



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

.....napirendi pont

**A Településfejlesztési és Városstratégiai Főosztály előterjesztése**

**Javaslat**  
**közterület kialakítási terv jóváhagyására**  
(Győr, Metro mögötti terület feltárásának útépitési és víziközmű terve)

Győr, 2023. december 12.

Előterjesztő:



**Bozsoki Szilveszter**  
főosztályvezető

Az előterjesztés tárgyát véleményezte:

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

Meghívásra javasolt:

NYÉK SOFT Tervező Kft. - Nyitrai Zsolt tervező  
Penta-Kör Kft. - Dobos Szabolcs tervező

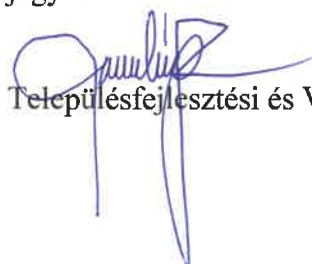
Az előterjesztést látta:




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, Metro mögötti terület feltárásának útépítési és víziközmű terve)

#### Tisztelt Bizottság!

A Csanak - Lakópark Kft. (székhelye: 9024 Győr, Kálvária utca 27/A.) (a továbbiakban: Fejlesztő), mint a tervezett településfejlesztési cél (Győr-Ménfőcsanakon a Metro Nagykereskedelmi Áruház mögötti kereskedelmi, szolgáltató gazdasági övezetek területének beépítése) megvalósítója, benyújtotta a településfejlesztési cél megvalósítására vonatkozó, a NYÉK SOFT Tervező, Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. (9023 Győr, Fehérvári út 28/A.), valamint a Penta-Kör Mérnökszolgálati Kft. (9012 Győr, Kiss Angyal Ernő utca 15.) 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 területen fekvő 01190\* és 04187\* sorszámú építési övezetek *kereskedelmi, szolgáltató (gazdasági) övezetbe* (Gksz) tartoznak, a 02539 és 02540 sorszámú építési övezetek *falusias lakóövezetbe* (Lf) tartoznak.

A tervezett beépítéshez és út kialakításhoz a szabályozási terv módosítása szükséges.

A tervezett beépítéshez a GYÉSZ szerint feltétlenül szükséges a területen lévő ingatlanok megfelelő közterületről való feltárása és kiszolgálása, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendeletben meghatározottak szerint pedig az építési telkek gépjárművel történő megközelítésének, a rendeltetészerű használathoz szükséges villamos energia, ivóvíz, a keletkező szennyvíz és a csapadékvíz elvezetésének vagy ártalommentes elhelyezésének biztosítása.

A GYÉSZ 22. §-a értelmében az újonnan beépítésre szánt és jelentős mértékben átépítésre kerülő (rehabilitációra kijelölt) területeket az SZT „1.3.7. – Újonnan beépítésre szánt és jelentős mértékben átépítésre kerülő területek” című tervlapja (a továbbiakban: tervlap) tartalmazza. A tervlap az 01190\*, 04187\*, 02539 és 02540 sorszámú építési övezeteket újonnan beépítésre szánt területként jelöli.

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) és a településrendezési előszerződés megkötésének feltételeiről.

A tervezett közterület műszaki fejlesztését a területen beruházni szándékozó Fejlesztő által benyújtott KKT tartalmazza, melynek tartalmát, formáját és véleményezése eljárásának szabályait az önkormányzati rendelet határozza meg.

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 40. §-a értelmében a kereskedelmi, szolgáltató (gazdasági) (Gksz) övezetre vonatkozó rendelkezések az alábbiak:

„40. § (1) A kereskedelmi, szolgáltató övezet elsősorban nem jelentős zavaró hatású, gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál, kivéve a 2500 m<sup>2</sup>-nél nagyobb árusítóterű kiskereskedelmi épületeket, de megengedve a vásárcsarnokokat.

(2) A területen az (1) bekezdésben foglaltakon túl önállóan is elhelyezhető:

- a) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás,
- b) igazgatási, egyéb irodaépület,
- c) parkolóház, üzemanyagtöltő,
- d) sportépítmény.

(2a) Az övezetben üzemanyagtöltő építése településképi véleményezési eljárásban megadott hozzájárulást követően engedélyezhető.

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

- a) egyházi épület,
- b) oktatási épület,
- c) egészségügyi épület,
- d) szociális épület,
- e) egyéb közösségi szórakoztató épület vagy
- f) szálláshely szolgáltató épületek.”

A GYÉSZ 37. §-a értelmében a falusias lakó (Lf) övezetre vonatkozó rendelkezések az alábbiak:

„ 37. § (1) A falusias lakóövezet kis laksűrűségű, kertes terület, amely telkenként egy lakást és egy egyéb rendeltetési egységet magában foglaló lakóépület és azon kívül kiegészítő épület elhelyezésére szolgál.

(2) Az övezetben a lakóépület helyett elhelyezhető a helyi lakosság ellátását szolgáló egy, legfeljebb 400 m<sup>2</sup> összes hasznos alapterületű épületben

- a) mező- és erdőgazdasági (üzemi) rendeltetési egység,
- b) kiskereskedelmi rendeltetési egység,
- c) szolgáltató rendeltetési egység,
- d) vendéglátó rendeltetési egység,
- e) egyházi rendeltetési egység,
- f) művelődési rendeltetési egység,
- g) oktatási rendeltetési egység,
- h) egészségügyi rendeltetési egység,
- i) szociális rendeltetési egység,
- j) helyi igazgatási célú rendeltetési egység,
- k) a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló rendeltetési egység,
- l) sportcélú rendeltetési egység vagy
- m) nem zavaró gazdasági tevékenységi célú rendeltetési egység.

(3) A közhasználatú építmény kivételével a területen csak akkor lehet az utcai beépítési vonal mögött 18 méternél mélyebben 4,80 méternél magasabb épületmagasságú épületrészt építeni, ha az SZT annak építési helyét jelöli.

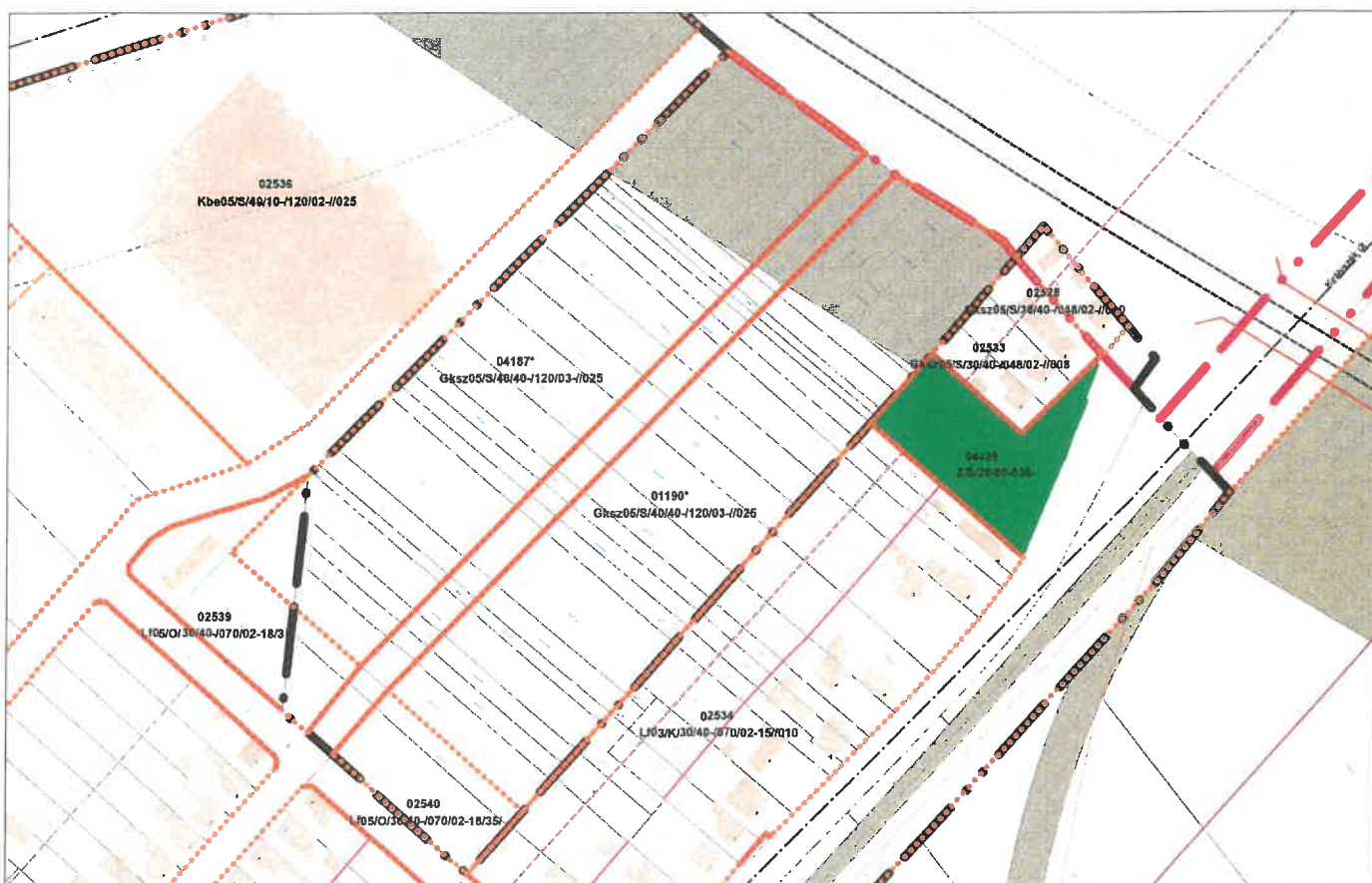
(4) Az övezetben nem helyezhető el:

- a) szálláshely szolgáltató épület,
- b) egyéb közösségi szórakoztató épület és
- c) önálló parkoló terület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjármű számára.”

A GYÉSZ 103. §-a a **01190\*** és a **04187\*** számú építési övezetekre vonatkozóan egyedi előírást is tartalmaz az alábbiak szerint:

„A nagysebességű vasút nyomvonala mentén az ingatlan rendeltetését, használati módját a helyi építési szabályzat, illetőleg a szabályozási terv állapítja meg. Mint később megvalósítandó közérdekű cél – a nagysebességű vasút nyomvonala mentén kijelölt „be nem építhető területeken” épület vagy épületrész elhelyezhető. Az ingatlanokhoz fűződő építésjogi korlátozás a konkrét használat (a nagysebességű vasút konkrét nyomvonal kijelölés, helyigény és megvalósulás) esetére vonatkozóan a meglévő épület vagy épületrész (a mindenkori tulajdonos) kártalanítás nélküli megszüntetését vonja maga után. Közműépítmények elhelyezhetők akkor, ha nem akadályozzák a területnek a szerkezeti terv szerinti távlati hasznosítását.”

A 01190\*, 04187\*, 02539 és 02540 övezeti sorszámú építési övezetek hatályos szabályozási tervlapja és környezeti állapota:



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

A Magyar Közút Nonprofit Zrt. nyilatkozatában a tervezési terület országos közúttól való távolsága miatt az érintettség hiányát állapította meg.

A KKT Bizottság általi jóváhagyását követően kerül előkészítésre a TRSZ.

Az előterjesztés 1. számú mellékletét a „Győr, Metro mögötti terület közterület kialakítási terv” munkacímét viselő KKT, valamint a 2. számú mellékletét a Magyar Közút Nonprofit

Zrt., Győr Megyei Jogú Város Útkezelő Szervezete, a Pannon-Víz Zrt. és a GYŐR-SZOL Zrt. nyilatkozatai képezik.

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

### **Határozati javaslat**

Győr Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Városstratégiai Bizottsága a „Győr, Metro mögötti terület közterület kialakítási terv” munkacímet viselő közterület kialakítási tervet jóváhagyja az előterjesztés 1. számú melléklete szerinti tartalommal, és az előterjesztés 2. számú melléklete szerinti nyilatkozatokban foglalt feltételekkel.

Felelős: a Városstratégiai Bizottság elnöke

Határidő: azonnal

Győr, 2023. december 4.



**Bozsoki Szilveszter**  
főosztályvezető

„Győr, Metro mögötti terület közterület kialakítási terv”

- 1.) Magyar Közút Nonprofit Zrt. GYMS-1829/2/2023 számú nyilatkozata
- 2.) GYMJV Útkezelő Szervezetének 17-0025/1-K/2023 számú nyilatkozata
- 3.) Pannon-Víz Zrt. PV/2516-1/2023/7000 számú nyilatkozata
- 4.) GYŐR-SZOL Zrt. K225101564 számú nyilatkozata