

Határozatszám: ²⁷ 5/27/2023. PM. h.

Ügyintéző: Rosta Krisztina
Telefon: 96/500-169
E-mail: rosta.krisztina@gyor-ph.hu
Melléklet: 1 db feljegyzés

Tárgy: Döntés – Győr településrendezési tervének SZTM 2023-007 számú, „Győr Megyei Jogú Város több tervezési területre kiterjedő településrendezési eszközének módosítása egyszerűsített eljárásban II.” tárgyú – településterv módosítási eljárás megindításáról.

H A T Á R O Z A T

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 68. § (3) bekezdése alapján, a Győr Megyei Jogú Város Önkormányzatának Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 30/2012. (XII. 19.) önkormányzati rendelete 4. melléklet 2. pont 2.36. alpontjában biztosított jogkörömben eljárva:

I. Győr településrendezési tervének SZTM 2023-007 számú, „Győr Megyei Jogú Város több tervezési területre kiterjedő településrendezési eszközének módosítása egyszerűsített eljárásban II.” tárgyú – az alábbi tervezési területeket érintő – módosítási eljárás lefolytatásával egyetérték:

- Győr, Móricz Zsigmond rakpart melletti 02039 számú övezet.** A 02039 számú övezetben tervezett lakóterület fejlesztéshez kapcsolódóan megvalósítandó Európa sétány kialakítása érdekében, a szabályozási vonal módosítása szükséges az érintett szakaszon. A fejlesztés megvalósíthatósága érdekében az övezetben jelölt kötelező telekösszevonások törlése szükséges.
- Győr - Révfalu városrész Ady E. u. – Báthory u. – Damjanich u. közötti tömbben lévő 01096 és 01097 számú szabályozási övezetet érintő módosítások.** A 10414 és 10415 hrsz.-ú ingatlanok vonatkozásában a hatályos szabályozási tervben jelölt javasolt övezeti határ és kötelező megszüntető jel levétele tervezett. Az övezeti határ a jelenlegi ingatlanhatárra kerül vissza. A 10414 hrsz.-ú ingatlanon jelölt beültetési kötelezettséggel érintett terület helye az övezeti határral együtt módosul.
- Győr - Révfalu városrész, Szövetség utca – Rónay Jácint u. közötti tömbben lévő 01090 számú szabályozási övezetet érintő módosítások.** A 10481/1 és 10483/1 hrsz.-ú ingatlanok vonatkozásában a hatályos szabályozási tervben jelölt telek be nem építhető területe jel levétele tervezett.
- Győr, Ciklámen utca melletti 02206 számú övezetben a 11645/10, és 11645/14 hrsz.-ú ingatlanokat érintő tervezési területek vonatkozásában.** A Győr, 11645/10 és 11645/14

GYŐR MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL

hrsz.-ú ingatlanokra tervezett beépítési koncepció figyelembevételével építési hely meghatározása, valamint az előkert méretének pontosítása.

5. **Győr, Sárás 02213 számú szabályozási övezetet érintő módosítás.** A 11176/3 hrsz.-ú ingatlan vonatkozásában a hatályos szabályozási tervben jelölt javasolt telekhatárok és kötelező megszüntető jelek levétele tervezett az ingatlan beépíthetősége érdekében. Az ingatlanon építési hely kijelölése tervezett az egyértelmű épületelhelyezés érdekében.
6. **Győr, M1 autópálya 112. lehatárolásánál lévő (04662 számú övezet) területéhez tartozó területrendezési előírások módosítása.** A módosítás lényege, hogy a 04662 sorszámú övezetnek, a Győr Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a Győri Építési Szabályzatról (GYÉSZ-ről) és Győri Szabályozási Tervéről szóló 1/2006. (01. 25.) Ök. rendeletével jóváhagyott helyi építési szabályzat 103. §-a szerinti részletes szabályozási előírásai kiegészüljenek a következő funkciók elhelyezésének lehetőségével: az üzemeltetéshez szükséges épületek (porta, szociális blokk, gépészeti kiszolgáló épület, raktár funkció), szolgálati lakás (1 db, maximum 60 m² nettó alapterület), vendéglátó épület.
7. **Győr – Győrújfalú közigazgatási határa menti 03445 számú övezetet érintő tervezési terület.** A Győr, külterület 0426 hrsz.-ú ingatlan jelenlegi beépítésének figyelembevételével a 03445 számú övezetre vonatkozó szabályozási, és beépítési paraméterek módosítása.
8. **Győr- Sziget, Kígyó utcai bölcsőde és környéke (01359 sz. övezet) parkoló, közterület szabályozás, építési övezet kijelölés.** A 01359 számú jelenleg (Kok) oktatási központ különleges övezet, átsorolása (Vt) Településközpont vegyes szerepkörbe. A módosítás folyamán az övezethatár áthelyezésre kerül, mely közterületi parkolók kialakítására ad lehetőséget.
9. **Győr - Szabadhegy József A. u. 00593 sz. övezetben lévő 2018 és 2019 hrsz.-ú ingatlan átsorolása (Lk) kisvárosias lakó építési övezetbe.** A 00593 sz. (Lke) kertvárosias lakóterület részét képező 2018 és 2019 hrsz.-ú ingatlan övezeti átsorolása (Lk) kisvárosias lakó övezetbe. A 2019 hrsz.-ú ingatlanon építési hely a 2017 és 2018 hrsz.-ú ingatlanon pedig egy be nem építhető sáv kerül kijelölésre.

II. A településterv módosításához szükséges, a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát meghatározó, a határozat 1. sz. mellékletét képező **feljegyzést jóváhagyom.**

III. Amennyiben az egyeztetési eljárás során az I. pontban felsorolt módosítással érintett területek száma csökken, úgy a kikerült módosítás külön eljárásban kerül lefolytatásra.

IV. A véleményezési eljárás az e-TÉR felületen kívül, az elektronikus ügyintézés részletszabályairól szóló kormányrendelet szerinti biztonságos kézbesítési szolgáltatás igénybevételével kerül lefolytatására.

V. Megállapítom, hogy a módosítás kapcsán új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.

INDOKOLÁS

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 59. § (2) bekezdése alapján a településterv módosítását az önkormányzat közgyűlésének döntése alapozza meg, mely hatáskört a Közgyűlés Győr Megyei Jogú Város Önkormányzatának Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 30/2012. (XII. 19.) önkormányzati rendelete 4. melléklet 2. pont 2.36. alpontjában a polgármesterre ruházta át

A feljegyzés a Korm. rendelet 7. § (7) bekezdés b) pontja szerinti tartalommal elkészült.

Az eljárás lefolytatásáról a Korm. rend. 78/D. §-ában leírtak alapján, az elektronikus ügyintézés részletszabályairól szóló 451/2016. (XII. 19.) Korm. rendelet szerinti biztonságos kézbesítési szolgáltatást igénybevételek lehetőségével élve döntöttem azzal, hogy a téradatok szolgáltatása és az elfogatott terv Lechner Tudásközpont részére történő megküldése a jogszabályban előírtak szerint teljesül.

Győr, 2023. november 27.




Dr. Dézsi Csaba András
polgármester

A határozatról értesítést kapnak:

1. Irattár - Győr Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala Főépítési Osztály (szignált példány)
2. Győr Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala, Jogi és Önkormányzati Osztály (szignált példány)
3. Győr-Moson-Sopron Megyei Kormányhivatal 9021 Győr, Árpád u. 28-32.

**Győr településrendezési tervének SZTM 2023-007 számú módosításához kapcsolódó
419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 7. § (7) bekezdése szerinti feljegyzés**

FELJEGYZÉS

a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmának

**meghatározáshoz Győr településrendezési tervének SZTM 2023-007 számú „Győr
Megyei Jogú Város több tervezési területre kiterjedő településrendezési eszközének
módosítása egyszerűsített eljárásban II.” tárgyú módosításához**

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 1. melléklete szerinti **MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT TARTALMI KÖVETELMÉNYEI**
Győr készülő SZTM 2023-007 számú településrendezési tervmódosításához:

1. Településhálózati összefüggések, térségi és települési kapcsolatok
Nem releváns, elhagyható
2. Területfejlesztési dokumentumokkal való összefüggések
A módosítás léptékében vizsgálandó
3. Területrendezési követelmények
A módosítás léptékében vizsgálandó
4. Tervi előzmények, érvényes településfejlesztési döntések és azok érvényesülése
A módosítás léptékében vizsgálandó
5. A település demográfiai helyzete
Nem releváns, elhagyható
6. A település humán infrastruktúrája, közszolgáltatások
Nem releváns, elhagyható
7. A település gazdasága
Nem releváns, elhagyható
8. Településrendezési, településszerkezeti vizsgálat
A módosítás léptékében vizsgálandó
9. Az épített környezet és az építészeti örökség vizsgálata
A módosítás léptékében vizsgálandó
10. Környezetiállapot-jellemzők
A módosítás léptékében vizsgálandó
11. A táji és természeti adottságok és örökség, jellemző tájkarakter, zöldinfrastruktúra-hálózat
A módosítás léptékében vizsgálandó
12. Közlekedés
A módosítás léptékében vizsgálandó
13. Közművesítés, elektronikus hírközlés, csapadékvíz-gazdálkodás
A módosítás léptékében vizsgálandó
14. Katasztrófavédelem, a területek használatát, építési tevékenységet befolyásoló vagy korlátozó tényezők
A módosítás léptékében vizsgálandó

Szakmai ügyke

Dr. Horváth Krisztina

Dr. Herold-Szabó Viktória

Egyéb vizsgálati munkarészek elkészítése szükségtelen, mert azok a módosítás léptékében nem meghatározó elemek. A módosítások nem érintik a település fő infrastruktúra hálózatát, alapvető zöldfelületi rendszerét, morfológiáját, védett természeti értékeit, a kulturális örökség védelmét és a változások együttesen nem növelik a területfelhasználás intenzitását.

AZ ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT TARTALMA és az ELHAGYHATÓ ELEMÉK INDOKLÁSA

ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT TARTALMI ELEMÉI	ELKÉSZÍTENDŐ VAGY ELHAGYHATÓ-E A TARTALMI ELEM
1. A KÖRNYEZETALAKÍTÁS TERVE	
1.1. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLATOK	
1.1.1. Javasolt településszerkezet, területfelhasználási rendszer	Elhagyható, a módosítás nem teljes településre készülő módosítás, a rendezési terv léptékében a településszerkezetet meghatározó elemek nem változnak.
1.1.1.1. Beépítésre szánt területek	A módosítás nem teljes településre készülő módosítás, a rendezési terv léptékében irreleváns elem. A módosítással érintett területek beépítésre szánt területek a hatályos településszerkezeti tervben is.
1.1.1.2. Beépítésre nem szánt területek	Elhagyható, a rendezési tervmódosítás tekintetében irreleváns elem.
1.1.1.3. Szerkezet meghatározó nyomvonalas és tagoló elemek	Elhagyható, a módosítás nem teljes településre készülő módosítás, a rendezési terv léptékében irreleváns elem.
1.1.1.4. Védelmi és korlátozó elemek	Elhagyható, a módosítás a védelmi és korlátozó elemeket nem érinti
1.2. A VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK ÖSSZEFOGLALÓJA ÉS ÖSSZEFÜGGÉSEI	Elkészítendő a tervmódosítás léptékében egy rövid összefoglaló
1.2.1. A településszerkezeti változások bemutatása (az egyes területfelhasználási, illetve egyéb szerkezeti változások pontokba szedve, lehatárolva az adott változás bemutatása) - a terület a hatályos településszerkezeti tervben. - a javasolt módosítás és indoklása	Elkészítendő
1.2.2. A településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása	Elkészítendő
1.2.3. A változások hatályos településfejlesztési koncepcióval való	Elkészítendő

összhangjának bemutatása (a településrendezési javaslatok összhangja a koncepcióban megfogalmazott jövőképpel és célokkal)	
2. SZAKÁGI JAVASLATOK	
2.1. TÁJRENDEZÉSI JAVASLAT	
2.1.1. Tájhasználat, tájszerkezet javaslata	Elkészítendő a módosítás léptékében
2.1.2. Természetvédelmi javaslatok	Elkészítendő a módosítás léptékében
2.1.3. Tájvédelmi és tájképvédelmi javaslatok	Elkészítendő a módosítás léptékében
2.1.4. Biológiai aktivitásérték változása	Elhagyható, a módosítás léptékében irreleváns elem, új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.
2.2. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE	
2.2.1. Zöldfelületi rendszer elemeinek fejlesztési javaslatai	Elhagyható, a módosítás léptékében irreleváns elem
2.2.2. Zöldfelületi ellátottság alakulása	Elkészítendő a módosítás léptékében
2.2.3. Zöldfelületek ökológiai szerepének erősítésére vonatkozó javaslatok	Elhagyható, a módosítás léptékében irreleváns elem
3. KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK	Elkészítendő a tervmódosítás léptékében egy rövid összefoglaló
3.1. Közúti hálózati kapcsolatok	Elkészítendő a módosítás léptékében
3.2. Főbb közlekedési csomópontok	Elkészítendő a módosítás léptékében
3.3. Belső úthálózat (keresztmetszeti szelvények, közterületi parkolás)	Elkészítendő a módosítás léptékében
3.4. Közösségi közlekedés (közúti és kötöttpályás tömegközlekedés)	Elhagyható
3.5. Kerékpáros közlekedés	Elkészítendő a módosítás léptékében
3.6. Főbb gyalogos közlekedés	Elkészítendő a módosítás léptékében
3.7. Gépjármű elhelyezés, parkolás	Elkészítendő a módosítás léptékében
4. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLATOK	
4.1. Víziközművek	Elkészítendő a módosítás léptékében
4.2. Energiaellátás	Elkészítendő a módosítás léptékében
4.3. Hírközlés	Elkészítendő a módosítás léptékében
4.4. Megújuló energiaforrások alkalmazása, környezettudatos energiagazdálkodás, egyedi közműpótlók	Elkészítendő a módosítás léptékében
5. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK	Elkészítendő a módosítás léptékében
6. HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG BEMUTATÁSA	Elkészítendő a módosítás léptékében
7. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ	Elkészítendő
8. BEÉPÍTÉSI TERV	Elhagyható, a módosítások jellegéből adódóan nem indokolt
9. KÖRNYEZETI ÉRTÉKEK	Elhagyható, a módosítás léptékében irreleváns elem

Szabó Vince

Krisztina

dr. Herold-Szabó
Viktória

Az alátámasztó szakági javaslatok kizárólag a tervezési területre vonatkozóan készülnek, abban az esetben, ha a területfelhasználási változtatásból adódóan az adott szakági javaslat is módosul.

Az egyes tervek, illetve programok **környezeti vizsgálatáról** szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 1.§. (3) bekezdése értelmében a település egy részére készülő rendezési tervnél és helyi építési szabályzatnál a rendelet szerinti környezeti vizsgálat szükségességét várható környezeti hatása jelentőségének eseti meghatározása alapján kell eldönteni.

2023. november 23.

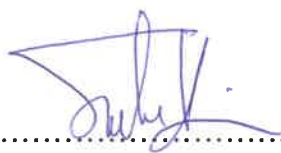
Készítette:



Németh Géza

vezető tervező
TÉR-HÁLÓ TERRA Kft.

A fentiekkel egyetért:



Szaksz Vince
városi főépítész

GYŐR MEGYEI JOGÚ VÁROS
Településrendezési eszközeinek módosítása

SZTM 2023-007

Győr több tervezési területre kiterjedő településrendezési eszköz módosítása egyszerűsített eljárásban

Németh Géza
vezető tervező
TT-1 08-0065



1. TERVEZÉSI FELADAT

1.1. Rendezési tervi előzmények

A település 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.

A város az azóta eltelt időre, valamint a megváltozott társadalmi-gazdasági viszonyokra tekintettel elkezdte a településrendezési eszközök felülvizsgálatát. Ennek első lépcsőjeként elkészült a város településfejlesztési koncepciója, amely a 2030-ig tartó időszakra vonatkozóan határozza meg a város stratégiai fejlesztési céljait. A településfejlesztési koncepció a **162/2014. (IX. 12.) számú** kgy. határozattal került jóváhagyásra.

Jelen településrendezési tervmódosítás keretén belül az önkormányzat a saját tulajdonú ingatlanok, illetve intézményhálózat fejlesztési elképzeléseihez kapcsolódóan kívánja egy területen módosítani a szabályozási tervet.

Ezen kívül kisebb szabályozási tervi módosítások, illetve kiegészítések tervezettek (építési hely kijelölés vagy módosítás, maximális épületmagasság módosítása, szabályozási vonal korrekció, elhelyezhető rendeltetések, funkciók) más területeken az egyértelmű jogalkalmazás és beépíthetőség érdekében.

A településfejlesztési koncepcióban megfogalmazott fő fejlesztési elképzeléseknek, a tervezett módosítás megfelel, így nincs szükség a településfejlesztési koncepció módosítására.

A tervezési feladat tehát a szabályozási terv módosítás elkészítése, a hozzá kapcsolódó, a Főépítési feljegyzésben meghatározott tartalmú munkarészekkel együtt.

Jelen terv készítésénél figyelembe vettük az alábbi előzményeket:

- Országos Területrendezési Terv (2018. Évi CXXXIX. törvény)
- Győr-Moson-Sopron Megye Rendezési Terve (7/2022. (IX.17.) önkorm. rendelet)
- Győr Megyei Jogú Város Rendezési Terve 2006. (és a területeket érintő hatályos módosítások)
-

Jelen SZTM 2023-007 számú rendezési terv módosítás a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerinti egyszerűsített eljárásban kerül lefolytatásra.

1.2. A tervezési feladat és a változtatási szándékok ismertetése

Győr Megyei Jogú Város Polgármestere a 3/27/11/2023 PM. sz. határozatában döntött a településrendezési termódosítási eljárás elindításáról.

Módosítások ismertetése:

A módosítás által érintett területek:

Jelen tervdokumentáció Győr közigazgatási területének következő részeire vonatkozik:

1. A 02039 sz. szabályozási övezet területe
2. A 01096 és 01097 számú szabályozási tömbök területe
3. A 01090 számú szabályozási tömb területe
4. A 02206 számú szabályozási tömb területe
5. A 02213 számú szabályozási tömb területe
6. A 04662 számú szabályozási tömb területe
7. A 03445 számú szabályozási tömb területe
8. A 03159 számú szabályozási tömb területe
9. A 00593 számú szabályozási tömb területe

(A csatolt szabályozási tervlapokon szereplő egyes beépítési paraméterek a véleményezési anyag elkészültéig kis mértékben változhatnak.)

A módosítás célja:

1. A Győr MórícZ Zsigmond rakpart folytatásaképpen tervezett Európa sétány megvalósíthatósága érdekében, helybiztosítás céljából a 6407 hrsz.-ú ingatlan Mosoni-Duna part felé eső határán az övezeti határ kb. 2 m-rel délebbre kerül. Az 02039 övezeten belül jelölt kötelező telekalakításokat töröljük az övezetben tervezett fejlesztések megvalósíthatósága érdekében. A területen belül jelölt építési hely határa is pontosításra kerül.

Az övezeti besorolások és az övezeti paraméterek nem változnak.

2. A 10414 és 10415 hrsz.-ú ingatlan vonatkozásában a hatályos szabályozási tervben jelölt javasolt övezeti határ és kötelező megszüntető jel levétele tervezett. Az övezeti határ a jelenlegi ingatlanhatárra kerül vissza. A 10414 hrsz.-ú ingatlanon jelölt beültetési kötelezettséggel érintett terület helye az övezeti határral együtt módosul, mértéke, nagysága nem változik.

Az övezeti besorolások és az övezeti paraméterek nem változnak.

3. A Hédervári út melletti 10481/1 és 10483/1 hrsz.-ú ingatlanok közterülettel határos részén jelenleg telek be nem építhető területe sáv van meghatározva. A be nem építhető sáv nem teszi lehetővé a két ingatlanon a meglévő épületek semmiféle olyan átalakítását, fejlesztését ami építési engedély köteles. Közlekedésfejlesztési szempontból megvizsgáltuk, hogy indokolt lehet-e itt területet biztosítani, és összhangban az érintett városi gyűjtőút fejlesztési elképzeléseivel megállapítást nyert, hogy közlekedési szempontból nem szükséges az épületek ilyen jellegű korlátozása.

A 10481/1 hrsz.-ú ingatlanon lévő többlakásos lakóház városképileg is jelentős mintegy egy évszázada épült épület amelynek hosszú távon is az építészeti stílusához illeszkedő felújítása lenne a városképi érdek és nem az épület esetleges bontása, vagy további leromlása.

Az övezeti paraméterek nem változnak a területen.

4. A 02206 számú szabályozási tömb területén a 11645/10 hrsz.-ú, és az utcában vele szemben lévő 11645/14 hrsz.-ú telek esetében a jelenleg hatályos szabályozás szerint 10 m előkert, 5 m oldalkert és 6 m hátsó kert a tartandó.

Mivel a 11645/8 hrsz.-ú telek kialakítása és annak megközelítése miatt az utcában végforduló öböl kerül létesítésre, amely egy speciális helyzetet eredményez, a két érintett telek esetében az utca többi telkével azonos mértékű előkert betartása esetében nem tud egységes utcakép illetve azonos vonalban kialakított utcai homlokzat létrejönni.

Az egységes építési vonal és egységes utcakép kialakíthatósága érdekében javasoljuk a két telken az 5 m-es előkert meghatározását, illetve konkrét építési hely kijelölését az egyértelmű jogalkalmazás biztosítása érdekében.

Az egyéb előírások valamint az övezeti paraméterek nem változnak a területen.

5. A 02213 számú szabályozási tömb területén lévő 11176/3 hrsz.ú ingatlant az övezeti előírások betartásával be szeretné építeni a telek tulajdonosa. Az ingatlanon egy lakó rendeltetési egységet tartalmazó lakóház építése tervezett. A telek beépíthetősége érdekében a telek területén jelzett telekalakítások, és megszüntető jelek törlése tervezett.

Az ingatlan területén konkrét építési hely kijelölése tervezett az egyértelmű jogalkalmazás biztosítása érdekében.

Az egyéb előírások valamint az övezeti paraméterek nem változnak a területen.

6. A 04662 sz. szabályozási övezet területén a hatályos szabályozási előírások jelenleg a következők:

Köm 05/S- 50/10-090-050

Az övezeti paraméterek szerint 5 % -ban beépíthető a terület.

A GYÉSZ hatályos előírásai a következők magánútra vonatkozóan:

Közforgalom számára megnyitott magánút (K Öm)

66. § (1) A közforgalom számára megnyitott magánút terület kizárólag

- a) kiszolgáló út és alacsonyabb rendű utak,
- b) parkoló,
- c) úttartozék,
- d) utcabútor,
- e) közmű,
- f) járda,

- g) az úthoz tartozó zöldfelület,
- h) környezetvédelmi berendezés,
- i) hirdető- és reklámberendezés elhelyezésére szolgál.

(2) Lakóterületen közforgalom számára megnyitott magánutat kialakítani az SZT alapján lehet.

(3) A magánút szélessége:

a) legfeljebb hat lakótelek megközelítése és lakó-pihenőövezet kialakítása esetén legalább 6 m,

b) hatnál több lakótelek vagy legfeljebb összesen 30 lakás elhelyezését lehetővé tevő lakótelek megközelítése és lakó-pihenőövezet esetén legalább 9 m,

c) egyéb rendeltetésű telkek vagy 30-nál több lakás elhelyezését lehetővé tevő lakótelek

megközelítése esetén legalább 12 m.

(4) A (3) bekezdésben meghatározott minimális útszélességek kizárólag abban az esetben engedhetők meg, ha megfelelő tervtartalommal bizonyítható a feltárt ingatlanok közművekkel való kiszolgálása, az út forgalmának lebonyolítása, megvilágítása.

(5) A magánutat a tulajdonos, illetve a tulajdonostársak kötelesek kialakítani.

(6) A közforgalom számára megnyitott magánúton építmény csak úgy helyezhető el, hogy az út közlekedési funkciójának gyakorlását ne lehetetlenítse el.

(7) Magánút megszüntetése vagy lezárása csak akkor engedélyezhető, ha az arról kiszolgált

építési telkek más módon megközelíthetők, kiszolgálhatók.

(8) Új közúti közlekedési célú, legalább 12 m széles magánút kiszabályozásánál biztosítani kell a kétoldali fasor helyét. Meglévő, legalább 12 m széles út burkolatának - legalább egy teljes útszakaszra (utcától utcáig) terjedő és a teljes szabályozási szélességre vonatkozó - átépítése során is biztosítani kell kétoldali fasor elhelyezését. Legalább egy oldali fasor elhelyezése 12 méternél keskenyebb út esetében is kötelező. Egyes útszakaszok mentén azonos fajú fákat kell telepíteni. Meglévő utak átépítése esetén a fasor telepítése mellőzhető, ha elhelyezése a meglévő közműadottságok miatt lehetetlen.

A terület tulajdonosa a Logistic Investment Kft. a területen létesítendő kamionparkoló működéséhez szükséges porta-kiszolgáló épületet kíván elhelyezni a területen belül. A jelenlegi előírások a tervezett portaépület elhelyezését nem teszik lehetővé.

Javasolt módosítás:

Az övezet területén tervezett kiszolgáló épület elhelyezhetősége érdekében az övezetre vonatkozó előírásokat ki kell egészíteni.

A GYÉSZ 103. § -a kiegészül az alábbiak szerint:

04662*	<i>Az övezeten belül elhelyezhetők az üzemeltetéshez szükséges épületek, porta, szociális blokk, vendéglátó épület, gépészeti kiszolgáló épület, legfeljebb 200 m² alapterületű raktár funkció, 1 db legfeljebb 60 m² alapterületű szolgálati lakás.</i>
---------------	--

A területen belül az egyéb szabályozási paraméterek nem változnak.

7. A 03445 számú szabályozási övezetben a 0426 hrsz.-ú ingatlanon a jelenleg hatályos szabályozás szerinti beépítési paraméterek nem teszik lehetővé a már régóta az ingatlanon lévő, megvalósult létesítmények használatba vételét. A tulajdonos ezért kérte az építési paraméterek kis mértékű módosítását, amely igazodik a valós beépítéshez.

A terület övezeti besorolása nem változik, a meglévő és tervezett övezeti paraméterek a következők:

A terület jelenlegi besorolása:

Kereskedelmi-szolgáltató övezet (Gksz)

Gksz 02/S/20/35-/063/01-/100

A terület tervezett besorolása:

Kereskedelmi-szolgáltató övezet (Gksz)

Gksz 03/S/35/35-/065/01-/100

8. A Kígyó utcai bölcsőde területét az önkormányzat más célra szeretné hasznosítani, mivel Újvárosban új bölcsőde került megvalósításra, az itt lévő intézmény épülete pedig elavult, bontásra érett.

A 03159 számú szabályozási tömb területének egy részén az önkormányzat a környék parkolási problémáin kíván enyhíteni, így egy közterületi parkoló kerül kialakításra. Ennek megfelelően az övezet területének északi része közterületi közlekedési területbe kerül átsorolásra. Az övezet területének déli része Vt településközpont vegyes övezetbe kerül átsorolásra, ahol elsősorban lakó funkció tervezett a jövőben. A telken a szomszédos lakótelep morfológiájához illeszkedő beépítés javasolt.

A területen belül a tervezett parkoló többirányú gyalogos megközelíthetősége érdekében a terület keleti oldalán egy 3 m széles gyalogút is kiszabályozásra kerül.

A terület jelenlegi besorolása:

Különleges oktatási központok övezet (Kok)

Kok 05/S/30/40-/090/02-/025

A terület déli részének tervezett besorolása:

Településközpont vegyes övezet (Vt)

Vt 20/S/40/20-/165/05-/010

A területen belül az egyéb szabályozási paraméterek nem változnak.

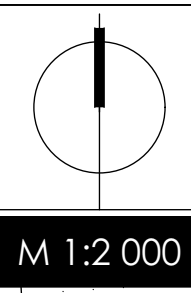
9. A József Attila úton lévő 00593 számú szabályozási övezet területén lévő 2018 és 2019 hrsz.-ú ingatlanok területét az önkormányzat Lke kertvárosias lakóterületből Lk kisvárosias lakóterületbe kívánja átsorolni. A 2018 hrsz.-ú ingatlanon már jelenleg is egy többlakásos társasház áll, az önkormányzat ennek megfelelő intenzitási paramétereket kíván meghatározni a két telek területén. Az egyértelmű jogalkalmazás és a kedvező építészeti megjelenés érdekében (tűzfalas kialakítás elkerülése a telekhatáron) a 2019 hrsz.-ú ingatlanon építési hely kijelölése is tervezett.

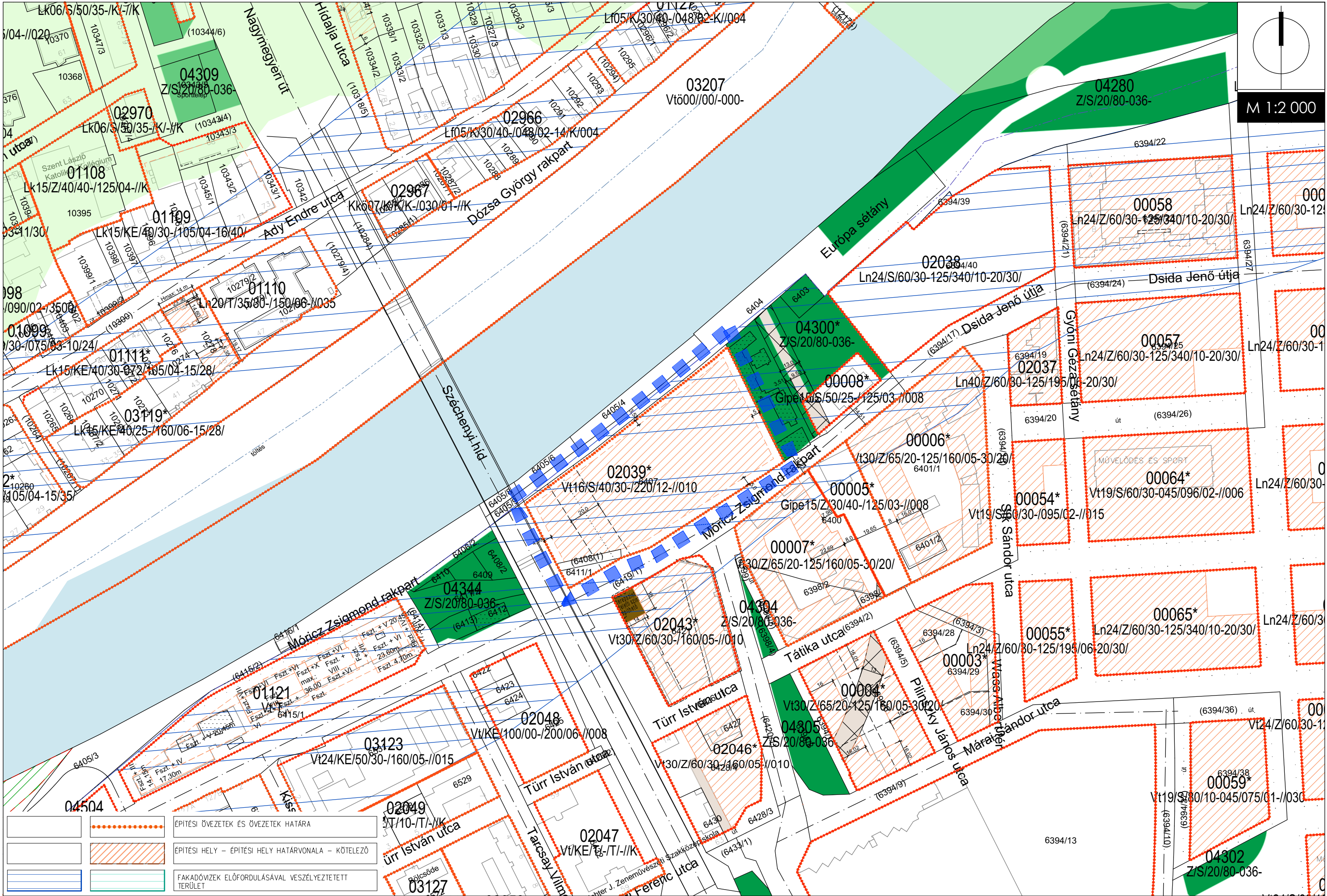
A terület jelenlegi besorolása:

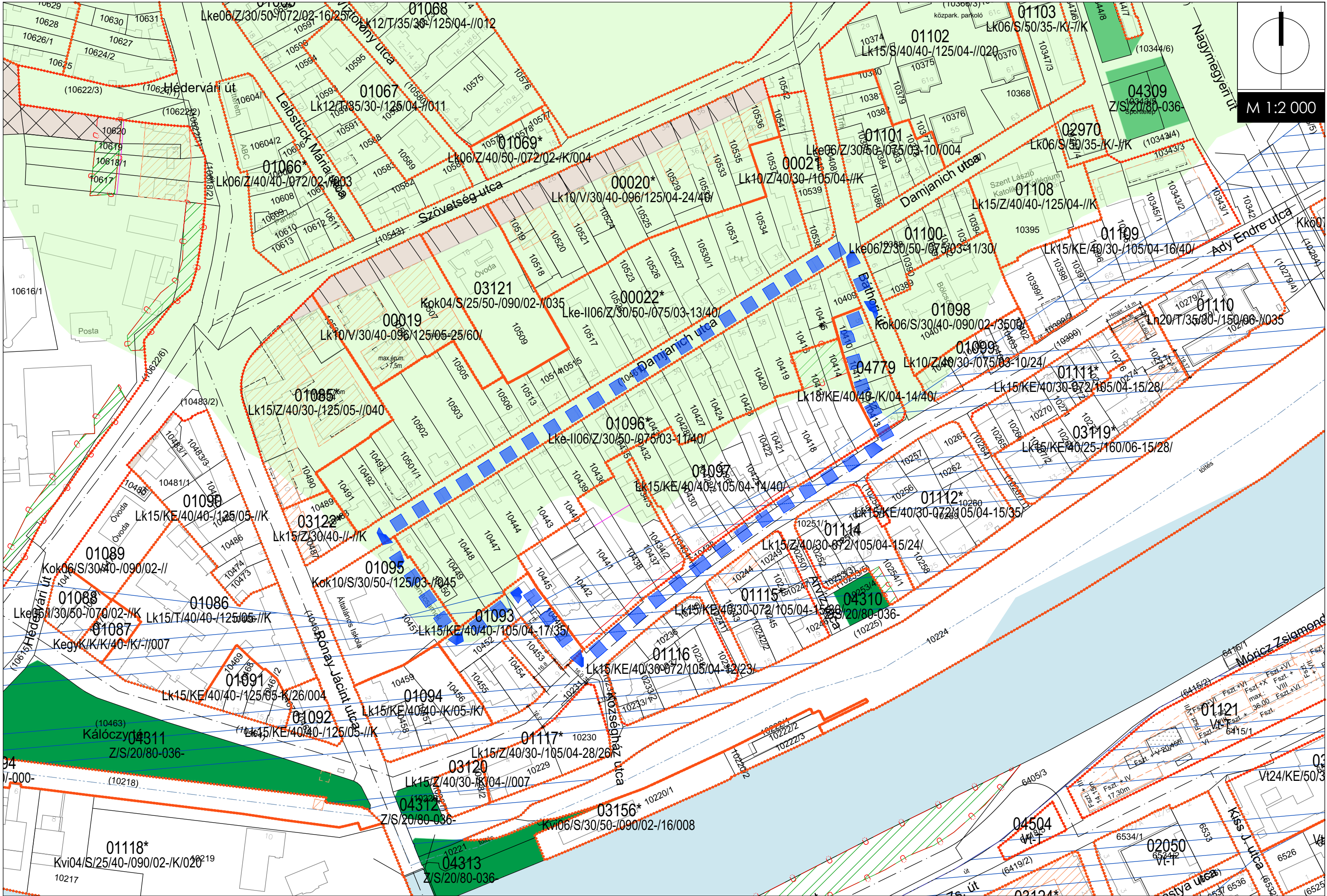
Kertvárosias lakó övezet (Lke)

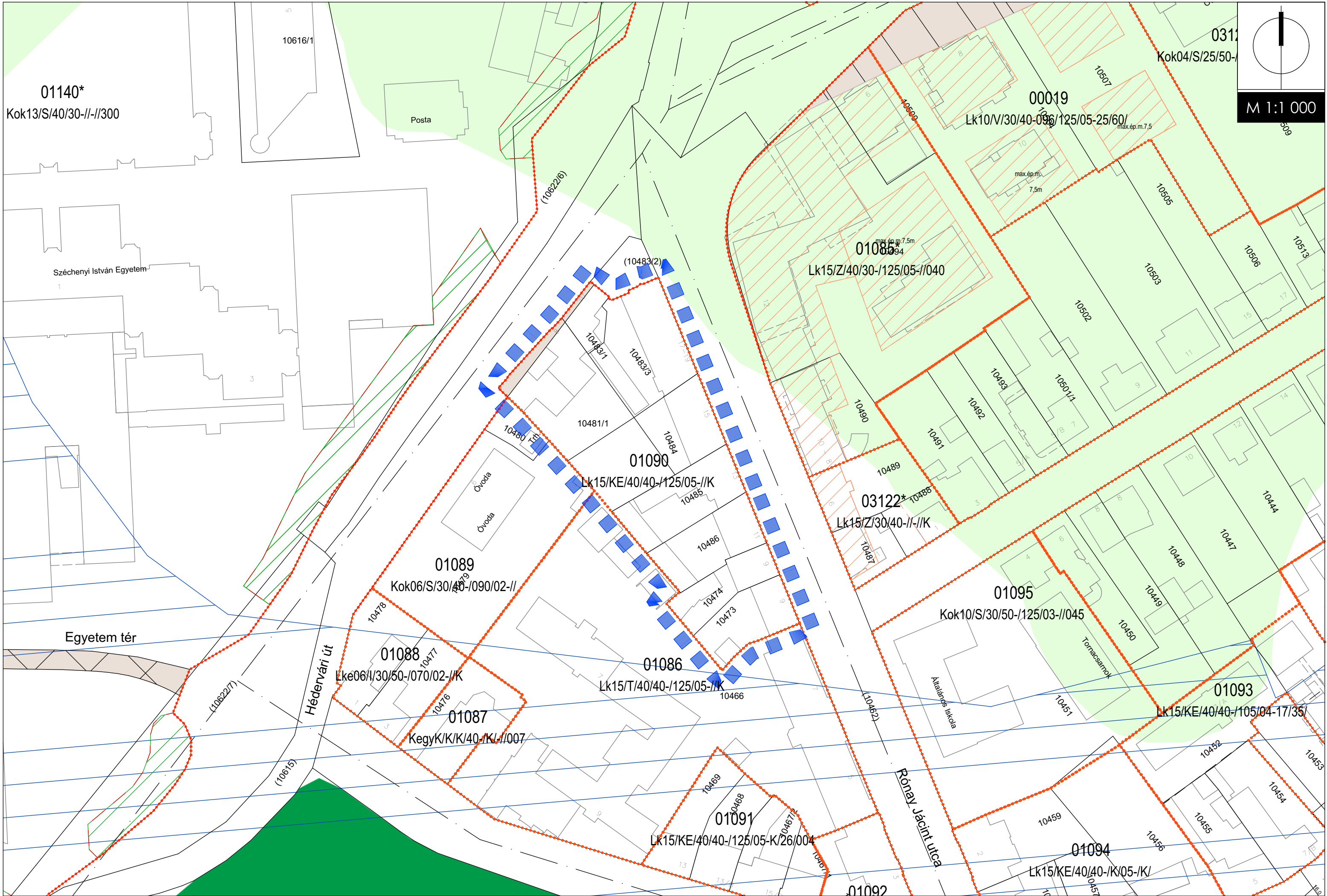
Lke 06/Z/30/50-/072/02-17/40
A terület tervezett besorolása:
Kisvárosias lakó övezet (Lk)
Lk 10/Z/35/40-/090/03-17/40

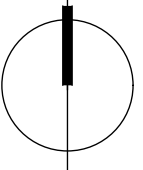
A területen belül az egyéb szabályozási paraméterek nem változnak.



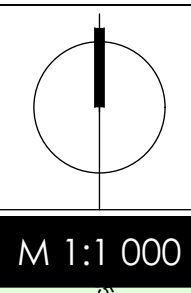
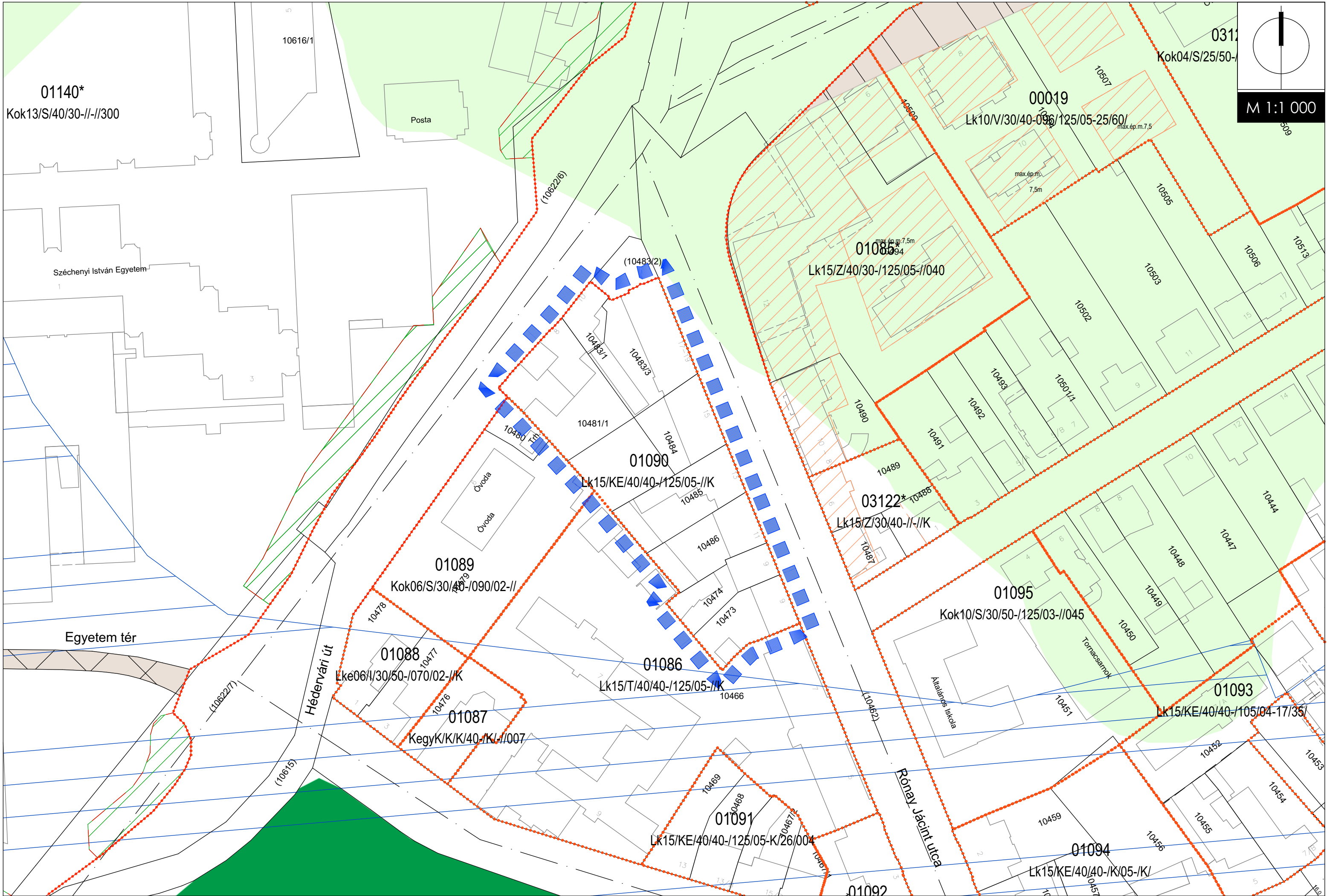






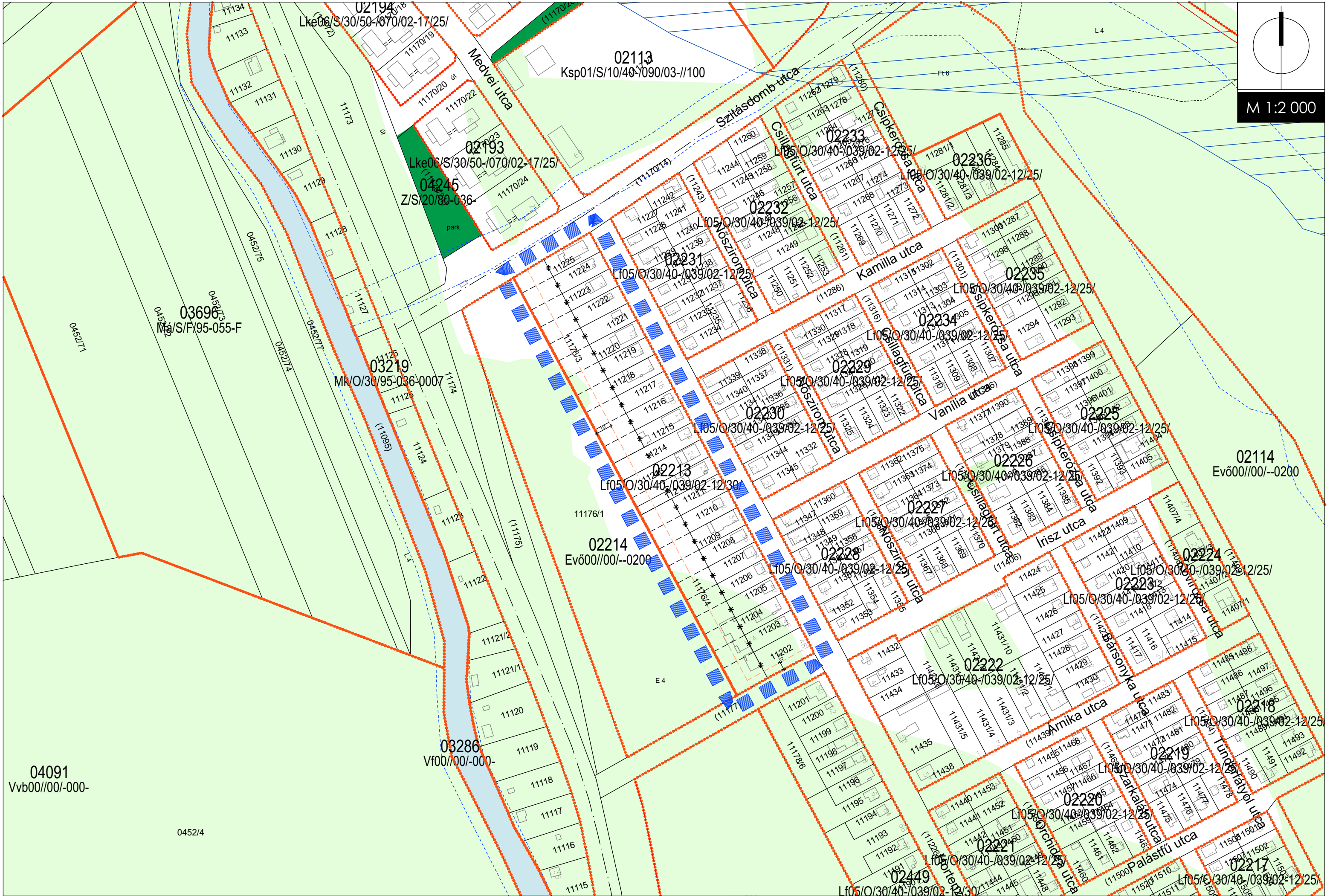


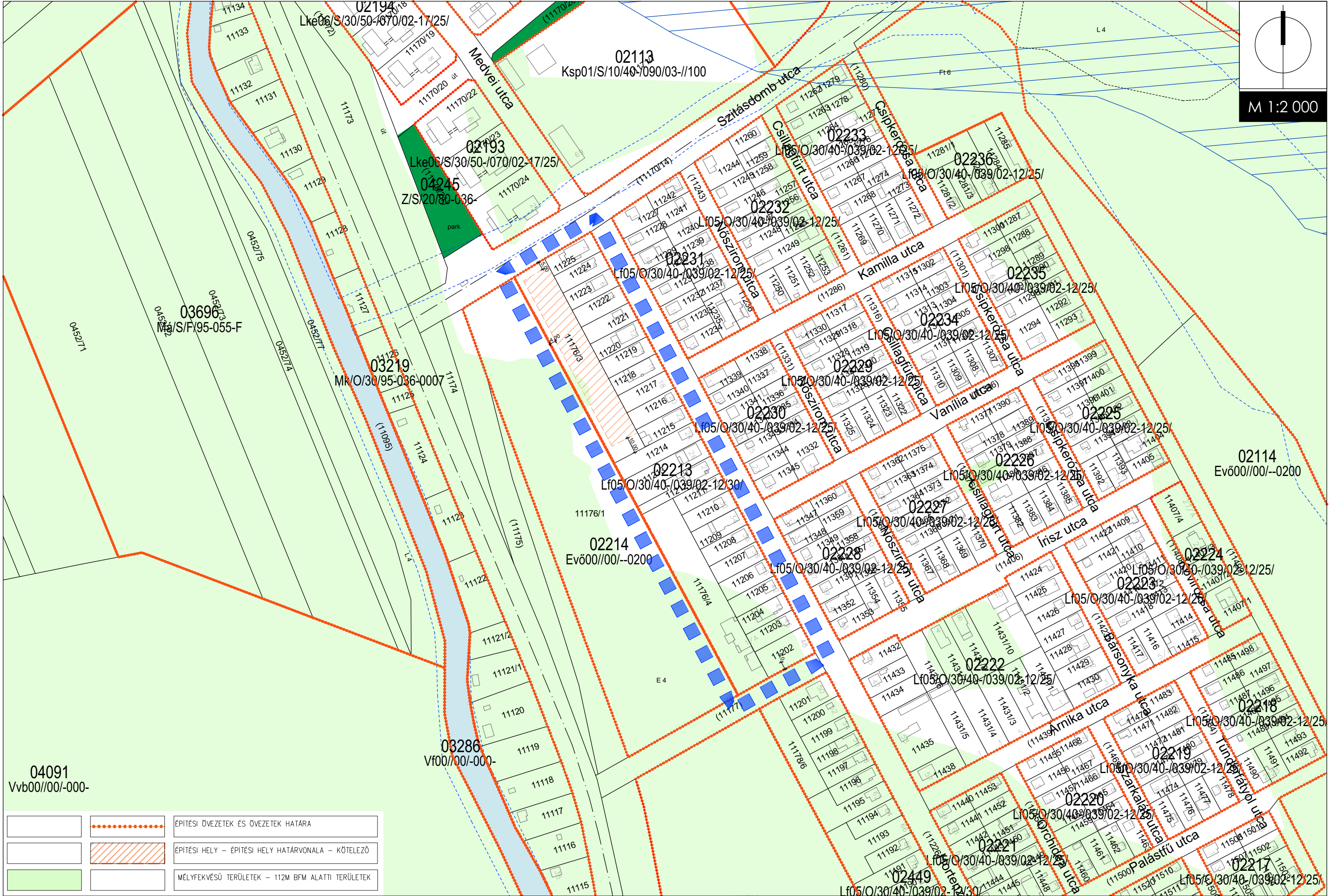
M 1:1 000



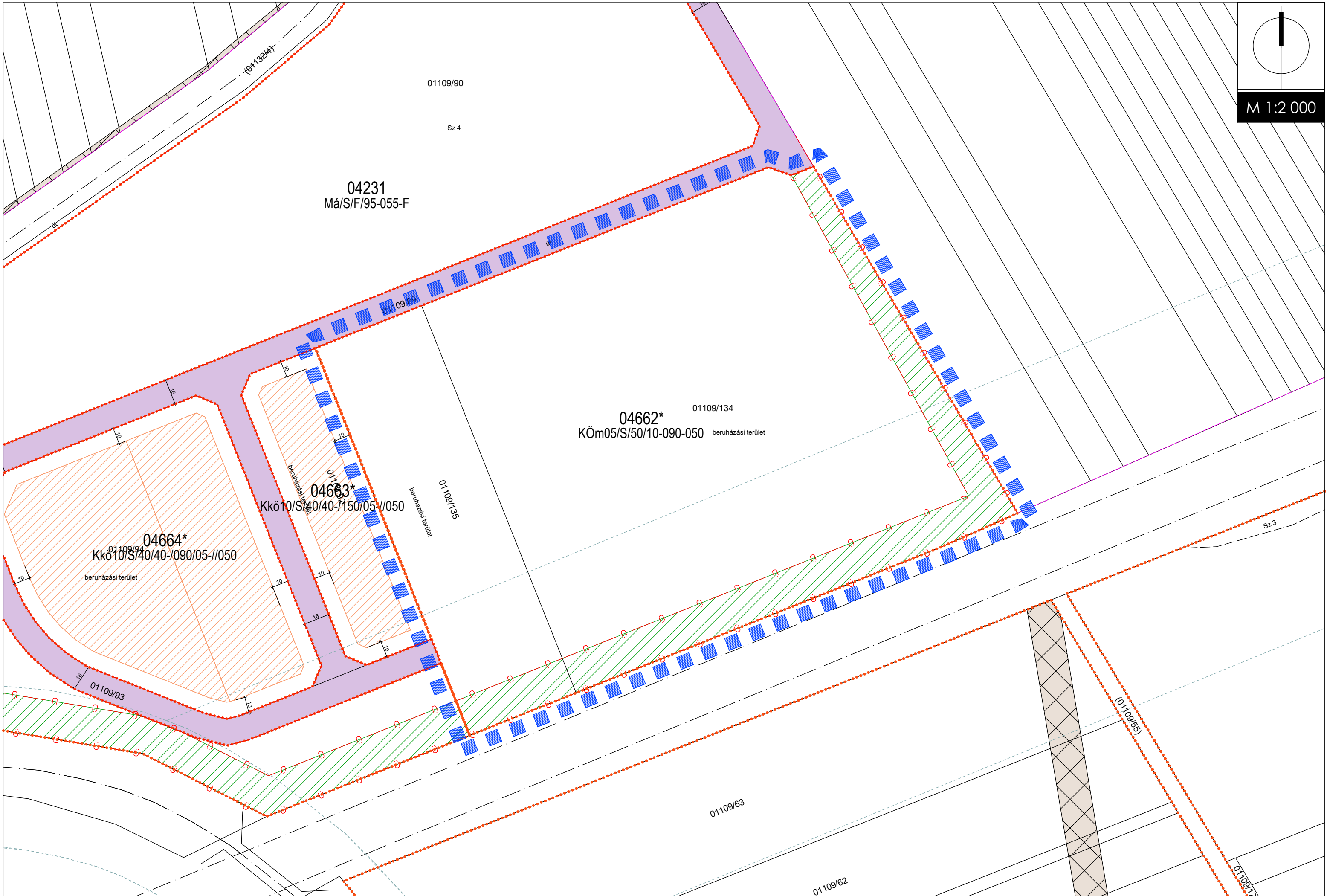


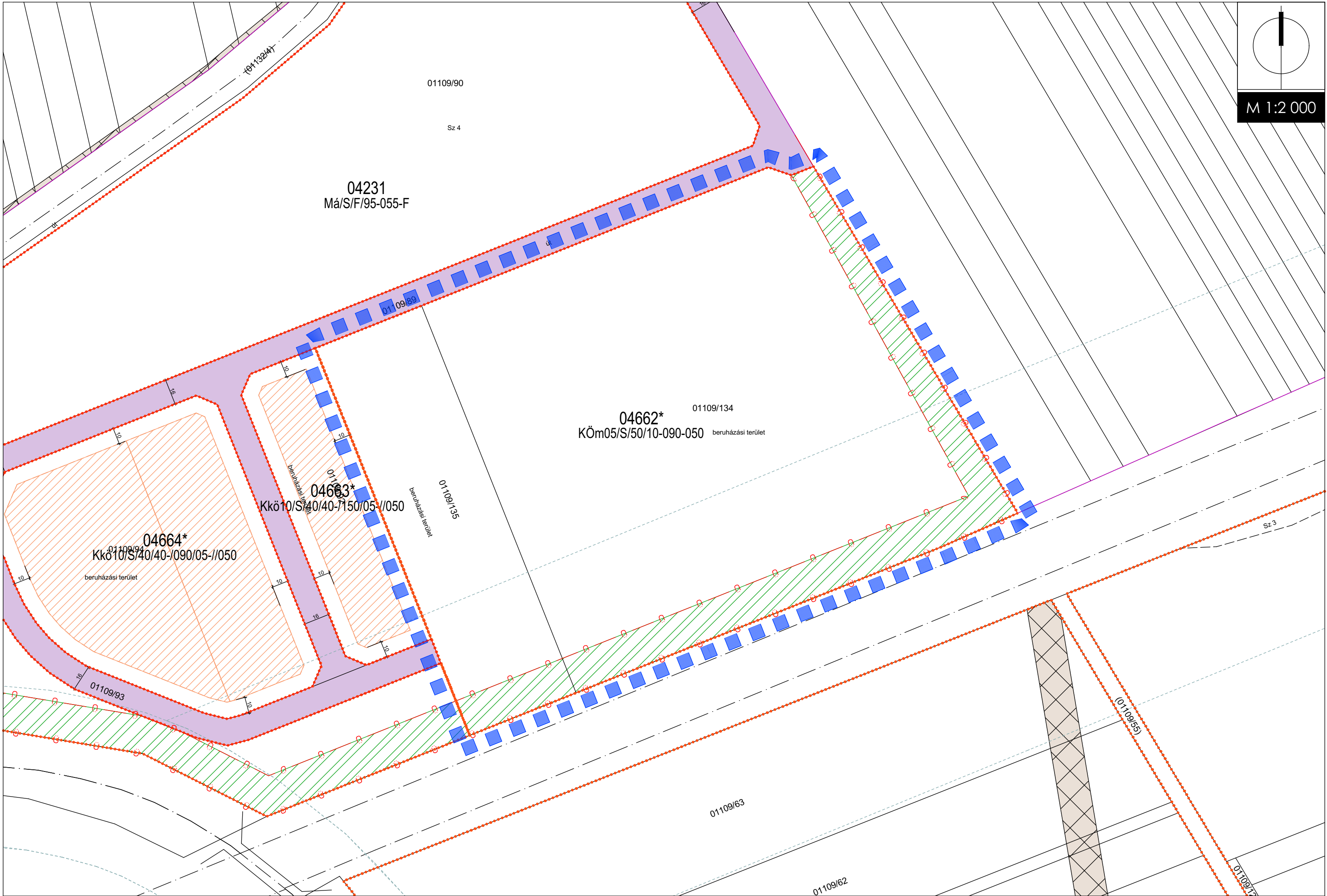


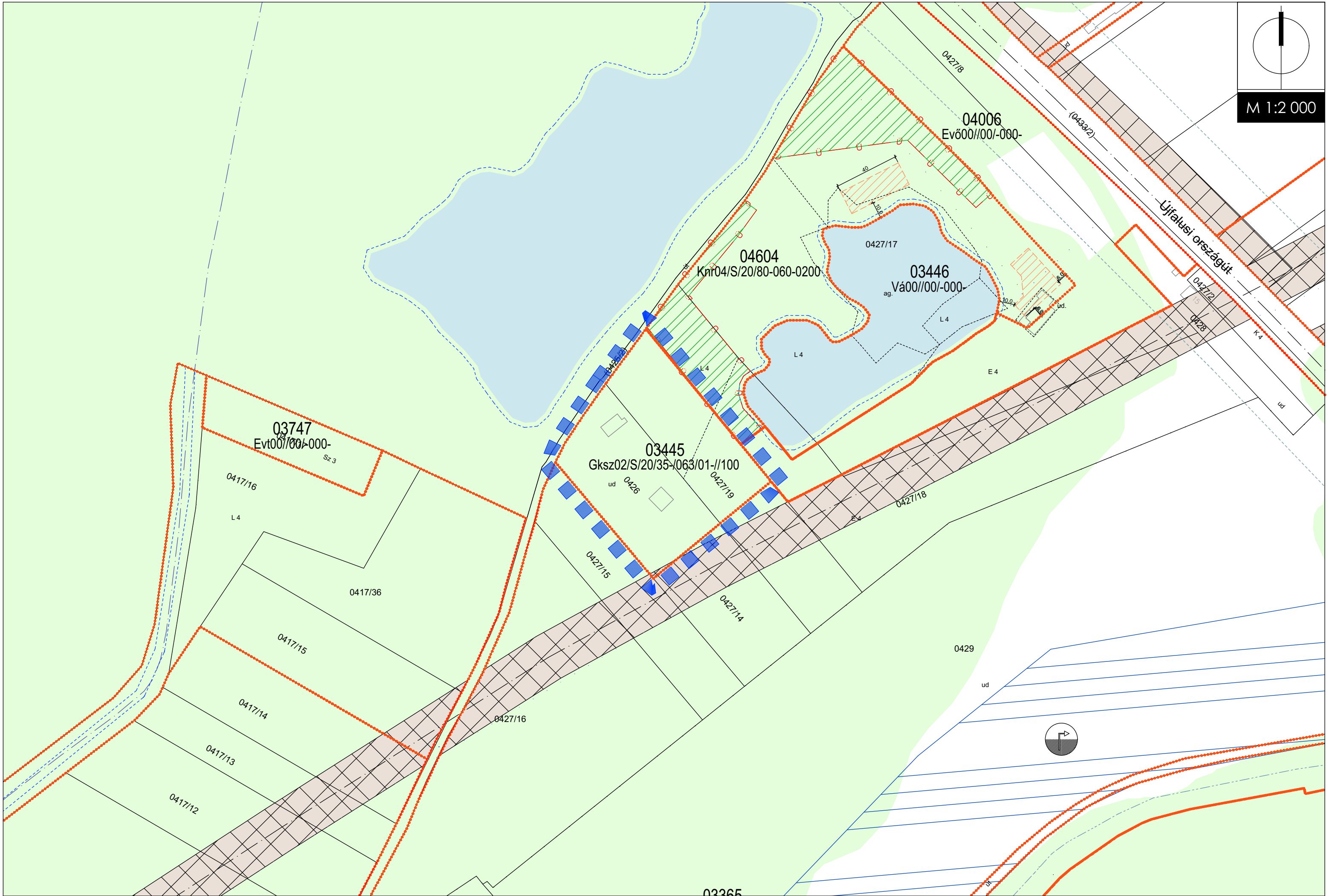


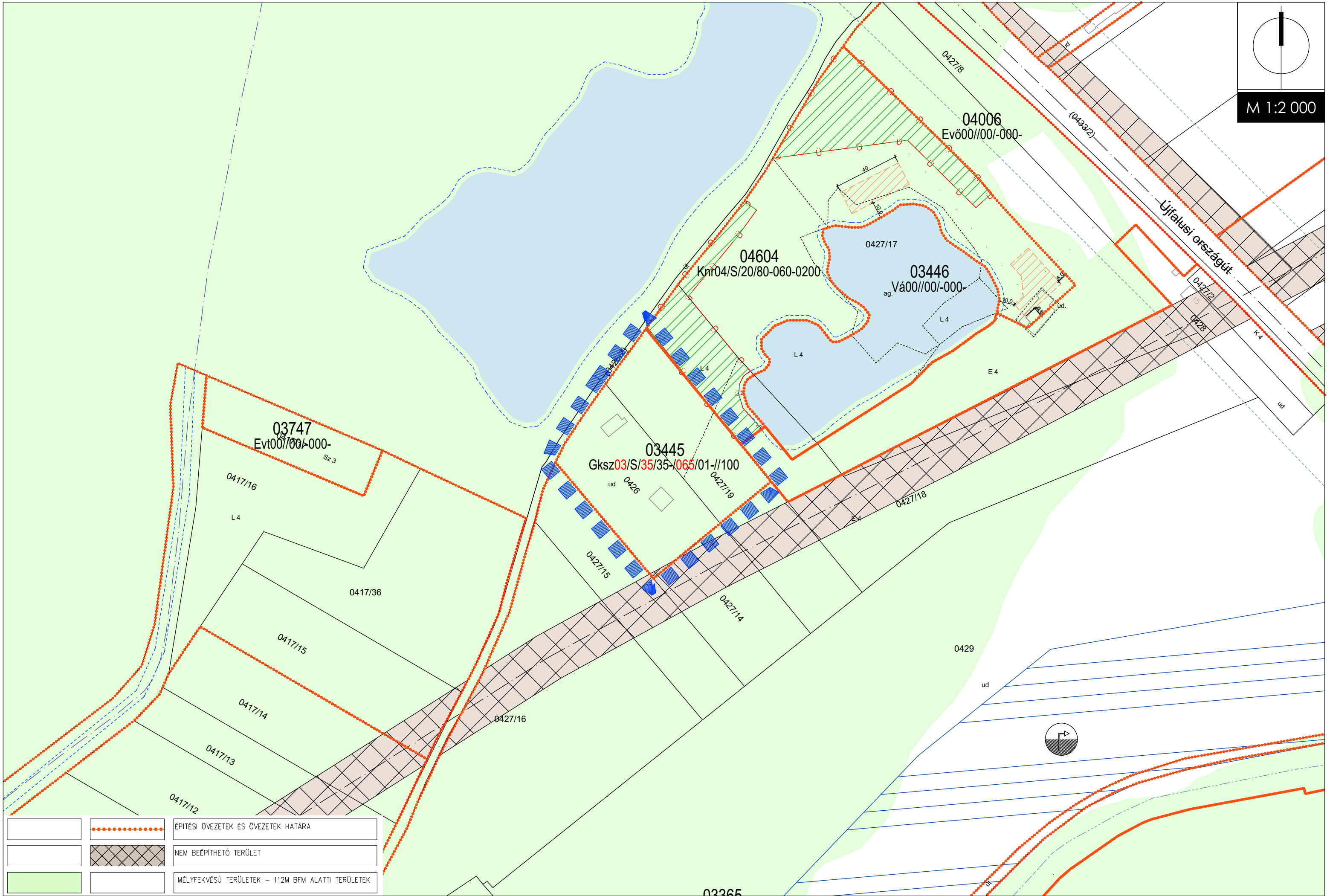


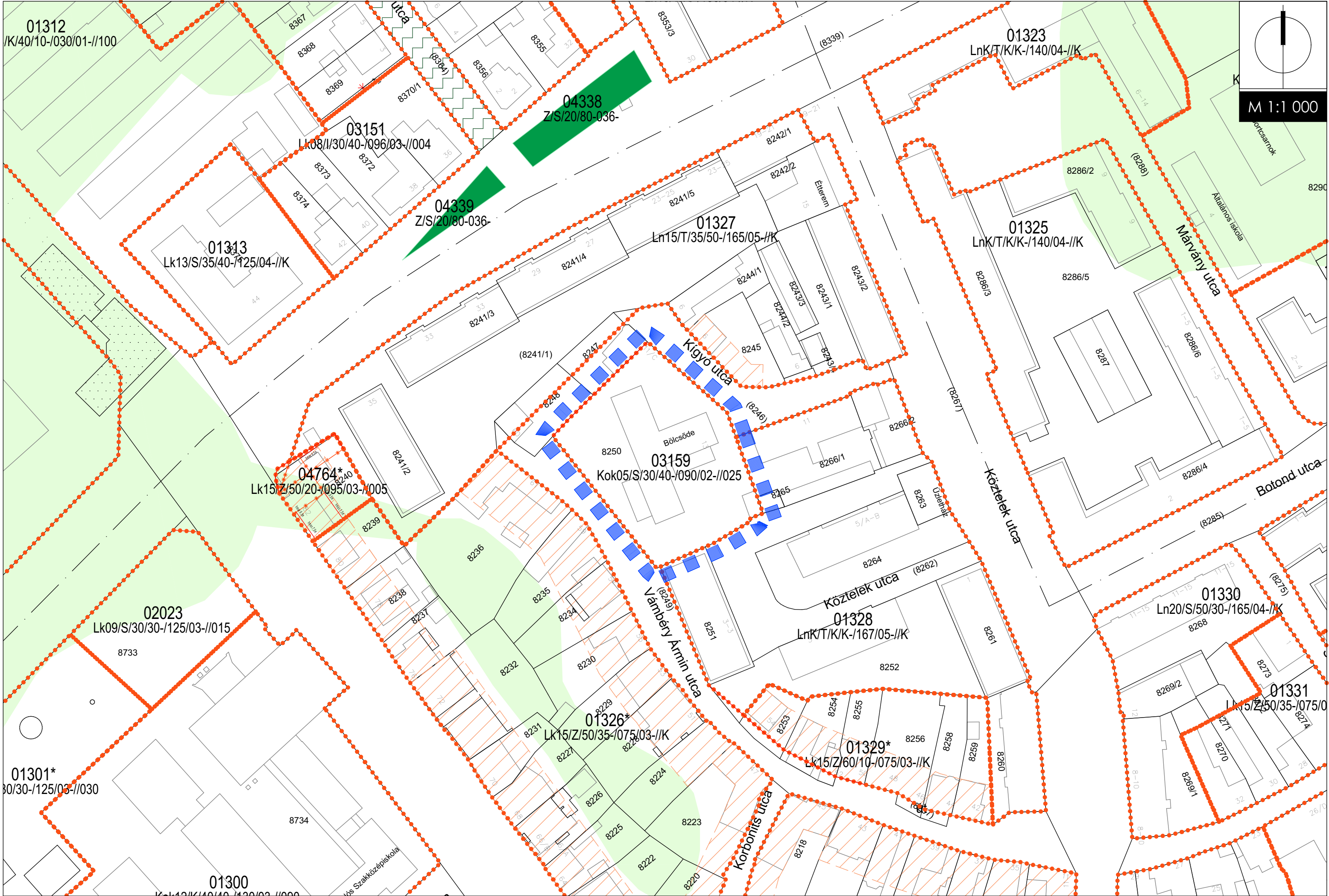
		ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ÉS ÖVEZETEK HATÁRA
		ÉPÍTÉSI HELY - ÉPÍTÉSI HELY HATÁRVONALA - KÖTELEZŐ
		MÉLYFEKVÉSŰ TERÜLETEK - 112M BFM ALATTI TERÜLETEK

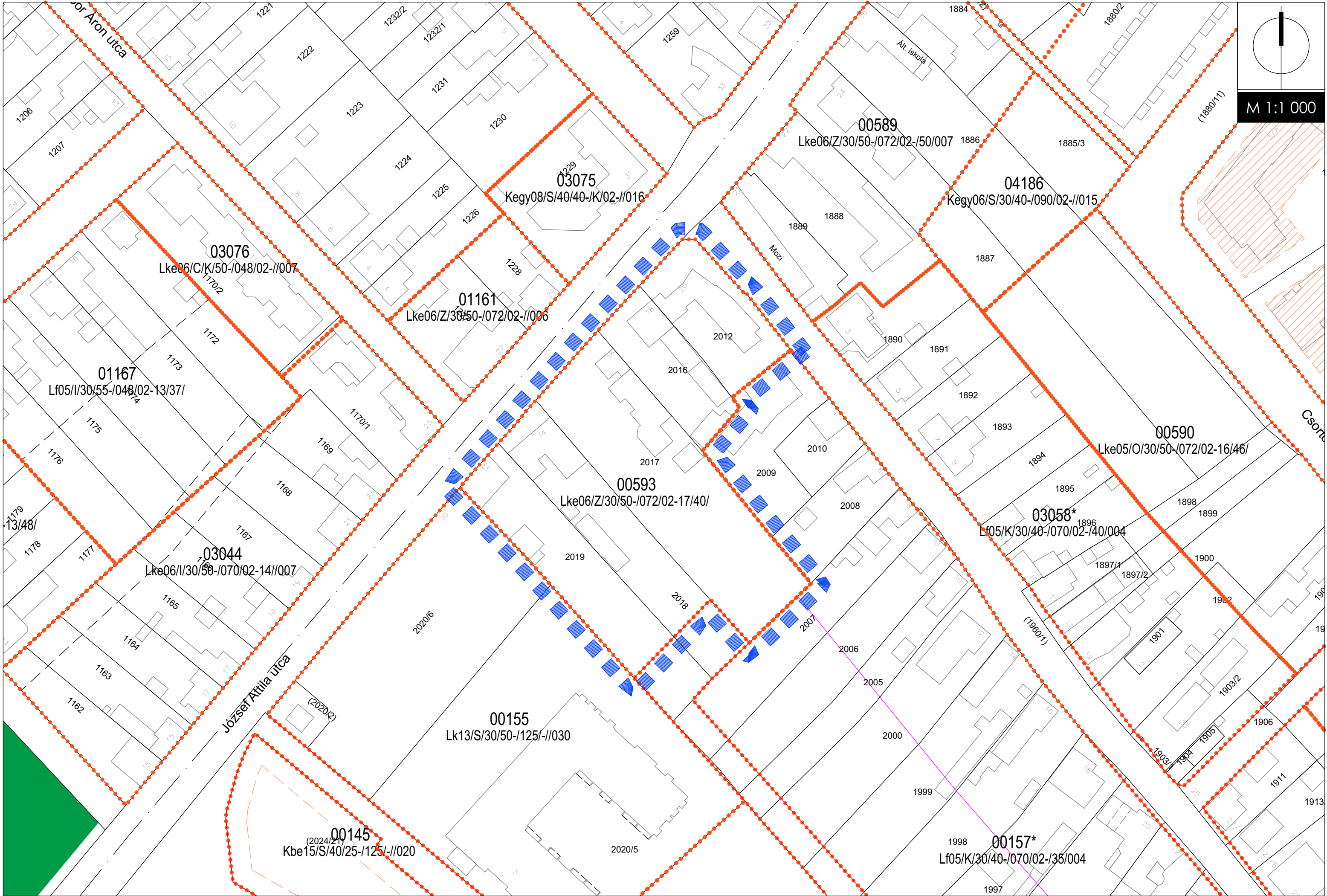


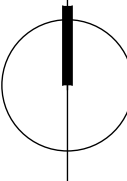




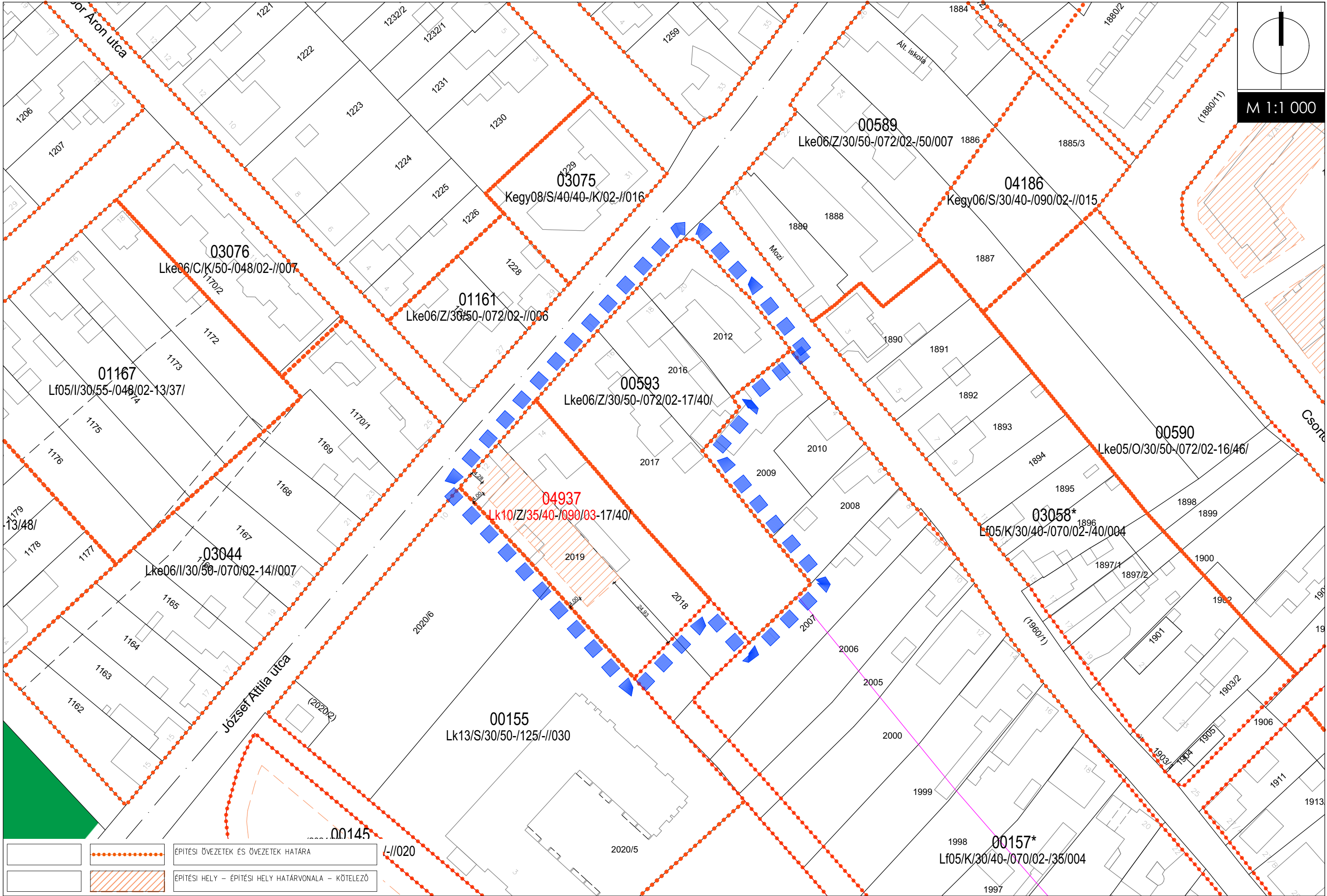


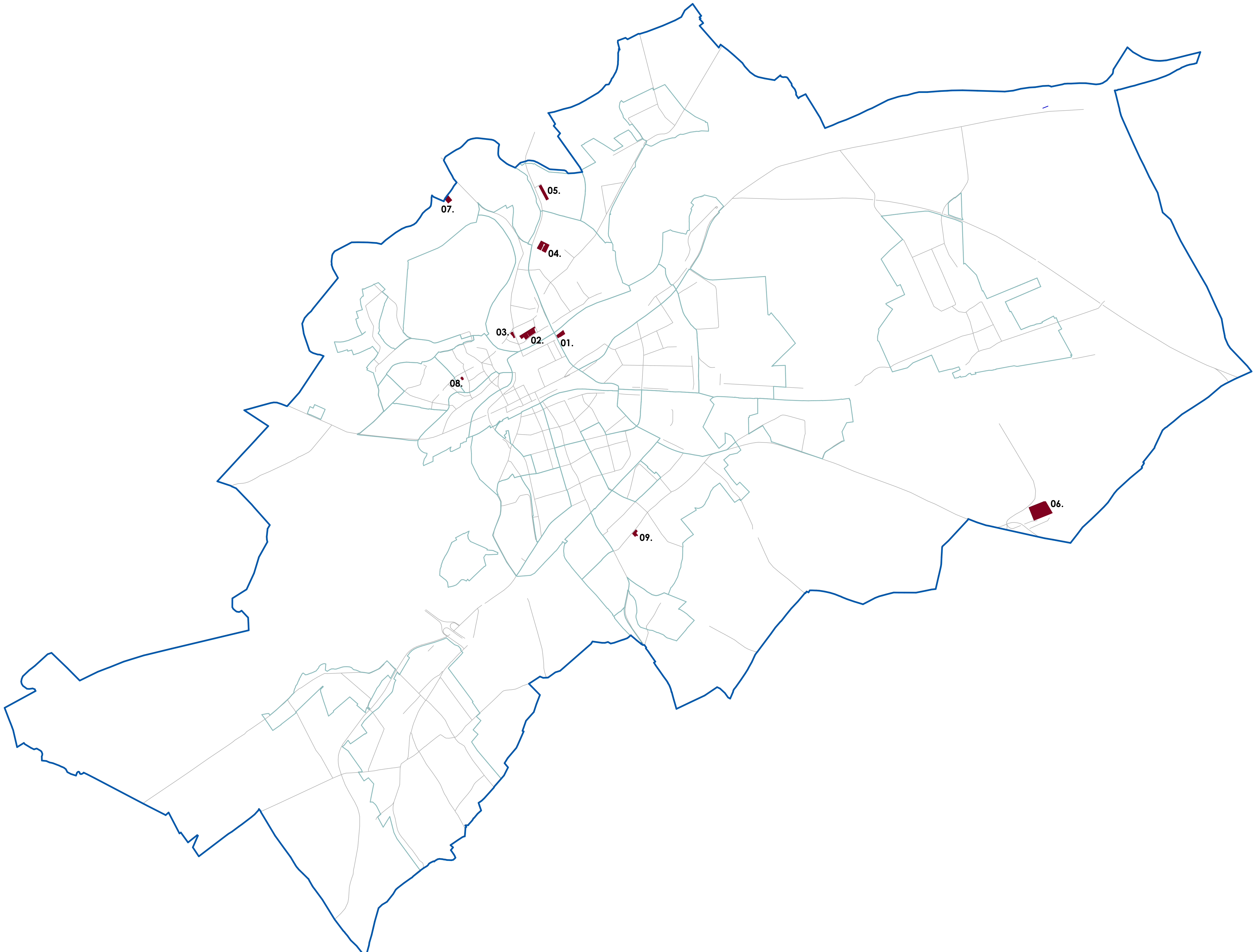


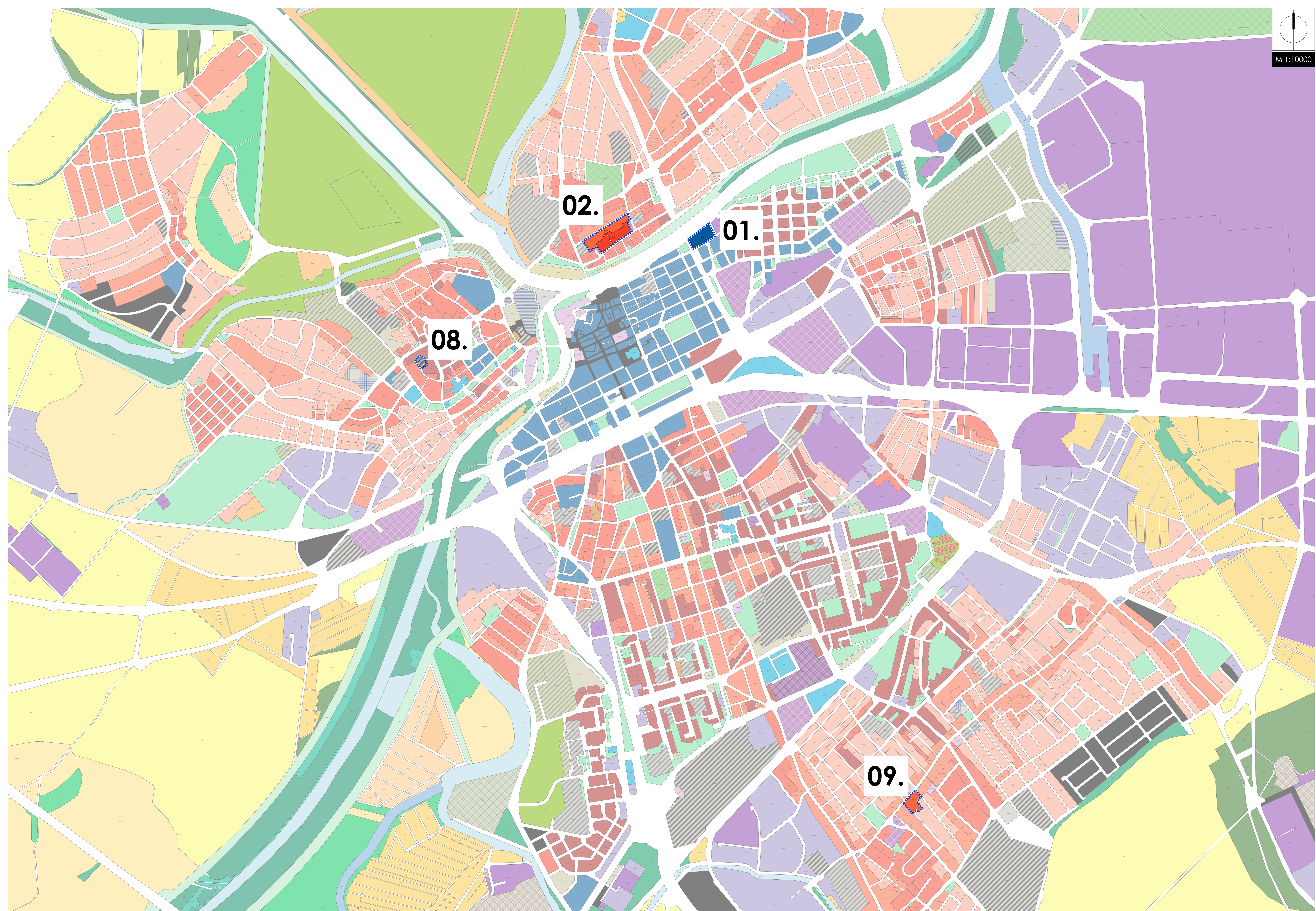




M 1:1 000







02.

01.

08.

09.

