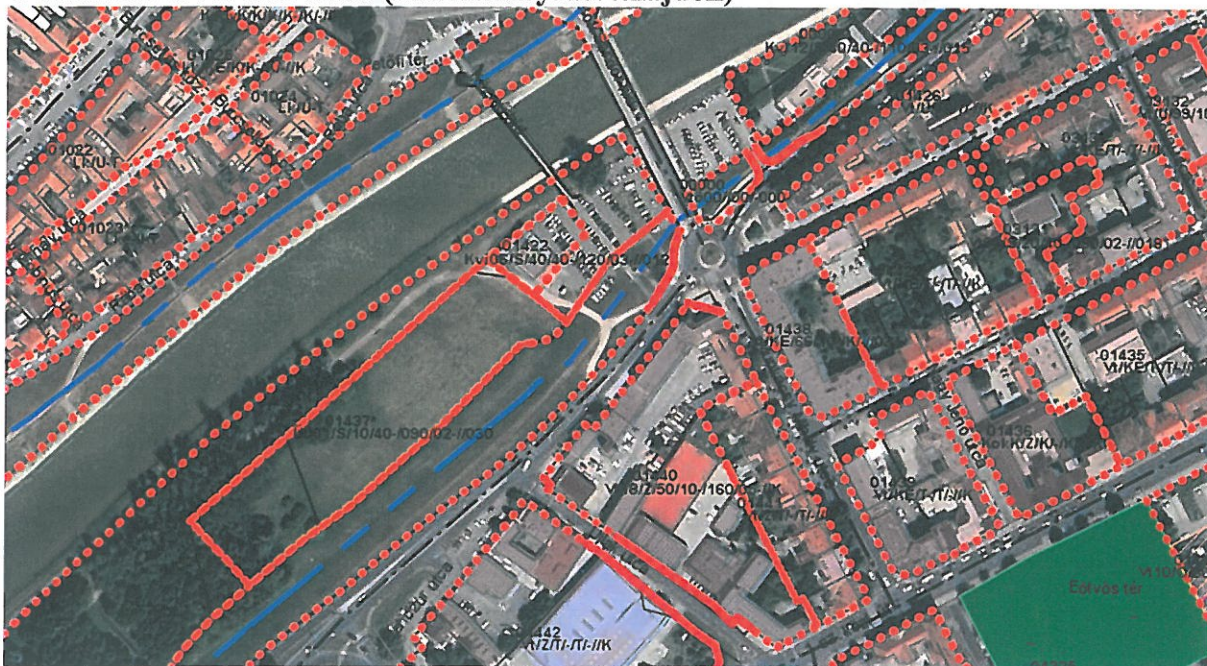
Tisztelt Közgyűlés!

Győr közigazgatási területén az alábbi, összesen 9 db Üdülőházas üdülőterület (Üü) található: 01437, 01581, 01582, 01583, 03290, 03338, 04153 és 04645 sz. övezetek.

Az alábbiakban az összes érintett övezet városrendezési szakvélemény keretében értékelésre kerül a változtatási tilalom elrendelése közgyűlési döntést megalapozó **főépítész feljegyzés**.

01437 sz. övezet

Üü01/S/10/40-/090/02-//030 (önkormányzati tulajdon)



Az övezet a Rába parton a Benczúr utca mellett található, a régi jégpálya területe (a Mamma Mia mellett).

Az érintett ingatlan az önkormányzat tulajdonát képezi, mely alapján a változtatási tilalom elrendelése nem szükséges, hiszen ezen területek fejlesztése az önkormányzat érdekeivel megegyező módon, a jogos városi érdekekkel és szükséges felmerülő fejlesztési igényeknek megfelelően kerülhet kialakításra.

01581 sz. övezet

Üü03/S/20/60-035/070/02-25/30/

01582 sz. övezet

Üü05/S/30/40-035/070/02-//007

01583 sz. övezet

Üü02/S/10/80-035/070/02-//007



Az övezetek Kismegyer déli oldalán találhatók, a 82. sz főút Balaton irányába vezető külterületi szakasza mellett. Jelenleg szántóterület és zöldterületként hasznosított. Az övezet 14 ha területnagyságú.

A hatályos rendezési tervben nagyléptékű üdülőterület fejlesztés valósítható meg rajta. Kis telkeken (700 m²-es teleknagysággal) váltakozó beépítési intenzitással 30, 20 és 10 %-os beépíthetőséggel. Ezeknek a kialakítható telkeknek az ellátása, maga a fejlesztés csak nagyléptékű és a fő-infrastruktúra hálózatokat érintő módon lehetséges és megvalósítható. Már a területfelhasználási cél is erősen megkérdőjelezhető azzal, hogy a termál víz hasznosításához kapcsolódó üdülőterületi fejlesztésnek Győr esetében van-e ilyen módon létjogosultsága (a fürdő fejlesztés figyelembe vétele mellett). Szükséges-e ilyen módon, ekkora térmértékkel, ilyen intenzitással a fejlesztés ilyen célra? Mindenképpen javasolt az övezetek bevonása a Győr teljes közigazgatási területén zajló településrendezési eszközök vizsgálatának eljárásába. Az eljárásban többek között az építési övezetek terület-felhasználásának részletes vizsgálata zajlik és a rendezési tervi eszközökben rögzítendő fejlesztési irányelvek meghatározása érdekében kerül lefolytatásra.

03290 sz. övezet
Üü06/S/30/60-/105/03-//050



Győr-Pinnyéd irányában a Kunszigeti úti Pinnyédre vezető körforgalomból közvetlen kiszolgálásra tervezett jelenleg beépítetlen fejlesztési terület.

Az övezetben telekalakítások már történtek és értékesítési szándékról van tudomásunk. Az övezet besorolása Üdülõházas üdülõterület, mely nem lakóövezeti besorolás.

Az övezet térmértéke: ~3 ha
terület nagyság, melyet a 30
%-os beépítési százalékkal
és 3 szintes épületekkel
összesen ~ bruttó 27000 m²
építményterülettel lehet
beépíteni.

A szabályozás a
10/2016.(IV.29.) Önk.
rendelettel került

elfogadásra az alábbiak szerint:

A szabályozási terv készítésének időszakában **a módosítás célja az volt**, hogy a 2017-ben Győrben megrendezett Európai Ifjúsági Olimpiai Fesztiválhoz (EYOF) kapcsolódó sport-, rekreációs, turisztikai területek, egészségügyi és közjóléti erdőterületek kerültek kialakításra, szabályozásra, valamint ezekhez a funkciókhoz szükséges minimális beépíthetőség biztosítása, kiszolgáló épületek elhelyezésének vizsgálata és a tervezett funkciók megfelelő közlekedési kapcsolatainak kialakítása. A Holt-Rábca elbontott töltéseinek hasznosítása, a beépíthetőség meghatározása összhangban a meglévő építészeti és természeti értékekkel.

A rendezési tervmódosítás **várható hatásaként** lehetőség nyílt a jelenleg kihasználatlan hullámtér területének közösségi zöldfelületi-rendszerbe kapcsolására. Az EYOF építményeinek utóhasznosítására Győr lakosságának sport, szabadidős illetve rekreációs lehetőségeinek bővítésére.

A város a fenti rendezési terv elfogadása óta dinamikusan fejlődött, mely fejlődése során a közmű és közlekedési kapacitásainak végességével kell számolnia. A földrajzi helyzetéből adódóan az érintett övezet fejlesztése csak és kizárólag infrastruktúra főhálózati beavatkozások árán valósítható meg. A Pinnyéd városrészbe vezető egyetlen „köldök” azaz a Kunszigeti út körforgalmának

MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATALA

közvetlen szomszédságában található övezet fejlesztése tekintetben szükséges közlekedési-, közmű-, stb. infrastrukturális fejlesztés egy pontra történő terhelése erősen megkérdőjelezi az övezet jelenleg meghatározott intenzitásának létjogosultságát.

Mindenképpen javasolt az övezet bevonása a Győr teljes közigazgatási területén zajló településrendezési eszközök vizsgálatának eljárásába. Az eljárásban többek között az építési övezetek terület-felhasználásának részletes vizsgálata zajlik és a rendezési tervi eszközökben rögzítendő fejlesztési irányelvek meghatározása érdekében kerül lefolytatásra.

03338 sz. övezet**Ü05/S/03/90-/070/02-//120 (3% beépíthetőség, 90 % zöldfelület)**

Az övezet Rabkertben található. Az övezet 2,7 ha terület nagyságú. Az övezeti jel szerint a kialakítható legkisebb teleknagyság 1,2 ha, melyet 3%-ig lehet beépíteni.

A nagyobb teleknagyság és az alacsony beépíthetőség intenzív beépítést nem tesz lehetővé.

Felmerül azonban az a kérdés, hogy annak ismeretében, hogy a Rabkert területén (és a mezőgazdasági kiskertes övezetekben) Hétvégi házas üdülőterületen az üdülőépületek (tárolók)

MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATALA

éltvitelszerűen „lakóépületekként” kerülnek kialakításra. Feltételezhető azonban, hogy ezen tendencia esetleg ebben az övezetben is folytatódik, melynek megakadályozására alkalmas eszköz lehet a változtatási tilalom.

Ez főleg azért teheti a területfelhasználást kérdésessé, mert a területek közművesítettsége hiányos és egyéb infrastruktúrával sem rendelkezik, mely az éltvitelszerű használat szempontjából elengedhetetlen lenne

04645 sz. övezet

Ü05/S/30/40-/070/02-/017 (önkormányzati tulajdon)

04153 sz. övezet

Ü05/S/30/40-/070/02-/019 (önkormányzati tulajdon)



Az övezetek az 1401. sz. főút mellett, Szigetköz irányába (Győrújfalú felé), a Pannon-Víz telephellyel szemben helyezkedik el.

Az érintett ingatlanok az önkormányzat tulajdonát képezik, mely alapján a változtatási tilalom elrendelése nem szükséges, hiszen ezen területek fejlesztése az önkormányzat érdekeivel megegyező módon, a jogos városi érdekekkel és szükséges felmerülő fejlesztési igényeknek megfelelően kerülhet kialakításra.

04165 sz. övezet

Üü01/S/10/70-/075/02-/200 (Mákos-dülő; „Tópart camping”)

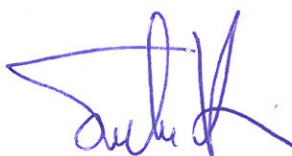


Az övezet az 1 sz. főút északi oldalán található, a Farkas Mátyás úttól nyugatra. A jelenleg kempingként üzemelő övezet (Tóparti camping) 1,4 ha terület nagyságú. Az övezeti jel szerint alacsony beépítési százalékkal (10%) került szabályozásra és telekosztás nem lehetséges az övezetben. Jelen szabályozási környezetben nem realizálható olyan léptékű fejlesztés, mely a paramétersor normatív előírásainak módosításának hiányában kontrollálhatatlan változásokat idézhetne elő.

Változtatási tilalom elrendelése javasolt:

Korábbi vizsgálatban részletezett szempontok vizsgálata alapján az Üdülőházas üdülőterületek (Üü) a felülvizsgálatban a következő övezetek részletes vizsgálata érdekében változtatási tilalom elrendelését javasoljuk a 01581, 01582, 01583, 03290 és 03338 sz. övezetekre.

Győr, 2022. október 14.



Szaksz Vince
városi főépítész