



**GYŐR MEGYEI JOGÚ VÁROS**  
9021 Győr, Városház tér 1.


.....napirendi pont

**A Településfejlesztési és Városstratégiai Főosztály előterjesztése**

**Javaslat**  
**közterület kialakítási terv jóváhagyására**  
**(Győr – Pinnyéd, Szent Vendel utcáról nyíló lakóterület fejlesztés útépítés, vízi közmű**  
**ellátás)**

Győr, 2023. március 8.

Előterjesztő:

  
**Bozsoki Szilveszter**  
főosztályvezető


Az előterjesztés tárgyát véleményezte:

Győr Megyei Jogú Város Útkezelő Szervezete  
Pannon-Víz Zrt.  
GYŐR-SZOL Zrt.

Meghívásra javasolt:


Pintér Attila tervező  
NYÉK-Soft Tervező Kft.

Az előterjesztést látta:

  
Dr. Dézsi Csaba András  
polgármester

Törvényességi véleményezésre bemutatva: Nagyné dr. László Edit  
jegyző

Az előterjesztést készítette:

  
Településfejlesztési és Városstratégiai Főosztály

## A Településfejlesztési és Városstratégiai Főosztály előterjesztése

### Javaslat közterület kialakítási terv jóváhagyására (Győr – Pinnyéd, Szent Vendel utcáról nyíló lakóterület fejlesztés útépítés, vízi közmű ellátás)

**Tisztelt Bizottság!**

A P PARK Ingatlanforgalmazó és Szolgáltató Kft. (székhely: 9094 Tápszentmiklós, Fő u. 38.), mint a tervezett településfejlesztési cél (Győr – Pinnyéd, Szent Vendel utcáról nyíló lakóterület fejlesztés) megvalósítója (a továbbiakban: Fejlesztő) benyújtotta a településfejlesztési cél megvalósítására vonatkozó, a NYÉK-Soft Tervező Kft. (székhely: 9023 Győr, Fehérvári út 28/A.) által készített közterület kialakítási tervet (a továbbiakban: KKT).

Győr Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a Győri Építési Szabályzatról és Győr Szabályozási Tervéről szóló 1/2006. (I. 25.) Ök. rendelete (GYÉSZ) szerint a tervezett beépítéssel érintett terület kisvárosias lakóövezetben (04817, 04818, 04820, 04823, 04824, 04825, 04826 számú építési övezetek), valamint zöldterület övezetben (04819 és 04821 számú övezetek) fekszik.

A tervezett beépítéshez a szabályozási terv módosítása nem szükséges.

A GYÉSZ 22. §-a értelmében az újonnan beépítésre szánt és jelentős mértékben átépítésre kerülő (rehabilitációra kijelölt), az SZT „1.3.7. – Újonnan beépítésre szánt és jelentős mértékben átépítésre kerülő területek” című tervlapja a 04817, 04818, 04820, 04823, 04824, 04825, 04826 számú építési övezeteket újonnan beépítésre szánt területnek jelöli.

A GYÉSZ-ben a 04817, 04818, 04820, 04823, 04824, 04825, 04826 övezeti sorszámmal jelölt területeken az ingatlanok beépítéséhez és a rendeltetésszerű használatához a Fejlesztő által benyújtott KKT műszaki tartalmának megvalósítása és a Szent Vendel út fejlesztésére vonatkozó, az Önkormányzat megbízásából a KÜLÖNÚT Mérnöki Iroda Kft. által készített 394/2022. munkaszámú út-, közmű- és kerékpárút kiviteli tervek alapján a Szent Vendel út Jávor Pál utca és Diós utca közötti szakaszának megépítése szükséges.

A tervezett beépítéssel összefüggésben a közterületek kialakítása Győr Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a településrendezési szerződések megkötésének szabályairól, és a közterület-kialakítási terv készítésének rendjéről szóló 17/2011. (VI. 27.) GYMJVÖ. rendelet (a továbbiakban: önkormányzati rendelet) hatálya alá tartozik. Az önkormányzati rendelet rendelkezik a településrendezési szerződés (a továbbiakban: TRSZ) és a településrendezési előszerződés (a továbbiakban: TRESZ) megkötésének feltételeiről.

Győr Megyei Jogú Város Önkormányzatának Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 30/2012. (XII. 19.) GYMJVÖ. rendelet 2. melléklet 6. alcím 6.3. pont 6.3.3. alpontjának értelmében a KKT jóváhagyásáról a Városstratégiai Bizottság dönt.

A GYÉSZ 35. §-a értelmében a kisvárosias lakó övezetre vonatkozó rendelkezések az alábbiak:

**35. § (1)** A kisvárosias lakóövezet közepes laksűrűségű terület, amely a (4) bekezdésben foglalt kivétellel telkenként egy, elsősorban több rendeltetési egységet magában foglaló lakóépület és azon kívül gépkocsi tároló célú kiegészítő épület elhelyezésére szolgál.

(2) A területen a lakóépület helyett elhelyezhető a helyi lakosság ellátását szolgáló

a) legfeljebb 2500 m<sup>2</sup> árusítóterű kiskereskedelmi épület,

- b) szolgáltató épület,
- c) vendéglátó épület,
- d) sportépítmény,
- e) egyházi épület,
- f) művelődési épület,
- g) oktatási épület,
- h) egészségügyi épület,
- i) szociális épület.

(3) Kivételesen, ha az építmény rendeltetésszerű használata nem korlátozza a szomszédos telkek övezeti előírásoknak megfelelő használatát, beépítését akkor elhelyezhető a területen:

- a) szálláshely szolgáltató épület,
- b) igazgatási épület vagy
- c) termelő kertészeti építmény
- d)

a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb, legfeljebb 1000 m<sup>2</sup> összes hasznos alapterületű gazdasági építmény.

(4) A telepszerű (T) és csoportházas (C) beépítési mód esetén a területen telkenként több, az (1)-(3) bekezdésekben megjelölt rendeltetésű épület is elhelyezhető.

(5) Az (1)-(4) bekezdésekben foglalt esetekben sem helyezhető el a területen önálló parkoló terület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.

A GYÉSZ 103. §-a az alábbi egyedi előírást tartalmazza a **04817, 04818, 04820, 04823, 04824, 04825, 04826** számú építési övezetekre vonatkozóan:

„Az övezetben telekalakításra és az ingatlan beépítésére Településrendezési Szerződés (TRSZ) megkötését követően kerülhet sor.

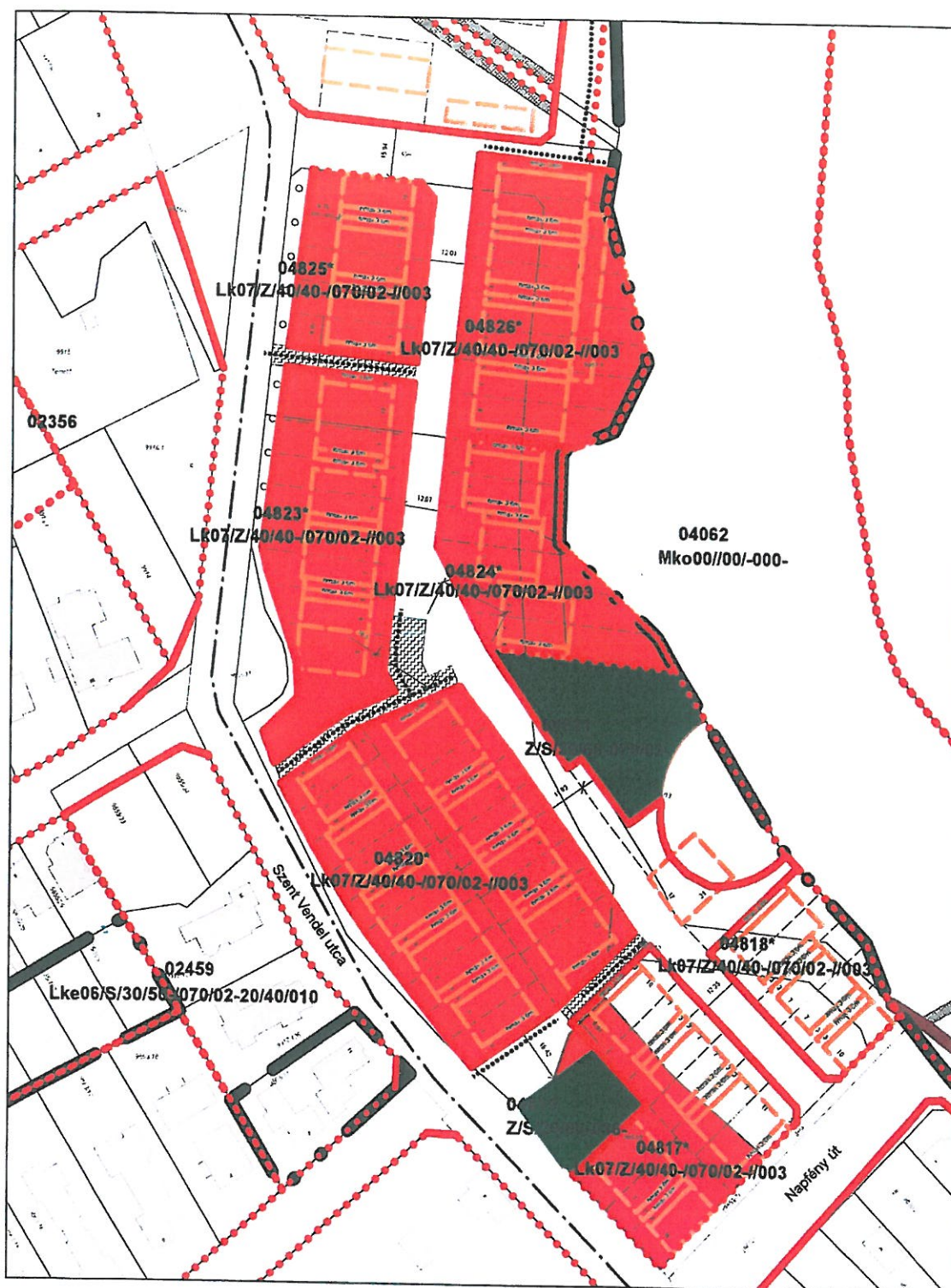
Az övezetben 500 m<sup>2</sup> teleknagyságig legfeljebb egy, 500 m<sup>2</sup> teleknagyság felett legfeljebb kettő lakás rendeltetési egység alakítható ki.”

A 04817, 04818, 04820, 04823, 04824, 04825, 04826 számú építési övezetek, valamint a 04819 és 04821 számú övezetek hatályos szabályozási tervlapja:

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

1 : 2256

2023-02-10 09:14



A térképi adatok TÁJÉKOZTATÓ JELLEGŰEK, a szakhatósági és térképi adatszolgáltatást nem helyettesítik !

A Fejlesztő által benyújtott KKT-t a szakmai véleményezők, Győr Megyei Jogú Város Útkezelő Szervezete, Pannon-Víz Zrt. és a GYŐR-SZOL Zrt. jóváhagyásra és megvalósításra javasolják a nyilatkozataikban foglalt feltételekkel.

A KKT Bizottság általi jóváhagyását követően kerül előkészítésre a TRSZ.

Az előterjesztés 1. számú mellékletét a „Győr – Pinnyéd, Szent Vendel utcáról nyíló lakóterület fejlesztés útépítés, vízi közmű ellátás közterület kialakítási terve” munkacímet viselő KKT, valamint a 2. számú mellékletét Győr Megyei Jogú Város Útkezelő Szervezete, Pannon-Víz Zrt. és a GYŐR-SZOL Zrt. nyilatkozatai képezik.

Fentiek alapján kérem a Bizottságot, fogadja el a határozati javaslatot.

### Határozati javaslat


1. Győr Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Városstratégiai Bizottsága a „**Győr – Pinnyéd, Szent Vendel utcáról nyíló lakóterület fejlesztés útépítés, vízi közmű ellátás közterület kialakítási terve**” munkacímet viselő közterület kialakítási tervet jóváhagyja az előterjesztés 1. számú melléklete szerinti tartalommal és az előterjesztés 2. számú melléklete szerinti nyilatkozatokban foglalt feltételekkel.

2. A Városstratégiai Bizottság további feltételként előírja, hogy a KÜLÖNÚT Mérnöki Iroda Kft. által készített 394/2022. munkaszámú út-, közmű- és kerékpárút kiviteli tervek alapján a Szent Vendel út Jávor Pál utca és Diós utca közötti szakaszának megépítésére vonatkozó kötelezettségvállalást a megkötendő településrendezési szerződésnek tartalmaznia kell.

Felelős: a Városstratégiai Bizottság elnöke

Határidő: azonnal

Győr, 2023. március 8.

  
**Bozsoki Szilveszter**  
főosztályvezető

„Győr – Pinnyéd, Szent Vendel utcáról nyíló lakóterület fejlesztés útépítés, vízi közmű ellátás közterület kialakítási terve”

Előterjesztés 2. számú melléklete

- 1.) GYMJV Útkezelő Szervezetének 17-0003/1-K/2023 számú nyilatkozata
- 2.) Pannon-Víz Zrt. PV/675-1/2022/4020 és PV790-1/2022/4020 számú nyilatkozata
- 3.) GYŐR-SZOL Zrt. K235100195 számú nyilatkozata