



GYŐR MEGYEI JOGÚ VÁROS

9021 Győr, Városház tér 1.

..... napirendi pont

Szaksz Vince 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 2022-002 és SZTM 2022-002 számú tervmódosítások)

Győr, 2022. október 13.

Előterjesztő:

Szaksz Vince
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

Szaksz Vince 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 2022-002 és SZTM 2022-002 számú tervmódosítások)

Tisztelt Közgyűlés!

A polgármester nevében a Településfejlesztési és Városstratégiai Főosztály Főépítési Osztálya az alábbi eljárást folytatta le:

Tárgyalásos eljárás

TSZTM 2022-002 SZTM 2022-002	Győr – külterület (Győrszentiván), volt 03771 sz. Általános mezőgazdasági övezetből (Má), Különleges ipari, hulladékgazdálkodási (Kgip,hu), Védőerdő (Evő) és Gazdasági erdő (Eg) övezetre történő módosítás
---------------------------------	--

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 **tárgyalásos eljárás** keretében lefolytatta.

TSZTM 2022-002, SZTM 2022-002 Győr – külterület (Győrszentiván), volt 03771 sz. Általános mezőgazdasági övezetből (Má), Különleges ipari, hulladékgazdálkodási (Kgip,hu), Védőerdő (Evő) és Gazdasági erdő (Eg) övezetre történő módosítás

A módosítás célja:

A jelenleg övezeti besorolása szerint Általános mezőgazdasági (Má) besorolású övezetben bányászati tevékenység folyt. A bányatevékenység felhagyásával tájrendezési terv alapján, és a Győr-Moson-Sopron Megyei Kormányhivatal GY-02/13/01415-12/2020 sz. engedélye alapján a telephelyeken nem veszélyes anyagok gyűjtése, előkezelése és hasznosítása történik, illetve az ehhez kapcsolódó technológiai és egyéb építmények kerülhetnek elhelyezésre, mely beruházás megvalósíthatósága érdekében a város rendezési tervében Különleges ipari, hulladékgazdálkodási (Kgip,hu), Védő erdő (Evő) és Gazdasági erdő (Eg) övezetbe kerül besorolásra.

A módosítás eredménye:

A módosítás eredményeként a beruházással érintett terület gazdasági, hulladékgazdálkodási tevékenység céljára fejlesztési területként kerül szabályozásra, mely gazdaságélénkítő hatása mellett a rekultivációs tevékenység folytatását teszi lehetővé.

Szabályozási javaslat:

A tervanyag a településszerkezeti terv, valamint a SZT szöveges és rajzos módosítását tartalmazza. Az általános mezőgazdasági övezetből beépítésre szánt Különleges ipari, hulladékgazdálkodási (Kgip,hu), Védő erdő (Evő) és Gazdasági erdő (Eg) övezet kerül

kijelölésre. A módosítással összefüggően a Kcip.hu új övezeti szerepkörként bevezetésre kerül a GYÉSZ beépítésre szánt övezetei közé.

A 03771 sz. övezet hatályos paramétersora:

Má/S/F/95-055-F

A 03771 sz. övezetből kialakuló 04915 sz. övezet 04915*/A sz. övezeti rész paramétersora:

Kcip.hu10/S/50/25-/095/03-/100

A 04915 sz. övezet egyedi előírása OTÉK alóli felmentési kérelmet tartalmaz:

OTÉK alóli felmentési kérelem 1:

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) 25. § (1) bekezdésben hivatkozott 2. sz. mellékletben rögzített, a beépítésre szánt területek építési használatának megengedett felső határértékeit tartalmazó táblázat alóli felmentési kérelem a különleges általános használat szerinti építési telekre meghatározandó megengedett legnagyobb beépítettségre és legkisebb zöldfelületre megállapított határérték alól:

A Győr 0797/2, 0797/11, 0797/12, 0797/13, 0797/14 hrsz.-ú módosítással érintett terület a Győr-Moson-Sopron Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály Környezetvédelmi Osztály Gy-02/13/00720-24//2020.; Győr Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala Hatósági Főosztály Igazgatási Osztály 76650/2020.; valamint a Győr-Moson-Sopron Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály Környezetvédelmi Osztály Gy-02/13/01415-12/2020. sz. határozatai alapján hulladékgazdálkodási tevékenység végzésére feljogosító engedélyekkel rendelkező terület. Az ingatlanokon végzett hulladékgazdálkodási tevékenység végzése a 2016-2020 év között végzett bányászati tevékenység folytán a területről kitermelt anyag után visszamaradt tájseb inert hulladékokkal történő visszatöltésére irányul elsősorban, majd a rekultiváció utáni hasznosítás során is meghatározó használat szempontjából az ehhez kapcsolódó helyhez kötött tevékenység és a tevékenység végzéséhez szükséges létesítmények elhelyezése, mely speciális technológiai igényli a magasabb beépítési százalék (50% a 40% helyett) és a kisebb zöldfelületi arány (25% a 40% helyett) megállapításának kérését.

OTÉK alóli felmentési kérelem 2:

Az OTÉK 8. § (2) c) pontja szerinti hiányos közművesítettséggel megvalósítható a beépítésre szánt különleges terület építési használata, magából a különleges terület használatából és a helyhez kötött, speciális használatból eredő elhelyezendő építmények különlegessége miatt.

Az OTÉK előírásaitól a szakminisztérium által engedélyezett eltérések:

A GYÉSZ 7. sz. melléklete a 47. sorral kiegészül:

47.	Győr - 04915* /A számú Különleges ipari, hulladékgazdálkodási övezet	A beépítési százalék számítása során az ingatlanok, valamint az azokból telekalakítás során kialakuló ingatlanok teljes területét figyelembe kell venni, függetlenül attól, hogy az ingatlan több övezeti	04915*/A	Németh Edina Állami Főépítész Asszony GY/-számú levele szerint
-----	--	---	----------	---

		besorolás alá tartozik. Az övezetben a beépítési százalék 30%-áig 14,0 m épületmagasságig helyezhető el technológiai építmény. Az övezet hiányos közművesítettséggel beépíthető.		
--	--	--	--	--

A GYÉSZ 103. §-a a 04915 sz. övezet egyedi előírásaival egészül ki:

04915	A 04915*/A és 04915*/B övezetek közötti övezethatár nem minősül kötelező telekhatárnak.
04915/A	A beépítési százalék számítása során az ingatlanok, valamint az azokból telekalakítás során kialakuló ingatlanok teljes területét figyelembe kell venni, függetlenül attól, hogy az ingatlan több övezeti besorolás alá tartozik. Az övezetben a beépítési százalék 30%-áig 14,0 m épületmagasságig helyezhető el technológiai építmény.
04915/B	Az övezet hiányos közművesítettséggel beépíthető.

Területfelhasználás:

A módosítás eredményeként Általános mezőgazdasági övezetről (Má) Különleges ipari, hulladékgazdálkodási övezetre módosul.

Beépítési mód:

A módosítás eredményeként a beépítési mód szabadonálló marad.

Beépítési százalék:

A módosítás eredményeként a beépítési százalék 3%-ról 50%-ra nő.

Zöldfelület megengedett legkisebb aránya:

A módosítás eredményeként a zöldfelület aránya 95%-ról 25%-ra csökken.

Megengedett építménymagasság, megengedett szintszám:

A módosítás eredményeként a megengedett épületmagasság 5,5 m-ről 9,5 m-re nő, a szintszám 3.

Telekalakítás, megengedett telekméret:

A módosítás eredményeként telekalakítás és telekméret tekintetében a legkisebb kialakítható teleknagyság a korábbi művelési ágtól függetlenül a különleges övezetben 1 ha.

A 03771 sz. övezet hatályos paramétersora:

Má/S/F/95-055-F

A 03771 sz. övezetből kialakuló 04915*/B sz. övezet paramétersora:

Evő/-/00/00-000-0000

Az övezeten belüli eltérő területfelhasználású rész területfelhasználása:

A módosítás eredményeként Általános mezőgazdasági övezetről (Má) Véderdő (Evő) övezetre módosul.

Beépítési mód:

A módosítás eredményeként a beépítési mód építmény elhelyezhetőségének hiányában nem kerül rögzítésre.

Beépítési százalék:

A módosítás eredményeként a beépítési százalék művelési ágtól függetlenül építmény elhelyezhetőségének hiányában 0.

Zöldfelület megengedett legkisebb aránya:

A módosítás eredményeként a zöldfelület aránya 100%, csak az övezet rendeltetésének megfelelően zöldterületként szabályozott övezetrész.

Megengedett építménymagasság, megengedett szintszám:

A módosítás eredményeként a megengedett épületmagasság építmény elhelyezhetőségének hiányában nem kerül rögzítésre.

Telekalakítás, megengedett telekméret:

A módosítás eredményeként az eltérő területfelhasználással jelölt terület az övezet része és megengedett telekméretet nem kerül rögzítésre.

A 03771 sz. övezet hatályos paramétersora:

Má/S/F/95-055-F

A 03771 sz. övezetből kialakuló 04917 sz. övezet paramétersora:

Eg/S/05/95-045-//100

Területfelhasználás:

A módosítás eredményeként Általános mezőgazdasági övezetről (Má) Gazdasági erdőövezetre (Eg) módosul.

Beépítési mód:

A módosítás eredményeként a beépítési mód szabadonálló marad.

Beépítési százalék:

A módosítás eredményeként a beépítési százalék művelési ágtól függetlenül 5%-ra módosul.

Zöldfelület megengedett legkisebb aránya:

A módosítás eredményeként a zöldfelület aránya 95% marad.

Megengedett építménymagasság, megengedett szintszám:

A módosítás eredményeként a megengedett épületmagasság 5,5 m-ről 4,5 m-re csökken, szintszám nem kerül rögzítésre.

Telekalakítás, megengedett telekméret:

A módosítás eredményeként telekalakítás és telekméret tekintetében a legkisebb kialakítható teleknagyság a korábbi művelési ágtól függetlenül a gazdasági erdő övezetben 1 ha.

A módosítás eredményeként a GYÉSZ 2. számú melléklet pontosítása is szükséges, a Különleges ipari, hulladékgazdálkodási övezettel való kiegészítés és az eltérő területfelhasználás vonalas szabályozási elem bevezetése érdekében.

- A GYÉSZ 2. számú melléklete az alábbi jelkulccsal egészül ki:
különleges övezet

- ipari, hulladékgazdálkodási	Kcip,hu		Panton Cool Gray 4 CV
-------------------------------	---------	--	-----------------------

- A GYÉSZ 2. számú melléklete az alábbi vonalas szabályozási elemmel egészül ki:

eltérő területfelhasználás  vörös szaggatott vonal

Eljárási rend ismertetése:

1. A Korm. rendelet 32. §-a és a partnerségi rendelet alapján:

A módosítás a Korm. rendelet 32. §-a szerinti tárgyalásos eljárás keretében került lefolytatásra.

A Korm. rendelet 32. §-a szerinti adatbekérés dokumentációja 2022. április 7-től 2022. április 28-ig megküldésre került az érintett államigazgatási szerveknek.

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

A módosítással összefüggő lakossági fórumra 2022. április 20-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 2022. április 8-i számában jelent meg és Győr Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala 9021 Győr, Honvéd liget 1. szám alatti hirdetőfelületén 2022. április 7-től 2022. április 28-ig kifüggesztésre került. A hirdetmény és a településrendezési eszköz, valamint a tervezési terület beazonosítható módon teljes terjedelmében hirdetőfelületén 2022. április 7-től 2022. május 2-ig feltöltésre került az önkormányzat internetes oldalára.

A partnerségi egyeztetés a 16/2022. (V.24.) VSTRB határozattal, azaz a Városstratégiai Bizottság döntésével lezárásra került.

3. Tárgyalás a Korm. rendelet 42. §-a alapján:

A szabályozási tervmódosításának a Korm. rendelet 42. § szerinti a végső szakmai véleményezési eljárás lefolytatásának, azaz a **tárgyalásra** 2022. október 19-én kerül sor, mely tárgyalás során egyúttal a záró szakmai vélemény is kiadásra kerül, amely vélemény a Közgyűlés előtt került ismertetésre.

Az előterjesztés 1. sz. melléklete a fenti módosításokhoz kapcsolódó szerkezeti tervlapot, a 3. sz. mellékletét a rendelettervezet képezi. A rendelettervezet melléklete a GYÉSZ szabályozási tervlapját 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 2022-022 tervlap szerint.

Felelős: polgármester
Határidő: azonnal

2. A Közgyűlés felkéri a polgármester 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: polgármester

Határidő: 2022. november 30.

Győr, 2022. október 13.



Szaksz Vince
főépítész

TSZTM 2022-002

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

**a Győri Építési Szabályzatról 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. (I. 25.) önkormányzati rendelet 31. § (2) bekezdése a következő 33. ponttal egészül ki:

(Az építési övezet megengedett szerepkörei a következők lehetnek:)

„33. különleges ipari, hulladékgazdálkodási övezet (Kgip,hu).”

2. §

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

„Különleges ipari, hulladékgazdálkodási övezet (Kgip,hu)

58/A. §

(1) A különleges ipari, hulladékgazdálkodási övezet egyéb, jelentős mértékben nem zavaró hatású

- a) ipari,
- b) hulladékkezelésre szolgáló, valamint
- c) egyéb oktatási és szociális létesítmények elhelyezésére szolgál.

(2) Az övezetben elhelyezhető továbbá ingatlanonként egy szolgálati lakás.”

3. §

A Győri Építési Szabályzatról (GYÉSZ-ről) és Győr Szabályozási Tervéről szóló 1/2006. (I. 25.) önkormányzati rendelet 103. §-ban foglalt táblázat a következő "04915 04915/A 04915/B" sorral egészül ki:

04915	A 04915*/A és 04915*/B övezetek közötti övezethatár nem minősül kötelező telekhatárnak.
04915/A	A beépítési százalék számítása során az ingatlanok, valamint az azokból

04915/B	telekalakítás során kialakuló ingatlanok teljes területét figyelembe kell venni, függetlenül attól, hogy az ingatlan több övezeti besorolás alá tartozik. Az övezetben a beépítési százalék 30%-áig 14,0 m épületmagasságig helyezhető el technológiai építmény. Az övezet hiányos közművesítettséggel beépíthető.
---------	---

"

4. §

A Győri Építési Szabályzatról (GYÉSZ-ről) és Győr Szabályozási Tervéről szóló 1/2006. (I. 25.) önkormányzati rendelet 2. melléklete az 1. melléklet szerint módosul.

5. §

A Győri Építési Szabályzatról (GYÉSZ-ről) és Győr Szabályozási Tervéről szóló 1/2006. (I. 25.) önkormányzati rendelet 7. melléklete az 2. melléklet szerint módosul.

6. §

A Győri Építési Szabályzatról (GYÉSZ-ről) és Győr Szabályozási Tervéről szóló 1/2006. (I. 25.) önkormányzati rendelet szabályozási tervlapja 3. melléklet szerint módosul.

7. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Dr. Dézsi Csaba András
polgármester

Nagyné dr. László Edit
jegyző

1. melléklet a .../2022. (X. 25.) önkormányzati rendelethez

„2. melléklet

1. A Győri Építési Szabályzatról (GYÉSZ-ről) és Győr Szabályozási Tervéről szóló 1/2006. (I. 25.) önkormányzati rendelet 2. melléklete az alábbi jelkulccsal egészül ki:

különleges övezet -ipari,hulladékgazdálkodási	Kgip,hu		Panton Cool Gray 4 CV
--	---------	--	--------------------------

2. A Győri Építési Szabályzatról (GYÉSZ-ről) és Győr Szabályozási Tervéről szóló 1/2006. (I. 25.) önkormányzati rendelet 2. melléklete az alábbi vonalas szabályozási elemmel egészül ki:

eltérő területfelhasználás		vörös szaggatott vonal
----------------------------	--	------------------------

”

2. melléklet a .../2022. (X. 25.) önkormányzati rendelethez

„ 7. melléklet

A Győri Építési Szabályzatról (GYÉSZ-ről) és Győr Szabályozási Tervéről szóló 1/2006. (I. 25.) önkormányzati rendelet 7. mellékletében foglalt táblázat az alábbi 47. sorral egészül ki:

47.	Győr - 04915* /A számú Különleges ipari, hulladékgazdálkodási övezet	A beépítési százalék számítása során az ingatlanok, valamint az azokból telekalakítás során kialakuló ingatlanok teljes területét figyelembe kell venni, függetlenül attól, hogy az ingatlan több övezeti besorolás alá tartozik. Az övezetben a beépítési százalék 30%-áig 14,0 m épületmagasságig helyezhető el technológiai építmény. Az övezet hiányos közművesítettséggel beépíthető.	04915*/A	Németh Edina Állami Főépítész Asszony GY/-számú levele szerint
-----	--	--	----------	--

”

3. melléklet a .../2022. (X. 25.) önkormányzati rendelethez

SZTM 2022-002

Általános indokolás

A rendelettervezet Győri Építési Szabályzatról (GYÉSZ-ről) és Győr Szabályozási Tervéről szóló 1/2006. (I. 25.) Ök. rendelet (a továbbiakban: GYÉSZ) SZTM 2022-002 számon nyilvántartott tervmódosításhoz kapcsolódó módosítási javaslatokat tartalmazza. A tervmódosítás során Győr – külterület (Győrszentiván), volt 03771 sz. Általános mezőgazdasági övezetből (Má) beépítésre szánt Különleges ipari, hulladékgazdálkodási (Kgip,hu), Védő erdő (Evő) és Gazdasági erdő (Eg) övezet kerül kijelölésre. A módosítással összefüggően a Kgip,hu új övezeti szerepkörként bevezetésre kerül a GYÉSZ beépítésre szánt övezetei közé.

Részletes indokolás

az 1.§-hoz

Az építési övezet megengedett szerepköreinek Kgip,hu övezettel történő kiegészítését tartalmazó rendelkezés.

a 2. §-hoz

Az új Különleges ipari, hulladékgazdálkodási övezet (Kgip,hu) szerepkörre vonatkozó normatív szabály megállapítása.

a 3. §-hoz

A GYÉSZ egyedi előírásait tartalmazó 103. § kiegészítése egy új övezettel.

a 4_5. §-hoz

Mellékletek kiegészítése

a 6. §-hoz

A GYÉSZ szabályozási terv egyes tervlapjainak módosítását tartalmazó rendelkezés.

a 7. §-hoz

Hatályba léptető rendelkezés.

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 módosítása			
Rendelet-tervezet valamennyi jelentős hatása, különösen					
Társadalmi, gazdasági hatás:	Költségvetési hatás:	Környezeti, egészségügyi következmények:	Adminisztratív terhek befolyásoló hatása:	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 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.		