



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

.....napirendi pont

**A Településfejlesztési és Városstratégiai Főosztály Főépítész Osztály előterjesztése**

**Javaslat**  
**egyes településfejlesztési célok megvalósítására vonatkozó**  
**telepítési tanulmányterv jóváhagyására**  
**(Győr-Ménfőcsanak városrész, Malom u. – Győri út – és vasút közötti kereskedelmi és**  
**szolgáltató rendeltetésű 25421 hrsz.-ú, valamint a falusias lakó rendeltetésű 25425, és**  
**25426 hrsz.-ú ingatlanokat érintő terület (egykori malom terület) gazdasági övezetének**  
**módosítása, kibővítése)**

Győr, 2023. október 17.

Előterjesztő:

**Szaksz Vince**  
osztályvezető

Az előterjesztést véleményezte:

-

Meghívásra javasolt:

Németh Gyula vezető tervező  
(TALENT-PLAN Kft.)

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

## **A Településfejlesztési és Városstratégiai Főosztály Főépítészi Osztály előterjesztése**

### **Javaslat egyes településfejlesztési célok megvalósítására vonatkozó telepítési tanulmányterv jóváhagyására**

**(Győr-Ménfőcsanak városrész, Malom u. – Győri út – és vasút közötti kereskedelmi és  
szolgáltató rendeltetésű 25421 hrsz.-ú, valamint a falusias lakó rendeltetésű 25425, és  
25426 hrsz.-ú ingatlanokat érintő terület (egykori malom terület) gazdasági övezetének  
módosítása, kibővítése)**

#### **Tisztelt Városstratégiai Bizottság!**

A Horváth R+K Ipari és Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. (székhely: 9023 Győr, Mészáros L. u. 13.), mint a tervezett településfejlesztési cél megvalósítója (a továbbiakban: **Fejlesztő**) benyújtotta a településfejlesztési cél megvalósítására vonatkozó, a TALENT-PLAN Kft. (székhely: 9023 Győr, Richter J. u. 11.) által készített telepítési tanulmánytervet (a továbbiakban: **TT**).

#### **A településfejlesztési cél:**

Kereskedelmi egység építése céljából – a Győr, Malom u. – Győri út – és vasút közötti kereskedelmi és szolgáltató rendeltetésű 25421 hrsz.-ú, a falusias lakó rendeltetésű 25425, és 25426 hrsz.-ú ingatlanok, valamint a kapcsolódó közlekedési területeket érintő – szabályozási tervmódosítás.

#### **Szerkezeti és szabályozási tervmódosítások:**

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 25421 hrsz.-ú, 01203 számú építési övezet jelenlegi Gkszl10/O/60/20-/100/03-//K övezeti paramétersorának 3 db paramétere módosulna:

- a beépítési mód oldalhatáros beépítésről szabadon álló beépítésre,
- a megengedett legnagyobb beépítettség 60 %-ról 50 %-ra,
- a megengedett szintszám: 3db-ról 2 db-ra, és
- a telek kialakítható legkisebb területe „Kialakult”-ról 10.000 m<sup>2</sup>-re.

A fentieken túl a falusias lakóövezetbe sorolt 01204 övezeti sorszámú, Győr, 25425, és 25426 hrsz.-ú ingatlanok átminősítésre kerülnének kereskedelmi és szolgáltató építési övezetbe.

Jelenleg a Fejlesztő tulajdonában a Győr 25421 hrsz.-ú ingatlan van.

A közterületek infrastrukturális létesítményekkel való ellátása, fejlesztése, és a közterületi beruházások elvégzése elengedhetetlen az ingatlanok beépítéséhez és a rendeltetésszerű használatához.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 30/A. § (1)-(2) bekezdései szerint a települési önkormányzat egyes településfejlesztési célok megvalósítására településrendezési szerződést (a továbbiakban: TRSZ) köthet az érintett telek tulajdonosával, illetve a telken beruházni szándékozóval. A szerződés megkötése előtt a települési önkormányzat képviselő-testülete dönt a cél megvalósítója által készített TT-ről.

Ezen hatáskört a képviselő-testület a Győr Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének *Győr Megyei Jogú Város Önkormányzatának Szervezeti és Működési*

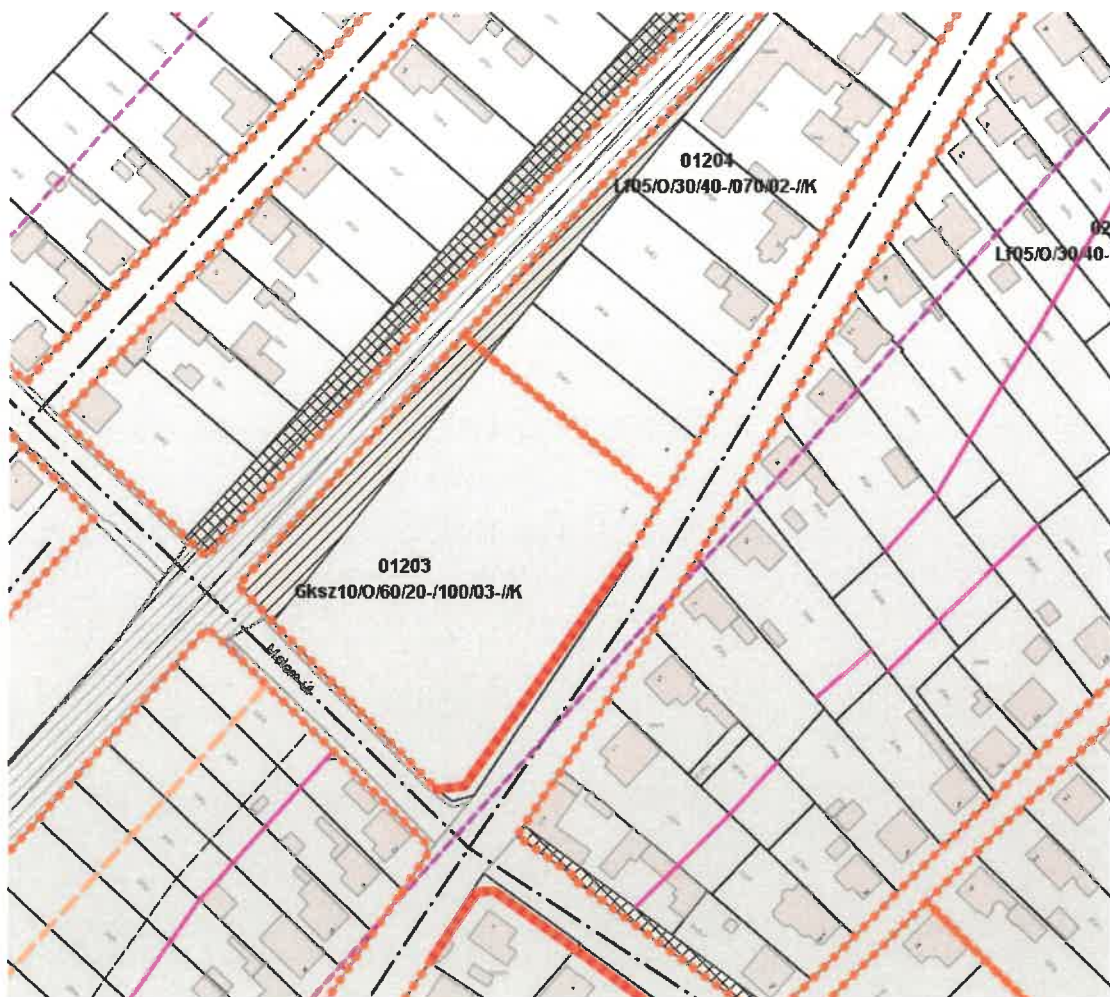
Szabályzatáról szóló 30/2012. (XII. 19.) GYMJVÖ. rendelete 2. melléklet 6. alcím 6.3. pont 6.3.3. alpontjának értelmében a Városstratégiai Bizottságra ruházta át.

A tervezett beépítéssel összefüggésben a közterület 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) megkötésének feltételeiről is.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 19. § (1) bekezdése szerint TRSZ megalapozásához, valamint építési beruházás esetén településrendezési eszköz módosításának kezdeményezéséhez TT-t kell a Fejlesztőnek benyújtania.

A (4) bekezdés értelmében a telepítési tanulmányterv és a beépítési terv tartalmát az előkészíteni tervezett településrendezési szerződés típusa, a tervezési terület, a tervezési feladat és a tervezési cél alapján az önkormányzati főépítész határozza meg olyan módon, hogy a Korm. rendelet 7. melléklet szerinti tartalmi elemek összevonhatók, elhagyhatók vagy kiegészíthetők.

A 01203, 01204 számú építési övezetek hatályos szabályozási tervlapja:



A TT részét képező beépítési terv:



A Fejlesztő által benyújtott TT-t a szakmai véleményezők, a MÁV Magyar Államvasutak Zrt., a Magyar Közút Nonprofit Zrt. GYMSVM Igazgatósága, valamint a Győr Megyei Jogú Város Útkezelő Szervezete jóváhagyásra és megvalósításra javasolták a nyilatkozataikban foglalt feltételekkel.

Az ugyancsak megkeresett PANNON-VÍZ Zrt., valamint a GYŐR-SZOL Zrt. határidőn belül nem nyilatkozott, így – a megkeresésünkben jelzettek alapján – kifogást nem emelő véleményezőknek minősülnek.

A KKT és a TRSZ jóváhagyása előtt a PANNON-Víz Zrt. szakmai jóváhagyó véleménye szükséges.

A TT Városstratégiai Bizottság általi jóváhagyását követően kerül előkészítésre az érintett terület szabályozási terv módosítása, a közterület-kialakítási terv, és a TRSZ.

Az előterjesztés 1. számú mellékletét a „Győr-Ménfőcsanak, egykori malom terület gazdasági övezetének módosítása, kibővítése” munkacímet viselő TT képezi.

Fentiek alapján kérem a Városstratégiai Bizottságot, fogadja el az alábbi határozati javaslatot.

### **Határozati javaslat**

Győr Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Városstratégiai Bizottsága a **„Győr-Ménfőcsanak, egykori malom gazdasági övezetének módosítása, kibővítése”** munkacímet viselő telepítési tanulmánytervet jóváhagyja az előterjesztés 1. számú melléklete szerinti tartalommal.

Felelős: a Városstratégiai Bizottság elnöke

Határidő: azonnal

Győr, 2023. október 17.



**Szaksz Vince**  
osztályvezető

**„Győr-Ménfőcsanak városrész, Malom u. – Győri út – és vasút közötti kereskedelmi és szolgáltató rendeltetésű 25421 hrsz.-ú, valamint a falusias lakó rendeltetésű 25425, és 25426 hrsz.-ú ingatlanokat érintő terület telepítési tanulmányterve”**