

GYŐR MEGYEI JOGÚ VÁROS
TELEPÜLÉSTERV

ELŐZETES TÁJÉKOZTATÁS
szakmai tájékoztató anyag

Tartalom

1. A TERVEZÉSI FELADAT	3
1.1. A hatályban lévő településrendezési tervi előzmények	3
1.2. A településrendezési terv felülvizsgálatának eddigi tervezési folyamata, előzményei	3
1.3. A településterv készítése	4
2. A Településterv egyes részei	5
2.1. Megalapozó vizsgálat	5
2.2. Településfejlesztési terv	5
2.3. Településrendezési terv	7
2.3.1. Szabályzási alapelvek:	7
2.3.2. A szabályozás koncepciójának formai vonatkozásai:	8
2.3.3. A jelenlegi dokumentációban nem szereplő folyamatban levő módosítások:	9

1. A TERVEZÉSI FELADAT

1.1. A hatályban lévő településrendezési tervi előzmények

A település jelenleg hatályban lévő **településrendezési eszközei**:

Győr Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése 2005-2006 évek folyamán az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. Törvény (a továbbiakban építési törvény) 6. § (3) (4) továbbá a 13. § (4) bekezdésében, és a 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelettel közzétett Országos Településrendezési és Építési Követelményekben (a továbbiakban OTÉK) és a 36/2002. (III. 7.) Korm. rendeletben kapott felhatalmazás alapján, valamint a helyi önkormányzatokról szóló többször módosított 1990. évi LXV. tv. 8. § (1) bekezdésében és a 16. § (1) bekezdésében biztosított feladat- és jogkörében eljárva elkészítette a település közigazgatási területére vonatkozó településrendezési tervet.

A város Önkormányzatának Közgyűlése a településszerkezeti tervet a **2/2006. (I.19.) számú** önkormányzati határozattal, a szabályozási tervet a **1/2006.(I.25.) számú** önkormányzati rendelettel hagyta jóvá.

1.2. A településrendezési terv felülvizsgálatának eddigi tervezési folyamata, előzményei

A Kormány 2012-ben megalkotta a 314/2012. (XI.8.) Kormányrendeletet „A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről”.

A Kormányrendelet megalkotásával a településtervezésre vonatkozó előírások helye és tartalma megváltozott:

- Korábban az 1997. évi LXXVIII. törvény az épített környezet alakításáról és védelméről (továbbiakban Étv.) határozta meg mind a településfejlesztési dokumentumok, mind a településrendezési eszközök (településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv) egyeztetésének és elfogadásának eljárási szabályait. E szabályok átkerültek a Kormányrendeletbe (VI. fejezet).
- Korábban a „253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet az országos településrendezési és építési követelményekről” (OTÉK) tartalmazta a településrendezési eszközök jelmagyarázatát, amely a Kormányrendelet 6. mellékletébe került.

A Korm. rendelet átmeneti rendelkezései alapján a 2012. december 31-én hatályban lévő, valamint a 2013. december 31-ig elfogadott településrendezési eszközök – melyek az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos (továbbiakban: régi OTÉK) településrendezési követelményeinek és jelmagyarázatának figyelembevételével készültek – 2018. december 31-ig alkalmazhatók. Azonban a 2012. december 31-én hatályban lévő településrendezési eszközök a régi OTÉK szerint csak 2015. december 31-ig módosíthatóak a Kormányrendelet VI. fejezetének eljárási szabályai szerint. 2016. január 1-től a régi OTÉK szerint készült tervek módosítása már csak a Kormányrendelet tartalmi előírásainak és a 6. melléklet szerinti jelmagyarázatának alkalmazásával történhet.

Ezek a rendelkezések indokolták Győr jelenleg hatályos 2006-ban készített – és többszörösen módosított – településrendezési eszközök felülvizsgálatának elindítását.

A város az eltelt időre, valamint a megváltozott társadalmi-gazdasági viszonyokra, valamint a fenti jogszabályváltozásokra is tekintettel a településrendezési eszközök felülvizsgálatának első lépésként elkészítette a város településfejlesztési koncepcióját, amely a 2030-ig tartó időszakra vonatkozóan határozta meg a város stratégiai fejlesztési céljait.

A településfejlesztési koncepció a **162/2014. (IX. 12.)** számú kgy. határozattal került jóváhagyásra.

A településrendezési terv felülvizsgálata a fentiek alapján az ACZÉL Városépítész Bt. mint generáltervező közreműködésével kezdődött meg.

A felülvizsgálat első lépéseként a Kormányrendelet szerinti megalapozó vizsgálat 2016 első félévében elkészült.

2019 évig bezárólag munkaközi belső egyeztetési dokumentációk formájában a településszerkezeti terv és a szabályozási terv tervezetei is elkészültek.

2020-ban a város és az ACZÉL Városépítész Bt. közötti szerződés megszüntetésre került.

2021-ben a város a TÉR-HÁLÓ TERRA Kft.-t bízta meg a településrendezési terv felülvizsgálatának továbbtervezésével, ekkor még továbbra is a 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet szerinti tartalmi és formai követelmények előírásainak megfelelően.

1.3. A településterv készítése

A Kormány 2021-ben időközben megalkotta a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletet a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről.

Ezek után a város a Kormányhivatallal egyeztetve úgy döntött, hogy a településrendezési terv már az új jogszabály által meghatározott tartalmi és formai követelményeknek megfelelően kerüljön kidolgozásra.

Az új Kormányrendelet a korábbiaktól eltérő fogalmakat vezetett be az egyes tervfajták megnevezésére.

Ennek megfelelően **településterv** kerül kidolgozásra, amelynek részeként **településfejlesztési terv és településrendezési terv** készül.

A terv készítésénél a hatályban lévő magasabbrendű jogszabályokban meghatározott területrendezési követelményeket vettük figyelembe az alábbiak szerint:

Országos Területrendezési Terv (2018. Évi CXXXIX. törvény)

2018. évi CXXXIX. törvény Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről. E törvény célja, hogy az ország egészére, valamint egyes kiemelt térségekre meghatározza a térségi területfelhasználás feltételeit, a műszaki infrastruktúra-hálózatok összehangolt térbeli rendjét, a terület- és gazdaságfejlesztés hatékony területi, területhasználati orientálása érdekében, tekintettel a fenntartható fejlődésre, valamint a területi, táji, természeti, ökológiai és kulturális adottságok, értékek, honvédelmi érdekek és a hagyományos tájhasználat megőrzésére, illetve erőforrások védelmére.

Az Ország Szerkezeti Terve, meghatározza az országos területfelhasználás rendszerét, a települések térbeli rendjét, az országos műszaki infrastruktúra-hálózatok és egyedi építmények térbeli rendjét, valamint ezek összefüggéseit.

Győr-Moson-Sopron Megye Rendezési Terve 2020.

Győr-Moson-Sopron Megye Önkormányzatának **5./2020.(V. 5.) számú rendelete** meghatározza Győr-Moson-Sopron megye területfelhasználásának feltételeit és műszaki infrastruktúra hálózatának összehangolt térbeli rendjét. Győr-Moson-Sopron megye területhasználat a megye versenyképességét, a megye hosszútávú fenntartható fejlődését, valamint az egészséges megyei társadalom életéhez szükséges feltételek kialakítását szolgálja. A megye területfelhasználási alapelvei: takarékos, összehangolt területhasználat érvényesítése, a barnamezős területek rehabilitációja, a településközpontok, történeti beépítésű területek revitalizációja; a nem vagy nehezen megújuló helyi erőforrások védelme, a megújuló energiaforrások felhasználásának ösztönzése;

A rendelet mellékletei egyrészt átveszik az MaTrT-ből a megyére vonatkozó infrastruktúra elemeket, másrészt meghatározzák a térségi jelentőségű összekötő utakat, meglévő és tervezett mellékutakat, logisztikai központokat, vasúti fő- és mellékvonalakat, repülőtereket és kerékpárutakat. továbbá kikötőket, energiavezetékeket, vízi létesítményeket.

2. A Településtervezési terv részei

2.1. Megalapozó vizsgálat

A 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 1. számú mellékletében meghatározott tartalommal elkészült az Universitas-Győr Nonprofit Kft. közreműködésével Győr Megyei Jogú Város Településtervezési tervének Megalapozó Vizsgálata.

A Megalapozó vizsgálat részletesen bemutatja a város társadalmi, gazdasági, épített és természeti környezeti állapotát, értékeit, amelyek alapvetően meghatározzák illetve befolyásolják a fejlesztési lehetőségeket, irányokat.

A részletes helyzetértékelés alapján kerültek kidolgozásra a Településfejlesztési Tervben meghatározott fejlesztési célok.

2.2. Településfejlesztési terv

A 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 3. számú mellékletében meghatározott tartalommal elkészült a Hétfal Kutatóintézet és Elemző Központ valamint a Tér-Háló Terra Kft. közreműködésével készült el Győr Megyei Jogú Város Településtervezési tervének Településfejlesztési tervének egyeztetési dokumentációja.

Partnerségi folyamatok

Győr Megyei Jogú Város Önkormányzata a településfejlesztési terv elkészítése során nagy mértékben építhetett a közelmúltban elkészült Fenntartható Városfejlesztési Stratégia (továbbiakban: FVS) és a TOP Plusz Városfejlesztési Programterv (továbbiakban: TVP) partnerségi folyamatainak eredményeire. Ezen dokumentumok tervezése során számos partnerségi akció valósult meg, többek között a több mint 3000 győri lakos elérését megvalósító online kérdőív, öt tematikus workshop szakértők, intézményvezetők és érdekképviselők bevonásával, valamint további érintetteket bevonó, különböző eszközök alkalmazása. Ezt egészíti ki a településtervezési terv készítésének saját partnerségi folyamatai: az E-TÉR felületén folyó véleményezési szakasz, valamint az azt kísérő lakossági partnerség.

Jövőkép és stratégia

A stratégia öt átfogó célja és az ezekre építkező tizenhárom rész-cél, valamint a hat horizontális célkitűzés főként Győr erősségeire épít, míg néhány további cél globális kényszerekre is reagál. A célokat átfogja a napjainkra kiemelkedő fontosságúvá vált digitalizáció, fenntartható fejlődés vagy a reziliencia, így azok mind az öt átfogó célban szerepelnek.

Cselekvési terv

A Településfejlesztési Terv a település jövőképeinek meghatározása mellett, a település fejlődésének meghatározására rögzíti azokat a rövid, közép- és hosszú távú célokat, feladatokat, településfejlesztési akciókat, fejlesztéseket, intézkedéseket, amelyeket a település a tervszerű, fenntartható és gazdaságos fejlődése és üzemeltetése érdekében megvalósítana. Kiemelt cél a fent említett fejlesztések, intézkedések hálózatos és akcióterületi szemlélete, azaz a fontosabb területi és ágazati szinergiák feltérképezése, megjelenítése. Ennek érdekében a terv a beavatkozások három típusát különbözteti: (1) fejlesztési akcióterületi projekteket; (2) a hálózatos projekteket, valamint (3) az egyéb projekteket. A Településfejlesztési Terv elsődleges célja a fejlesztési irányok hálózatos szemléletű meghatározása és nevesítése, emellett az egymással területileg is

összehangolandó akcióterületi projektek meghatározása. A fejlesztési célokon túl az egyes projektek várható hatásai, várható finanszírozása és ütemezése is szerepel a tervben. Fontos azonban szem előtt tartani, hogy a Településfejlesztési Terv elkészítésének idejében számos bizonytalansági tényező áll fenn: a 2021-2027-es uniós költségvetési ciklushoz köthető finanszírozási elemek (uniós források) hiánya, az energiaválság, az orosz-ukrán háború, a magas infláció, az építőipari árak emelkedése. stb. Ezek jelentős akadályt gördítenek a fent említett beavatkozások, fejlesztési elképzelések és szándékok pontos kidolgozása elé.

Monitoring

Az Településfejlesztési Terv elkészítését követően kiemelkedően fontos egy jól működő utánkövetési rendszer működtetése, amely az előzetesen megfogalmazott elvárások (indikátorok) alakulása fényében képes a szükséges beavatkozások megtételére, melynek működtetéséért az Önkormányzat a felelős. A fejezetben minden stratégiai célhoz és rész célhoz indikátor került meghatározásra, amelyek alakulása képes megmutatni a megfogalmazott célok teljesülését.

Jövőkép

Győr Megyei Jogú Város regionális központként képes rugalmasan alkalmazkodni a jövőbeni környezeti, társadalmi és gazdasági kihívásokhoz, fejlett intézményrendszerrel, adaptív stratégiákkal rendelkezik a felmerülő problémák kezelésére. A város versenyképes közszolgáltatásokkal, a helyi identitást erősítő kulturális szolgáltatásokkal és diverz gazdaságszerkezettel biztosítja a város élhetőségét.

Győr prosperáló városként a jövőben diverz gazdaságszerkezettel működik, fejlett járműipara mellett kiemelkedő kutatói központként, szolgáltatóközpontként és építőipari központként funkcionál. Fejlett, hatékony közlekedési hálózatával és korszerű oktatási rendszerével sikeresen képes kiszolgálni a város gazdasági ökoszisztémáját. A város diverz gazdasági rendszere mellett rövid ellátási láncokkal, önálló energiagazdálkodással és a körforgásos gazdaság megoldásaival képes reziliensen ellenállni az ágazati, országos és globális gazdasági válságok hatásainak. A város magas szintű vendéglátóiparának, közszolgáltatásainak és kulturális programjainak köszönhetően vonzó, élhető alternatívát jelent a környező nagyvárosokkal szemben, amely pótlólagos munkaerő-keresletet biztosít a gazdaság szereplői számára.

Győr zöldülő városként élhető menedéket képez a klímaváltozás okozta extrém időjárási szélsőségekkel szemben. Csatorna- és vízmegtartórendszerei képesek elvezetni, és a későbbiekben hasznosítani a villámárvizek során lehulló csapadékot, fejlett zöldinfrastruktúrája pedig csökkenti a hősziget-hatást az extrém nyári hőségben. Fejlett építési szabályai korlátozzák a város szétterülését, de a barnamezős területeinek hasznosításával pedig új és élhető városi funkciók, városnegyedek jönnek létre. A városi levegő minősége kiváló, köszönhetően a magas energiahatékonysággal és alacsony kibocsátással rendelkező lakóházaknak, az ipari szennyezés alacsony szintjének és a fenntartható közlekedési módok elterjedtségének. A centrumhoz közel eső városi környezetbe ágyazott volt barnamezős területek rekultivációja megvalósul, amelynek hatására megfelelő szolgáltatásellátottság és az ipari szennyezéstől mentes belváros alakul ki.

Győr a digitális város dimenziójában aktívan odafigyel az idősebb és fiatalabb korosztályok kompetenciafejlesztésére, hogy ők is képesek legyenek teljes egészében használni a város által kínált digitális szolgáltatásokat. Fejlett infrastruktúrával rendelkezik a kis- és középvállalkozások üzleti digitalizáció terén történő felzárkóztatására, és széleskörben alkalmaz digitális megoldásokat a közműszolgáltatások és a közlekedés terén is.

Győr, mint megtartó város sikeresen vonzza a fiatal családokat a térségbe, amelynek köszönhetően pozitív vándorlási különbözet és természetes szaporodás jellemzi. A városi identitás meghatározóvá válik a kulturális és helytörténet programoknak, intézményeknek köszönhetően. A bérfejlesztési, képzési és infrastruktúra-fejlesztési programoknak köszönhetően az egészségügyi, szociális és köznevelési szektorban tapasztalható

munkaerőhiány jelentősen enyhül, egyre több fiatal választja ezen pályák egyikét. A városban megvalósuló lakóingatlanfejlesztéseknek köszönhetően élhető, modern lakókörülmények között élhetnek a jövőben lakást kereső fiatalok és a Győrbe települő munkavállalók.

A kiszolgáló város dimenziójában Győr fenntartható közlekedési rendszert működtet, amely a fejlett közösségi közlekedés, az egyéni motorizált és kerékpáros közlekedés és a gyaloglás megfelelő kombinációjával képes minden mobilitási igényt hatékonyan kielégíteni. A város a jövőben számos középület, termelési egység és lakossági épületegyüttes energiaellátását fedezi megújuló energiaforrásokkal.

2.3. Településrendezési terv

A **419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 4. és 5. számú mellékletében** meghatározott tartalommal elkészült a Győr Megyei Jogú Város Szabályozási tervének előzetes munkaközi egyeztetési dokumentációja.

A Szabályozási terv a Megalapozó Vizsgálattal összhangban a Fejlesztési Tervben meghatározott fejlesztési céloknak megfelelően kerül kidolgozásra.

A Szabályozási tervben és az új Győri Építési Szabályzatban a Kormányrendelet tartalmi és formai követelményeinek megfelelően kerülnek meghatározásra az építési jogok és paraméterek.

Jelen tájékoztatást szolgáló dokumentációban a Szabályozási terv egyeztetési anyaga és az övezeti paraméterek táblázatainak egyeztetési anyaga szerepel.

2.3.1. Szabályzási alapelvek:

A megalapozó vizsgálattal összhangban és a fejlesztési terv céljait szem előtt tartva kerültek meghatározásra a rendezési terv szabályozási alapelvei, ennek keretében felülvizsgálatra kerültek a város közigazgatási területének egészére vonatkozóan a szabályozási, intenzitási mutatók.

A szabályozás egyik fontos alapelve a normatív szabályok megteremtése volt. Az eddig külön övezeti paraméterekkel meghatározott tömbök egységes övezetekbe kerültek besorolásra. A fő rendező elv az azonos helyzetben lévő ingatlanhoz azonos építési jogosultság hozzárendelése volt.

A fejlesztési tervben meghatározott akcióterületeknek, valamint egyéb hálózatos fejlesztési elképzeléseknek, céloknak megfelelően kerültek kijelölésre új beépítésre szánt területek, illetve a fenntarthatóság és a kompakt városfejlesztés elvét szem előtt tartva jelenleg beépítésre szánt területek beépítésre nem szánt területek kategóriába kerültek átsorolásra (4. sz. fejlesztési tervlap).

Jelentős azoknak a területeknek a száma a városban, amelyek potenciálisan jelentősen átépülő, funkcióváltó területek. Ezen területek egy része jelenleg beépítetlen barnamezős terület, illetve más részük jellemzően gazdasági esetleg közlekedési funkciójú.

A szabályozási tervben a hosszútávú fejlesztési elképzeléseknek megfelelő új rendeltetést, funkciókat lehetővé tévő szabályozás csak abban az esetben szerepel, ha megfelelő fejlesztési szándék ismert a területre vonatkozóan, és biztosíthatóak a város érdekeit szolgáló, a településszerkezetbe illeszkedő területhasználat, és településrendezési szerződésben rögzítésre kerülnek az egyéb fejlesztési feltételek.

Több olyan folyamatban lévő közlekedésfejlesztési elképzelés van, amelyek jelentős hatással lesznek a városra, és amelyek jelenleg kidolgozás alatt állnak (nagysebességű vasút, elővárosi kötőpályás közlekedés fejlesztése, intermodális csomópont, településszerkezeti jelentőségű úthálózati fejlesztések). Ezek a fejlesztési elképzelések kidolgozottsági fázisuknak megfelelően szerepelnek a tervben. A fejlesztési terv elképzelései között szerepelnek, a szabályozási terv szintjén a helybiztosítás kijelölésével és a későbbi pontosítás lehetőségével jelennek meg.

A beépítés intenzitásának mértéke és az elhelyezhető rendeltetési egységek száma is differenciáltan átgondolásra került.

A beépítés intenzitásánál jellemzően a már beépített területeken csak kismértékű kiigazítások kerültek meghatározásra, illetve a környezethez való illeszkedés volt a cél.

A rendeltetési módok számának meghatározása elsősorban a lakóterületeket érintő szabályozási elem. A lakóterületeken belül vannak olyan területek, tömbök, amelyek szerepe az elmúlt 10-15 év során módosult, illetve vannak területek ahol szükséges volt az intenzitás korlátozása annak érdekében, hogy a terület ne veszítse el a beépítésének jellegét, értékeit. Ennek megfelelően az Lke jelű kertvárosias lakóterületeken belül alacsony és magas intenzitású övezetek lettek meghatározva. Az alacsony intenzitású területeken alapvetően 1 lakó rendeltetési egység építhető (saroktelken 2) a magas intenzitású területeken 1-4 lakó rendeltetési egység a telek területének függvényében.

További jelentős lakóterületeket érintő szabályozási elem, a „telek be nem építhető része” jel alkalmazása azokon a területeken, ahol kiszabályozott tömbfeltáró utak szerepelnek a hatályos szabályozási tervben, viszont a város szeretné megakadályozni a település további szétterülését, és a jelenleg jellemzően falusias településrészek kontrollálhatatlan túlterhelődését, amelyet sem a közmű, sem a közlekedési infrastruktúra nem tud kiszolgálni. Ez többnyire Győrszentiván és Győr-Ménfőcsanak településrészeket érinti.

2.3.2. A szabályozás koncepciójának formai vonatkozásai:

A szabályozási terven a jelenleg hatályos tervvel szemben minden övezet, építési övezet csak az övezet rövidített elnevezésével, valamint sorszámával szerepel. A sorszámok decimális sorszámozással kerültek meghatározásra annak érdekében, hogy az új építési szabályzat táblázataiba a későbbiek folyamán bekövetkező módosítások során az új övezetek könnyen és logikusan integrálhatóak legyenek.

Az övezeti paramétereket tartalmazó táblázatokban a következő szabályozási elemek kerültek meghatározásra:

- Beépítési mód
- Beépítés legnagyobb mértéke
- Beépítés legnagyobb mértéke terepszint alatt
- Legnagyobb épületmagasság
- Legkisebb épületmagasság
- Kialakítható legkisebb telek mérete
- Szinterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke
- Legkisebb zöldfelület mértéke

Általános elvként nem került meghatározásra megengedett szintszám, csak bizonyos egyedi előírásokat tartalmazó övezetek esetében.

A jelenleg hatályos szabályozási tervhez képest egyszerűsítettük a beépítési módok fajtáinak alkalmazását.

A továbbiakban csak a ténylegesen az építési hely jellegét megadó kategóriákat alkalmazzuk, a beépítés karakterére utaló egyéb kategóriákat elhagytuk.

Ennek megfelelően az alkalmazott beépítési módok és betűjeleik:

SZ	szabadonálló
O	oldalhatáron álló
I	ikres
Z	zárt sorú
HZ	hézagosan zárt sorú
Ú	úszótelkes
K	kialakult

A fenti kategóriákon kívül a csoportos társasház elhelyezésére szolgáló építési övezetekben a CS kiegészítő betűjel szerepel.

Az övezeti paramétereket tartalmazó táblázatokban ezen kívül a következő speciális paraméterek tervezettek:

TK településképi rendelet alapján meghatározandó
Ez elsősorban a történelmi Belváros területére vonatkozóan alkalmazott, az értékvédelem szempontjait előtérbe helyező szabályozás érdekében került meghatározásra

A kialakítható telekméretekre vonatkozóan:

SZT szabályozási terv szerint
az adott övezetben kizárólag a szabályozási terven javasolt telekalakítások hajthatók végre
R rendelet szerint

Újváros városrész telekméretehez kötött speciális, összetett szabályozási előírásai, amelyeket a tervezett új GYÉSZ rendelet normaszövege fog rögzíteni

2.3.3. A jelenlegi dokumentációban nem szereplő folyamatban levő módosítások:

A város jelenleg is folytat külön eljárások keretében településrendezési terv módosításokat. Folyamatban lévő ügyekként az ezekre a területekre vonatkozó szabályozási elképzelések ebben a dokumentációban még nem szerepelnek.

Ezek a következők:

az SZTM 2022-009 számú módosítás, a Bácsai út - Vidra utca - Hattyú utca – Votinszky utca közötti területre vonatkozóan,
valamint

a más jogszabály alá eső terület (Ipari park bővítés területe) a 141/2018 (VII.27.) Korm. rendelet értelmében.