



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 2021-026, TSZTM 2022-001, SZTM 2021-026 és SZTM 2022-001 számú
tervmódosítások)

Győr, 2022. december 7.

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 2021-026, TSZTM 2022-001, SZTM 2021-026 és SZTM 2022-001 számú tervmódosítások)

Tisztelt Közgyűlés!

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

Egyszerűsített eljárás

TSZTM 2021-026 SZTM 2021-026	Győr, Sármány utca, Pozsonyi utca, Sztitásdomb utca által határolt 02240, 02241 és 04134 számú övezetek besorolásának módosítása
TSZTM 2022-001 SZTM 2022-001	Győr, Pozsonyi u. és Kosztolányi Dezső utca közti 02244, 02243, 02443, 02444 és 02445 sz. Falusias lakó övezetek újraszabályozása

A polgármester nevében a Főépítész 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 2021-026, SZTM 2021-026 Győr, Sármány utca, Pozsonyi utca, Sztitásdomb utca által határolt 02240, 02241 és 04134 számú övezetek besorolásának módosítása

A módosítás célja:

A tervezett beépítés tervezése során fontos szempont volt, hogy a tervezési terület körül egyik oldalon megvalósuló zsúfolt, lakótelep-szerű beépítési forma és a másik oldalán korábban kialakult tradicionális családi házas beépítési forma között egy átmeneti és egyben illeszkedő épített környezeti megjelenés tekintetében, azaz településképi szempontból képes legyen egy „összekötő híd” szerepének betöltésére a megvalósítható építmények és ezzel együtt kialakítható utcafépí megjelenésével.

A módosítás eredménye:

Az érintett terület Győr Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a Győri Építési Szabályzatról (GYÉSZ-ről) és Győr Szabályozási Tervéről szóló 1/2006. (01.25.) Ök. rendelete (a továbbiakban: GYÉSZ) szerint a 02240, a 02241 és a 04134 sz. Illeszkedésszerű (=tartalék lakóterület) övezetbe kerültek besorolásra. A tervezett lakóterület kialakítása kapcsán, nem 3 db nagy kiterjedésű, 02240, a 02241 és a 04134 sz. kertvárosias lakóövezet kerül meghatározásra, hanem több, városképileg a szabályozási elvekben meghatározott szempontoknak megfelelő övezet.

A közigazgatási határ mentén a két különálló település (Győr-Vámosszabadi) tekintetében csak a közlekedési nyomvonal jelentett eddig elválasztást. Ennek a jellegnek a hangsúlyozása érdekében további 12 m-es zöldterület került kijelölésre: Z/S/20/80-036- övezeti paramétersorral. A tervezett beépítési intenzitáshoz és az eltérő területfelhasználásból eredő

konfliktusok megelőzése érdekében, továbbá a lakókörnyezeti minőség javítása érdekében kijelölésre került egy széles zöldsáv a Sáfrány utca mentén, valamint egy közösségi közpark is a lakótömb belsőben.

A tervezési területet mintegy keretbe foglalják a klasszikus családi házas megjelenést biztosító oldalhatáros és szabadonálló beépítési móddal szabályozott, a mai viszonylatban nagyobb telkesnek (16x30; 16x35 m) számító falusias (jelen esetben családiházas) építési övezetek, Lf05/O/30/50-/070/02-16/35 és Lf05/S/30/50-/070/02-16/30 övezeti paramétersorral. A tervezési területet központi magjában zárt sorú (építési hellyel, a beépítési terv szerint, megszakított hézagosan zárt sorú) beépítési móddal szabályozott, a mai modern igényekhez igazított, viszonylag kis telkesnek (10x30 m) számító családiházas megjelenésű sorház épületek elhelyezését biztosító építési övezetek kerültek kijelölésre, Lf05/Z/30/50-/070/02-10/30/ övezeti paramétersorral.

Szabályozási javaslat:

A módosítás a GYÉSZ szöveges és a SZT rajzos módosítását tartalmazza.

A 02240, 02241 és 04134 sz. övezet hatályos paramétersora:

Illeszkedés

A 02240, 02241 és 04134 sz. övezetből kialakításra kerülő alábbi övezetek:

Beépítésre nem szánt övezetek:

A kialakuló 04901 sz. övezet paramétersora:

Z/S/20/80-036-

A kialakuló 04902 sz. övezet paramétersora:

Z/S/20/80-036-

Beépítésre szánt övezetek:

A kialakuló 04903 sz. övezet paramétersora:

Illeszkedés

A kialakuló 04904 sz. övezet paramétersora:

Lf05/O/30/50-/070/02-16/35

A kialakuló 04905 sz. övezet paramétersora:

Lf05/O/30/50-/070/02-16/30

A kialakuló 04906 sz. övezet paramétersora:

Lf05/O/30/50-/070/02-16/35

A kialakuló 04907 sz. övezet paramétersora:

Lf05/O/30/50-/070/02-16/30

A kialakuló 04908 sz. övezet paramétersora:

Lf05/O/30/50-/070/02-16/30

A kialakuló 04909 sz. övezet paramétersora:

Lf05/Z/30/50-/070/02-10/30

A kialakuló 04910 sz. övezet paramétersora:

Lf05/Z/30/50-/070/02-10/30

A kialakuló 04911 sz. övezet paramétersora:

Lf05/Z/30/50-/070/02-10/30

Területfelhasználás:

A módosítás eredményeként az illeszkedéssel övezet helyett beépítésre szánt és beépítésre nem szánt övezetek kerülnek kialakításra.

Beépítési mód:

A módosítás eredményeként a beépítési mód oldalhatáron állóra és zárt sorúra módosul.

Beépítési százalék:

A módosítás eredményeként a beépítési százalék 30%-ban kerül rögzítésre.

Zöldfelület megengedett legkisebb aránya:

A módosítás eredményeként a zöldfelület aránya 50%.

Megengedett építménymagasság, megengedett szintszám:

A módosítás eredményeként a megengedett épületmagasság 7,0 m, a szintszám: 2.

Telekalakítás, megengedett telekméret:

A módosítás eredményeként telekalakítás és telekméret tekintetében a legkisebb kialakítható teleknagyság 16 méter széles és 30 m mély.

Eljárási rend ismertetése:1. Partnerségi egyeztetési szakasz a Korm. rendelet 41. §-a alapján:

A szabályozási tervmódosításának a Korm. rendelet 41. § szerinti dokumentációja 2022. augusztus 26-án a partnerségi rendelet alapján meghatározott partnereknek meghirdetésre került. A partnerségi rendelet értelmében a településrendezési eszköz, valamint a tervezési terület beazonosítható módon 2022. augusztus 26-tól 2022. szeptember 26-ig feltöltésre került az önkormányzat internetes oldalára.

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. november 12-től 2021. december 1-ig kifüggesztésre került. A hirdetmény és a településrendezési eszköz, valamint a tervezési terület beazonosítható módon teljes terjedelmében hirdetőfelületén 2021. november 12-től 2021. december 1-ig feltöltésre került az önkormányzat internetes oldalára.

A Korm. rendelet szerinti egyszerűsített 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 kerül, mely záró szakmai vélemény a Közgyűlés előtt kerül ismertetésre.

2. TSZTM 2022-001, SZTM 2022-001 Győr, Pozsonyi u. és Kosztolányi Dezső utca közti 02244, 02243, 02443, 02444 és 02445 sz. Falusias lakó övezetek újraszabályozása

A módosítás célja:

A szabályozási koncepció lényege, hogy a lakó úthálózati változás mentén a Csutura utca meghosszabbításra kerül és 12 m-es szabályozási szélességben került rögzítésre. A tervezett beépítéshez igazodik a beépítési paramétersor. A Csutura utca meghosszabbításában 11 db, kb. 600 m²-es nagyságú telek alakulna ki, a Pozsonyi utca fele 1 db, kb. 600 m²-es nagyságú telek nyílik. A Kosztolányi Dezső utca fele nyílóan is kialakulna 2 építési telek, amelyek egy későbbi ütemben kerülhetnek beépítésre. Az építési hely feltüntetésre kerül. A 12865 hrsz-ú telek megosztása folyamatban van, a megosztás után a kialakuló 12865/1 hrsz-ú telek a Kosztolányi Dezső utcára nyílna, e teleknek a további kettéosztásával két építési telek alakulhatna ki. A megosztással a Csutura utca folytatása is leadásra kerül, ezzel megnyílik az út a 12837 hrsz-ú telek fele. Szintén módosításra kerül a 12869, 12870, 12872, 12871/2, 12871/3, 12871/4 12 hrsz-ú telek szabályozása oly módon, hogy ott 10 db szabadon állóan/oldalhatáron állóan beépíthető építési telek alakuljon ki. A módosítás során a szabályozási tervben egy a Csutura utcából nyíló 12,0 méter szabályozási szélességű zsákutca kerül kijelölésre, a Kosztolányi Dezső utca fele 5 m szabályozási szélességű gyalogos kerékpáros átkötéssel. A gyalogút két oldalán be nem építhető sáv került jelölésre. Az út melletti övezetekben kialakítható legkisebb telekterületek kerülnek meghatározásra 600 m²-ben.

A módosítás eredménye:

A módosítás eredményeként ellenőrzött módon kerül megvalósításra a lakóterület fejlesztés.

A 02243 sz. övezet hatályos paramétersora:

Lf05/S/30/40-/070/02-20/25/

A 02243 sz. övezet tervezett paramétersora:

Lf05/O/30/40-/070/02-//006

Területfelhasználás:

A módosítás eredményeként a falusias lakóterület besorolás nem változik.

Beépítési mód:

A módosítás eredményeként a beépítési mód szabadon állóról oldalhatáron állóra változik.

Beépítési százalék:

A módosítás eredményeként a beépítési százalék 30%, nem változik.

Zöldfelület megengedett legkisebb aránya:

A módosítás eredményeként a zöldfelület aránya 40%, nem változik.

Megengedett építménymagasság, megengedett szintszám:

A módosítás eredményeként a megengedett épületmagasság 7,0 m, a szintszám: 2, nem változik.

Telekalakítás, megengedett telekméret:

A módosítás eredményeként telekalakítás és telekméret tekintetében a legkisebb kialakítható teleknagyság 20 méter széles és 25 m mély helyett 600 m²-ben kerül rögzítésre.

A 02244 sz. övezet hatályos paramétersora:

Lf05/S/30/40-/072/02-17/30/006

A 04883 sz. új övezet tervezett paramétersora:

Lf05/O/30/40-/070/02-//006

Területfelhasználás:

A módosítás eredményeként a falusias lakóterület besorolás nem változik.

Beépítési mód:

A módosítás eredményeként a beépítési mód szabadon állóról oldalhatáron állóra változik.

Beépítési százalék:

A módosítás eredményeként a beépítési százalék 30%, nem változik.

Zöldfelület megengedett legkisebb aránya:

A módosítás eredményeként a zöldfelület aránya 40%, nem változik.

Megengedett építménymagasság, megengedett szintszám:

A módosítás eredményeként a megengedett épületmagasság 7,2 m, a megengedett épületmagasság 7,0 m-re csökken, a szintszám: 2, nem változik.

Telekalakítás, megengedett telekméret:

A módosítás eredményeként telekalakítás és telekméret tekintetében a legkisebb kialakítható teleknagyság 17 méter széles és 30 m mély és 600 m²-ben került rögzítésre, módosítás során csak a 600 m² kerül rögzítésre.

A 02243 sz. övezet hatályos paramétersora:

Lf05/S/30/40-/070/02-20/25/

A 02244 sz. övezet hatályos paramétersora:

Lf05/O/30/40-/072/02-20/30/

A 02245 sz. övezet hatályos paramétersora:

Lf05/O/30/40-/072/02-8/45

A (fentiekből kialakuló) 02445 sz. új övezet tervezett paramétersora:

Lf05/O/30/40-/072/02-//006

Területfelhasználás:

A módosítás eredményeként a falusias lakóterület besorolás nem változik.

Beépítési mód:

A módosítás eredményeként a beépítési mód szabadon állóról oldalhatáron állóra változik.

Beépítési százalék:

A módosítás eredményeként a beépítési százalék 30%, nem változik.

Zöldfelület megengedett legkisebb aránya:

A módosítás eredményeként a zöldfelület aránya 40%, nem változik.

Megengedett építménymagasság, megengedett szintszám:

A módosítás eredményeként a megengedett épületmagasság 7,2 m, a szintszám: 2, nem változik.

Telekalakítás, megengedett telekméret:

A módosítás eredményeként telekalakítás és telekméret tekintetében a legkisebb kialakítható teleknagyság szélesség és mélység tekintetében törlésre kerül és 600 m²-ben került rögzítésre.

Eljárási rend ismertetése:

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

A módosítással összefüggő lakossági fórumra 2022. április 20-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 2022. április 8-i számában jelent meg és Győr Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala 9021 Győr, Honvéd liget 1. szám alatti hirdetőfelületén 2022. április

8-tól 2022. május 2-ig kifüggesztésre került. A hirdetmény és a településrendezési eszköz, valamint a tervezési terület beazonosítható módon teljes terjedelmében hirdetőfelületén 2022. április 8-tól 2022. május 2-ig feltöltésre került az önkormányzat internetes oldalára.

2. Véleményezési szakasz a Korm. rendelet a 41. §-a alapján:

A szabályozási tervmódosításának a Korm. rendelet 41. § szerinti dokumentációja 2022. április 8-án került megküldésre, melyre adatbekérés keretében április 14-én pótlásra kerültek a kért adatok.

Az eljárásban ekkor beérkezett szakmai vélemények tükrében 2022. június 7-én eltérő vélemények egyeztető tárgyalása került lefolytatásra Győr Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala Dísztermében 10.00 órakor.

A szabályozási tervmódosítás kapcsán újabb eltérő vélemények egyeztető tárgyalása került lefolytatásra 2022. július 26-án Győr Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala Dísztermében 09.00 órakor.

A szabályozási tervmódosításának a Korm. rendelet 41. § szerinti dokumentációja 2022. október 13-án a partnerségi rendelet alapján meghatározott partnereknek meghirdetésre került. A partnerségi rendelet értelmében a településrendezési eszköz, valamint a tervezési terület beazonosítható módon 2022. október 13-tól 2022. október 28-ig feltöltésre került az önkormányzat internetes oldalára.

A véleményezés és partnerségi egyeztetés során eltérő vélemény nem érkezett.

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

A tervdokumentáció az Állami Főépítésznek záró véleményezés céljából átadásra kerül, mely záró szakmai véleményét 2022. december 1-én megadta.

Az előterjesztés 1. sz. mellékletét a fenti módosításokhoz kapcsolódó szerkezeti tervlapok, a 2 sz. mellékletét az állami főépítész záró szakmai véleménye, 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 2021-026 és TSZTM 2022-001 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-képviselési szerveknek és civil szervezeteknek.

Felelős: polgármester
Határidő: 2022. december 31.

Győr, 2023. január 15.



Szaksz Vince
főépítész