



GYŐR MEGYEI JOGÚ VÁROS

9021 Győr, Városház tér 1.

5
..... napirendi pont

Dr. Dézsi Csaba András polgármester előterjesztése

Javaslat a településrendezési eszközök TSZTM, SZTM 2024-005 számú módosításának megindításáról szóló döntés meghozatalára

Győr, 2024. március 14.

Előterjesztő:


Dr. Dézsi Csaba András
polgármester

Az előterjesztést véleményezte:

Városstratégiai Bizottság

Meghívásra javasolt:

-

Az előterjesztést látta:

-

Törvényességi véleményezésre bemutatva:


Nagyné dr. László Edit
jegyző

Az előterjesztést készítette:

Településfejlesztési és Városstratégiai Főosztály
Főépítész Osztály



Dr. Dézsi Csaba András polgármester előterjesztése

Javaslat a településrendezési eszközök TSZTM, SZTM 2024-005 számú módosításának megindításáról szóló döntés meghozatalára

Tisztelt Közgyűlés!

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. §. (1) bekezdésében biztosított jogkörében eljárva a települési önkormányzat az épített környezet, a település tervszerű alakítása és védelme érdekében e törvény és végrehajtási rendeleteinek keretei között településfejlesztési és településrendezési feladatokat lát el. 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 szerint a településterv módosítását az önkormányzat döntése alapozza meg.

„A településterv, kézikönyv és településképi rendelet készítését és módosítását az önkormányzat képviselő-testületének

- a) a készítés vagy módosítás tényét,*
 - b) új beépítésre szánt terület kijelölése esetén az Étv.-ben foglalt követelményeknek való megfelelést,*
 - c) amennyiben indokolt, a kiemelt fejlesztési területté nyilvánítást és*
 - d) a 7. § (7) bekezdése szerinti feljegyzés elfogadását*
- együttesen tartalmazó döntése alapozza meg.”*

Győr településrendezési tervének TSZTM, SZTM 2024-005 számú, „Győr Megyei Jogú Város építési szabályzatának módosítása általános eljárásban” tárgyú – az alábbi témákat érintő – módosítási eljárások lefolytatása szükséges:

- 1. Győr – Marcalváros, Pápai út- Mécs László u. – Katód utca – Öveges József utca által határolt 03005, 00373, 00374, 00375, 00376, 00414, 00415, 00417, 00418 és 00419 sz. övezet területfelhasználásának módosítása,** melynek során a Győr - Marcalvárosi „kiserdő” fenti Ln (nagyvárosias lakó), Lk (kisvárosias lakó), illeszkedés és Kkő (közlekedési épületek különleges) építési övezetei, továbbá a tömböket határoló közlekedési övezetek területei zöldterületté minősülnek át, egyben a Szent Anna Otthon tervezett bővítésével összefüggő szabályozási elemek módosulnak.
- 2. Győr, Pápai út menti 00392 sz. övezet egy részének területfelhasználási módosítása,** melynek során a „babaliget” zöldterületté minősül át.
- 3. Győr-Adyváros, Szigethy Attila – Ifjúság körút – Földes Gábor utca által határolt 04362 sz. övezet területfelhasználásának módosítása,** melynek során a Barátság Sportpark egy része (Ksp) nagykiterjedésű, sportolási célú különleges övezetbe kerül.
- 4. Öveges József utcai 04412 sz. zöldterület egyedi előírásának meghatározása.**
- 5. Győr – Sziget, Bercsényi liget 04335 sz. övezet területfelhasználásának módosítása.**
- 6. Győr - Likócs, 04251 sz. zöldterület egyedi előírásának meghatározása.**
- 7. Győr - Ménfőcsanak, Koroncói út – Kanizsai Orsolya utca által határolt 01949 és 03876 sz. övezet területfelhasználásának módosítása,** ahol az (Má) általános mezőgazdasági terület lakó övezetbe kerül átminősítésre.
- 8. Győr, 5221/23 hrsz.-ú ingatlan területfelhasználásának módosítása,** melynek során az ingatlan (Gksz) kereskedelmi, szolgáltató gazdasági övezetbe kerül átminősítésre.
- 9. Győr – Ménfőcsanak, 83 sz. főút – Garan János utca által határolt 02487 és 04533 sz. övezet területfelhasználásának módosítása,** melynek során a terület (Keg) egészségügyi központ különleges övezetbe kerül átminősítésre Egészségház építése céljából.

10. Győr - Györszentiván, 0950/17 hrsz.-ú ingatlan területfelhasználásának módosítása, melynek során az ingatlan (Má) általános mezőgazdasági övezetből (Gmg) mezőgazdasági major (gazdasági) övezetbe kerül átminősítésre.

A Korm. rendelet 7. §-a alapján a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát a település önkormányzati főépítésze határozza meg a jogszabályban írt tartalommal a közgyűlésnek címzett feljegyzésben, mely az előterjesztés *1. sz. mellékletét* képezi. Az eljárás során beépítésre szánt területek zöldterületté visszaminősítésére, ezzel egyidejűleg új beépítésre szánt területek kijelölésére kerül sor, melyre a *Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről* szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 2023. december 30. napjától hatályos 12. §-a lehetőséget ad. Az előterjesztés *2. sz. mellékletét* képező a településstervező által összeállított szakmai alátámasztó anyag alapján megállapítható, hogy a település beépítésre szánt területe nem növekszik, így az Étv. 7. § (3) bekezdés e) pontja szerinti döntés meghozatalára nincs szükség.

„12. § (1) Új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 250 méternél közelebb nem jelölhető ki.

(2) Ha az új beépítésre szánt terület kijelölése zöldterület vagy erdőterület átsorolásával jár, csereterületként a megszűnő zöldterület vagy erdőterület kiterjedésével megegyező kiterjedésű zöldterületet vagy erdőterületet kell kijelölni, továbbá az új beépítésre szánt területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű további új zöldterületet vagy erdőterületet is ki kell jelölni. Csereterületként nem vonhatók be védett természeti területek, Natura 2000 területek és természetközeli területek.

(3) A zöldterületen és az erdőterületen kívüli egyéb beépítésre nem szánt – jellemzően mezőgazdasági – területet csak abban az esetben lehet újonnan beépítésre szánt területbe sorolni, ha

a) az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a korábban beépítésre szánt területként kijelölt, de még be nem épített területet csereterületként a településrendezési terv zöldterület, erdőterület, mezőgazdasági terület, vízgazdálkodási terület vagy természetközeli terület övezetbe sorolja vissza azzal, hogy a visszasorolt terület nagysága eléri vagy meghaladja az újonnan kijelölt terület kiterjedését, vagy

b) az a) pont szerinti csereterület nem áll rendelkezésre, de a településrendezési tervben az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű, új zöldterületet vagy erdőterületet is egyidejűleg kijelölnek azzal, hogy gazdasági terület övezet kijelölése esetén ez a szabály nem alkalmazható.

(4) A (2) és (3) bekezdés szerinti, az új beépítésre szánt területtel egyidejűleg kijelölésre kerülő zöldterületnek a települési önkormányzat tulajdonában kell állnia, vagy a települési önkormányzati tulajdonba adásról az önkormányzat képviselő-testületének településrendezési szerződést kell kötnie azzal, hogy a településrendezési szerződésnek a településrendezési terv elfogadásával egy időben kell hatályba lépnie.”

Fentiek alapján kérem, hogy a T. Közgyűlés fogadja el az alábbi határozati javaslatot:

Határozati javaslat

1. A Közgyűlés a településrendezési eszközök TSZTM, SZTM 2024-005 számú módosításának megindításáról dönt.
2. A Közgyűlés a településterv TSZTM, SZTM 2024-005 számú módosításához szükséges, a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát meghatározó, a határozat 1. sz. mellékletét képező feljegyzést jóváhagyja.
3. A Közgyűlés - a határozat 2. sz. melléklete szerinti szakmai alátámasztásnak megfelelően - megállapítja, hogy a módosítás során a település beépítésre szánt területe nem növekszik, az új beépítésre szánt terület kijelölésére az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvénynek megfelelően kerül sor.
4. A Közgyűlés arról dönt, hogy a településrendezési eszköz módosításának egyeztetési eljárását a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 78/D. §-a alapján az E-TÉR felületen kívül, az elektronikus ügyintézés részletszabályairól szóló kormányrendelet szerinti biztonságos kézbesítési szolgáltatás igénybevételel folytatja le.
5. A Közgyűlés arról dönt, hogy amennyiben az egyeztetési eljárás során a módosítással érintett területek száma csökken, úgy a kikerült módosítás külön eljárásban kerül lefolytatásra
6. A Közgyűlés felhatalmazza a polgármestert Győr Megyei Jogú Város településrendezési eszközeinek módosításával kapcsolatos szerződések aláírására, a módosítás előkészítésére, az eljárás lefolytatására.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester

Győr, 2024. március 14.



Dr. Dézsi Csaba András
polgármester

**Győr településrendezési tervének SZTM 2024-005 számú módosításához kapcsolódó 419/2021.
(VII.15.) Korm. rendelet 7. § (7) bekezdése szerinti feljegyzés**

FELJEGYZÉS

**Győr Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése részére
a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmának
meghatározásához Győr településrendezési tervének TSZTM, SZTM 2024-005 számú
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 TSZTM, SZTM 2024-005 számú településrendezési tervmódosításához:

1. HELYZETFELTÁRO MUNKARÉSZ

- 1.1. Településhálózati összefüggések, a település helye a településhálózatban, térségi kapcsolatok
A tervezéssel érintett területek bemutatását tartalmazza a tervanyag.
- 1.2. A területfejlesztési dokumentumokkal (Országos Területfejlesztési Konceptióval és a területileg releváns megyei, valamint térségi területfejlesztési koncepciókkal és programokkal) való összefüggések vizsgálata.
Vizsgálatot nem igényel. A rendezési terv módosítás a területfejlesztési dokumentumokkal Országos Területfejlesztési Konceptióval és a területileg releváns megyei, valamint térségi területfejlesztési koncepciókban és programokban megfogalmazott elhatározásokkal nem ellentétes.
- 1.3. A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata
Lásd alátámasztó javaslat!
- 1.4. A szomszédos települések hatályos településszerkezeti terveinek - az adott település fejlesztését befolyásoló - vonatkozó megállapításai
Nem releváns, a városrendezési terv teljes felülvizsgálata során vizsgálandó.
- 1.5. Hatályos településfejlesztési döntések bemutatása
Nem releváns, a városrendezési terv teljes felülvizsgálata során vizsgálandó.
- 1.5.1. A hatályos fejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia vonatkozó megállapításai
- 1.5.2. Hatályos településfejlesztési és településrendezési szerződések
- 1.6. A település településrendezési tervi előzményeinek vizsgálata
Nem releváns, a városrendezési terv teljes felülvizsgálata során vizsgálandó.
- 1.6.1. A hatályban lévő településrendezési eszközök
- 1.6.2. A hatályos településszerkezeti terv megállapításai, megvalósult elemek
- 1.7. A település társadalma
Nem releváns, a városrendezési terv teljes felülvizsgálata során vizsgálandó.
- 1.7.1. Demográfia, népesesség, nemzetiségi összetétel, képzettség, foglalkoztatottság, jövedelmi viszonyok, életminőség

1.7.2. Térbeli-társadalmi rétegződés, konfliktusok, érdekviszonyok

1.7.3. Települési identitást erősítő tényezők (történeti és kulturális adottságok, társadalmi élet, szokások, hagyományok, nemzetiségi kötődés, civil szerveződések, vallási közösségek stb.)

1.8. A település humán infrastruktúrája

Nem releváns, a városrendezési terv teljes felülvizsgálata során vizsgálandó.

1.8.1. Humán közszolgáltatások (oktatás, egészségügy stb.)

1.8.2. Esélyegyenlőség biztosítása

1.9. A település gazdasága

Nem releváns, a városrendezési terv teljes felülvizsgálata során vizsgálandó.

1.9.1. A település gazdasági súlya, szerepköre

1.9.2. A település főbb gazdasági ágazatai, jellemzői

1.9.3. A gazdasági szervezetek jellemzői, fontosabb beruházásai települést érintő fejlesztési elképzelése

1.9.4. A gazdasági versenyképességet befolyásoló tényezők (elérhetőség, munkaerő képzettsége, K+F stb.)

1.9.5. Ingatlanpiaci viszonyok (kereslet-kínálat)

1.10. Az önkormányzat gazdálkodása, a településfejlesztés eszköz- és intézményrendszere

Nem releváns, a városrendezési terv teljes felülvizsgálata során vizsgálandó.

1.10.1. Költségvetés, vagyongazdálkodás, gazdasági program

1.10.2. Az önkormányzat településfejlesztési tevékenysége, intézményrendszere

1.10.3. Gazdaságfejlesztési tevékenység

1.10.4. Foglalkoztatáspolitikai

1.10.5. Lakás- és helyiséggazdálkodás

1.10.6. Intézményfenntartás

1.10.7. Energiagazdálkodás

1.11. Településüzemeltetési szolgáltatások, okos város települési szolgáltatások

Nem releváns, a városrendezési terv teljes felülvizsgálata során vizsgálandó.

1.12. A táji és természeti adottságok vizsgálata

Nem releváns, a városrendezési terv teljes felülvizsgálata során vizsgálandó.

1.12.1. Természeti adottságok

1.12.2. Tájhasználat, tájszerkezet

1.12.2.1. tájtörténeti vizsgálat

1.12.2.2. tájhasználat értékelése

1.12.3. Védett, védendő táji-, természeti értékek, területek

1.12.3.1. tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek

1.12.3.2. nemzeti és nemzetközi természetvédelmi oltalom alatt álló vagy védelemre tervezett terület, érték, emlék

1.12.3.3. ökológiai hálózat

1.12.4. Tájhasználati konfliktusok és problémák értékelése

1.13. Zöldfelületi rendszer vizsgálata

Nem releváns, a városrendezési terv teljes felülvizsgálata során vizsgálandó.

1.13.1 A települési zöldfelületi rendszer elemei

1.13.1.1. szerkezeti-, kondicionáló szempontból lényeges, valamint a zöldfelületi karaktert meghatározó elemek

1.13.1.2. zöldfelületi ellátottság értékelése

1.13.2. A zöldfelületi rendszer konfliktusai és problémái

1.14. Az épített környezet vizsgálata

Nem releváns, a városrendezési terv teljes felülvizsgálata során vizsgálandó.

1.14.1. Területfelhasználás vizsgálata

1.14.1.1. a település szerkezete, a helyi sajátosságok vizsgálata

1.14.1.2. az ingatlan-nyilvántartási adatok alapján, termőföld esetén a művelési ágak és a minőségi osztályok

1.14.1.3. beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területek

- 1.14.1.4. funkció vizsgálat (intézményi ellátottság, funkcionális és ellátási kapcsolatos)
 - 1.14.1.5. alulhasznosított barnamezős területek
 - 1.14.1.6. konfliktussal terhelt (szlömösödött, degradálódott) terület
 - 1.14.2. A telekstruktúra vizsgálata
 - 1.14.2.1. telekmorfológia és telekméret vizsgálat
 - 1.14.2.2. tulajdonjogi vizsgálat
 - 1.14.3. Önkormányzati tulajdon kataszter
 - 1.14.4. Az épületállomány és a környezet geodéziai felmérése
 - 1.14.5. Az építmények vizsgálata
 - 1.14.5.1. funkció, kapacitás
 - 1.14.5.2. beépítési jellemzők (beépítési mód, beépítési mérték, sűrűség)
 - 1.14.5.3. magasság, szintszám, tetőidom
 - 1.14.5.4. településkarakter, helyi sajátosságok: utcakép, térarány, jellegzetes épülettípusok
 - 1.14.6. Az épített környezet értékei
 - 1.14.6.1. településszerkezet történeti kialakulása, történeti településmag
 - 1.14.6.2. régészeti terület, védett régészeti terület, régészeti érdekű terület
 - 1.14.6.3. védett épített környezet, a helyi, egyedi arculatot biztosító építészeti jellemzők
 - 1.14.6.4. világörökségi és világörökségi várományos terület
 - 1.14.6.5. műemlék, műemlékegyüttes
 - 1.14.6.6. műemlékvédelem sajátos tárgyai: a történeti kert, temető és temetkezési emlékhely
 - 1.14.6.7. műemléki terület: történeti táj, műemléki jelentőségű terület, műemléki környezet
 - 1.14.6.8. nemzeti emlékhely
 - 1.14.6.9. helyi védelem
- Régészeti, műemléki, helyi védett érintettség vizsgálandó!*
- 1.14.7. Az épített környezet konfliktusai, problémái

1.15. Közlekedés

Lásd alátámasztó javaslat!

- 1.15.1. Hálózatok és hálózati kapcsolatok
- 1.15.2. Közúti közlekedés
- 1.15.3. Községi közlekedés
 - 1.15.3.1. közúti
 - 1.15.3.2. kötöttpályás
- 1.15.4. Kerékpáros és gyalogos közlekedés
- 1.15.5. Parkolás

1.16. Közművesítés

Lásd alátámasztó javaslat!

- 1.16.1. Víziközművek
 - 1.16.1.1. vízgazdálkodás és vízellátás (ivó-, ipari-, tűzoltó-, öntözővíz, termálvíz hasznosítás)
 - 1.16.1.2. szennyvízelvezetés
 - 1.16.1.3. csapadékvíz elvezetés, felszíni vízrendezés
 - 1.16.2. Energia
 - 1.16.2.1. energiagazdálkodás és energiaellátás (villamos energia, közvilágítás, gázellátás, távhőellátás és más ellátórendszerek)
 - 1.16.2.2. megújuló energiaforrások alkalmazása, a környezettudatos energiagazdálkodás lehetőségei
- Nem releváns, a városrendezési terv teljes felülvizsgálata során vizsgálandó.*

1.16.2.3. az önkormányzati intézmények energiahatékonysági értékelése

Nem releváns, a városrendezési terv teljes felülvizsgálata során vizsgálandó.

1.16.3. Elektronikus hírközlés (vezetékes elektronikus hálózat, vezetékek nélküli hírközlési építmények)

A tervezési terület egyéb távközlési, illetve műsorszórással összefüggő infrastrukturális elemet nem érint.

1.17. Környezetvédelem (és településüzemeltetés)

Nem releváns, a városrendezési terv teljes felülvizsgálata során vizsgálandó.

1.17.1. talaj

1.17.2. felszíni és a felszín alatti vizek

1.17.3. levegőtisztaság és védelme

1.17.4. zaj- és rezgésterhelés

1.17.5. sugárzás védelem

1.17.6. hulladékkezelés

1.17.7. vizuális környezetterhelés

1.17.8. árvízvédelem

1.17.9. Fennálló környezetvédelmi konfliktusok, problémák

1.18. Katasztrófavédelem (területfelhasználást, beépítést, befolyásoló vagy korlátozó tényezők)

Nem releváns, a városrendezési terv teljes felülvizsgálata során vizsgálandó.

1.18.1. építésföldtani korlátok

1.18.1.1. alábányászott területek, barlangok és pincék területei

1.18.1.2. csúszás-, süllyedésveszélyes területek

1.18.1.3. földrengés veszélyeztetett területei

1.18.2. vízrajzi veszélyeztetettség

1.18.2.1. árvízveszélyes területek

1.18.2.2. belvízveszélyes területek

1.18.2.3. mély fekvésű területek

1.18.2.4. árvíz és belvízvédelem

1.18.3. egyéb

1.18.3.1. kedvezőtlen morfológiai adottságok (pl. lejtés, falszakadás)

1.18.3.2. mélységi, magassági korlátozások

1.18.3.3. tevékenységből adódó korlátozások

1.19. Ásványi nyersanyag lelőhely

Nem releváns, a városrendezési terv teljes felülvizsgálata során vizsgálandó.

1.20. Városi klíma

Nem releváns, a városrendezési terv teljes felülvizsgálata során vizsgálandó.

2. HELYZETELEMZŐ MUNKARÉSZ

2.1. A vizsgált tényezők elemzése, egymásra hatásuk összevetése

A vizsgálatok alapján a tényleges állapotok elemzése, egymásra hatásuk összevetése, folyamataik elemzése

Minden vizsgálatot összevetve a tervezett módosítás szakmai szempontból támogatható.

3. HELYZETÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ

3.1. A helyzetelemzés eredményeinek értékelése, szintézis

A tényleges állapot értékelése, továbbá a szélsőséges, a települési környezettel szemben támasztott általános követelményeknek ellentmondó, problematikus témakörök kiemelése. A település adottságainak, lehetőségeinek és a fejlesztés korlátainak összefoglalása, a település-veszélyeztető hatások alapján készített kockázatértékelés figyelembevételével.

3.1.1. A folyamatok értékelése

Nem releváns, a városrendezési terv teljes felülvizsgálata során vizsgálandó

3.1.2. A település és környezetének fejlesztését befolyásoló külső és belső tényezők összefoglaló értékelése

Nem releváns, a városrendezési terv teljes felülvizsgálata során vizsgálandó

3.1.3. A településfejlesztés és -rendezés kapcsolata

Nem releváns, a városrendezési terv teljes felülvizsgálata során vizsgálandó

3.2. Problématérkép/értéktérkép

A település problémáinak és értékeinek összefoglalója térképi formában, a területi lehetőségek és korlátok térképi ábrázolása

Nem releváns, a városrendezési terv teljes felülvizsgálata során vizsgálandó

3.3. Eltérő jellemzőkkel rendelkező településrészek

3.3.1. településrészek kijelölése, pontos lehatárolása, a lehatárolás indoklása, térképi ábrázolása, a lehatárolt településrészek rövid bemutatása

Nem releváns, a városrendezési terv teljes felülvizsgálata során vizsgálandó

3.3.2. szegregált vagy szegregációval veszélyeztetett területek lehatárolása, térképi ábrázolása és helyzetelemzése (potenciális akcióterületek)

Nem releváns, a városrendezési terv teljes felülvizsgálata során vizsgálandó

3.3.3. egyéb szempontból beavatkozást igénylő területek lehatárolása, térképi ábrázolása és helyzetelemzése (potenciális akcióterületek)

Nem releváns, a városrendezési terv teljes felülvizsgálata során vizsgálandó

AZ ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT TARTALMA ÉS AZ ELHAGYHATÓ ELEMÉK INDOKLÁSA

Alátámasztó javaslat tartalmi elemei	Elkészítendő vagy elhagyható-e a tartalmi elem?
<i>1. A KÖRNYEZETALAKÍTÁS TERVE</i>	
<i>1.1. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLATOK</i>	
1.1.1. Javasolt településszerkezet, területfelhasználási rendszer	<i>Elhagyható, a terv nem teljes településre készülő módosítás, a terv léptékében irreleváns elem.</i>
1.1.1.1. Beépítésre szánt területek	<i>Elhagyható, a terv nem teljes településre készülő módosítás, a terv léptékében irreleváns elem.</i>
1.1.1.2. Beépítésre nem szánt területek	<i>Elhagyható, a terv nem teljes településre készülő módosítás, a terv léptékében irreleváns elem.</i>
1.1.1.3. Szerkezet meghatározó nyomvonalas és tagoló elemek	<i>Elhagyható, a terv nem teljes településre készülő módosítás, a terv léptékében irreleváns elem.</i>
1.1.1.4. Védelmi és korlátozó elemek	<i>Elhagyható, a terv nem teljes településre készülő módosítás, a terv léptékében irreleváns elem.</i>
<i>1.2. A VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK ÖSSZEFOGLALÓJA ÉS ÖSSZEFÜGGÉSEI</i>	

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	Kifejtendő.
1.2.2. A településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása	Kifejtendő.
1.2.3. A változások hatályos településfejlesztési koncepcióval való összhangjának bemutatása (a településrendezési javaslatok összhangja a koncepcióban megfogalmazott jövőképpel és célokkal)	Elhagyható, a terv léptékében irreleváns elem. A településfejlesztési koncepcióval összhangban vannak a módosítások.
2. SZAKÁGI JAVASLATOK	
2.1. TÁJRENDEZÉSI JAVASLAT	
2.1.1. Tájhasználat, tájszerkezet javaslata	Elhagyható, a terv nem teljes településre készülő módosítás, a terv léptékében irreleváns elem.
2.1.2. Természetvédelmi javaslatok	Elhagyható, a terv nem teljes településre készülő módosítás, a terv léptékében irreleváns elem.
2.1.3. Tájvédelmi és tájképvédelmi javaslatok	Elhagyható, a terv nem teljes településre készülő módosítás, a terv léptékében irreleváns elem.
2.1.4. Biológiai aktivitásérték változása	Kifejtendő.
2.2. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE	
2.2.1. Zöldfelületi rendszer elemeinek fejlesztési javaslatai	Kifejtendő.
2.2.2. Zöldfelületi ellátottság alakulása	Kifejtendő.
2.2.3. Zöldfelületek ökológiai szerepének erősítésére vonatkozó javaslatok	Kifejtendő.
3. KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK	
3.1. Közúti hálózati kapcsolatok	Kifejtendő.
3.2. Főbb közlekedési csomópontok	Elhagyható, a terv léptékében irreleváns elem
3.3. Belső úthálózat (keresztmetszeti szelvények, közterületi parkolás)	Kifejtendő.

3.4. Közösségi közlekedés (közúti és kötöttpályás tömegközlekedés)	<i>Kifejtendő.</i>
3.5. Kerékpáros közlekedés	<i>Kifejtendő.</i>
3.6. Főbb gyalogos közlekedés	<i>Kifejtendő.</i>
3.7. Gépjármű elhelyezés, parkolás	<i>Kifejtendő.</i>
4. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLATOK	
4.1. Víziközművek	<i>Szövegesen kifejtendő</i>
4.2. Energiaellátás	<i>Elhagyható, a terv léptékében irreleváns elem</i>
4.3. Hírközlés	<i>Elhagyható, a terv léptékében irreleváns elem</i>
4.4. Megújuló energiaforrások alkalmazása, környezettudatos energiagazdálkodás, egyedi közműpótlók	<i>Elhagyható, a terv léptékében irreleváns elem</i>
5. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK	<i>Elhagyható, a terv léptékében irreleváns elem</i>
6. HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVVEL VALÓ ÖSSZEHANG BEMUTATÁSA	<i>Elhagyható, a terv léptékében irreleváns elem</i>
7. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ	<i>Szöveges és rajzi alátámasztás szükséges</i>
8. BEÉPÍTÉSI TERV	<i>Elhagyható, terv léptékében irreleváns elem</i>
9. KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS	<i>Amennyiben a kijelölt véleményezők szükségesnek tartják, akkor kell elkészíteni.</i>

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.

Győr, 2024. március 13.

Készítette:



Németh Gyula

vezető településtervező, ügyvezető

TT1 08-0066

TALENT-PLAN Kft.

A fentiekkel egyetértek:



Szaksz Vince

városi főépítész

Az 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) e) pontjában foglaltak szerinti önkormányzati közgyűlési döntés szakmai alátámasztása

Az 1997 évi LXXVIII. törvény 7. § (3) e) pontjának alapján

„a település beépítésre szánt területe csak olyan használati célra növelhető, amilyen célra a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület, és ezt a települési önkormányzat képviselő-testülete - a fővárosban a Fővárosi Közgyűlés és a kerületi önkormányzat képviselő-testülete - külön döntéssel igazolja.”

Jelen SZTM 2024-005 számú településrendezési terv módosítás 1. sz. (Marcalvárosi Kiserdő), 2. sz. (Marcalvárosi Babaliget) és 5. sz. (Bercsényi liget) változtatása során az önkormányzat a hatályos rendezési tervben beépítésre szánt területeket beépítésre nem szánt területté, zöldterületté minősít vissza, ez egyúttal lehetővé teszi a 3., 5., 7., 8., 9., 10. sz. területeken belül új beépítésre szánt területek kijelölését, ugyanakkor ezzel a város beépítésre szánt területe összességében nem nő.

A 3. számú tervezési területen, Advárosban található Barátság Parkban a három nagyobb sportpálya közül kettőt tétre általában sátorra lefednek. Ez 2024-ben sincs másképp, ugyanakkor ezúttal olyan sátrakkal fedték le a sportpályákat, amelyek saját tartószerkezettel rendelkeznek, és így a zöldterülethez tartozó maximális beépítettségnek (2 %) nem felelnek meg, ezért az önkormányzat úgy döntött, hogy a rendezési tervben „elfelezi” a parkot, a sportpályák és az épület felőli rész nagykiterjedésű, sportolási célú különleges övezet (Ksp) besorolást kap magasabb beépítési százalékkal, a másik fele marad zöldterület övezetben (Z). A meglévő park természetbeli állapotán ez nem változtat, erre csupán jogi szempontból van szükség, ezzel a módosítással rendezné az önkormányzat a fent említett ellentétet, a módosítás helyhez kötötten kerül kialakításra.

Az 5. számú tervezési területen, Győr – Sziget és Újváros városrész jelentős demográfia növekedésével párhuzamosan az infrastruktúra hálózatok fejlesztése részben vagy egyelőre még nem valósultak meg. A városrészekben a kereskedelem – szolgáltatás szektor hiánya, a hétköznapi cikkek beszerzése és a napi kisebb bevásárlások elintézése régóta probléma az itt lakók számára. Ennek a problémának a kezelése érdekében indulna el a rendezési terv módosítás, mely közepes méretű kereskedelmi egység elhelyezésének lehetőségét kívánja megteremteni.

A 7. számú tervezési területen kijelölt lakóterület logikus, szerves folytatása a meglévő beépített területnek, az átlagosnál gyengébb minőségű termőföldet venne igénybe.

A 8. számú tervezési területen a Tatai úti telephelyen működő vállalkozás egy tűzivíz tartályt szeretne elhelyezni, ugyanakkor a jelenlegi területén erre nem áll rendelkezésre elegendő hely, ezért bővülne a szomszédos kertes mezőgazdasági övezet (Mk) rovására, ez egy helyhez kötött beruházás.

A 9. számú tervezési területen egy egészségügyi épület építése a cél, amely javítaná Győr-Ménfőcsanak és Győr-Gyirmót e célú ellátását. A városban található különleges egészségügyi központ területek (Keg) beépítettek, használatban vannak, azaz lehetőség nyílt új, e használati célra megfelelő terület kijelölésére.

A 10. számú tervezési területen, a győrszentiváni Homoksori úton van két mezőgazdasági major övezet (Gmg, 03713 és 03714), ezek közé beékelődik a hatályos tervben egy telek, amely a 03361 sz. általános mezőgazdasági övezet (Má) része. Ez a mozaikos területfelhasználási szerkezet nem szerencsés, ezért a beékelődő telek egy része is mezőgazdasági major övezet (Gmg) besorolást kap, a tulajdonos fejlesztené a területét, amely helyhez kötötten kerül kialakításra.

Az 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) a)-d) pontjában foglaltak szerinti feltételek igazolása, miszerint

- a) a településfejlesztés és a településrendezés során a település teljes közigazgatási területét érintő árvíz, belvíz, valamint csapadékvíz szakszerű és ártalommentes elvezetését biztosítani kell, részbeni összegyűjtése és helyben tartása biztosításának az adottságok és a lehetőségek szerinti figyelembevételével,

A jogszabályban foglaltaknak megfelelően a településrendezési eszközök módosításának véleményezési dokumentációjában kerülnek kidolgozásra.

- b) új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest, az e törvény végrehajtására kiadott jogszabályokban meghatározottak szerint nem csökkenhet,

A jogszabályban foglaltaknak megfelelően szintén a településrendezési eszközök módosításának véleményezési dokumentációjában kerül részletesen kidolgozásra a biológiai aktivitás szintentartását igazoló számítás.

- c) a települések beépítésre szánt területeinek összességét - ott, ahol az fizikailag lehetséges - beépítésre nem szánt területekből álló gyűrűvel kell körülvenni a települések összenövésének elkerülése érdekében,

Jelen módosítások esetében nem releváns.

- d) a termőföld igénybevételével járó, új beépítésre szánt területek kijelölésénél elsősorban az átlagosnál gyengébb minőségű termőföld-területek jelölhetők ki,

Termőföld igénybevételére a 7. és 10. sz. módosítás esetében kerül sor; a Földhivatal tájékoztatása szerint Győr közigazgatási területén belül a szántó művelési ágú területen az 1-4 minőségi osztályú földrészetek bizonyulnak átlagosnak vagy átlagosnál jobbnak. Ehhez képest az új kijelölés átlagosnál gyengébb minőségű, szántó 6-os minőségi osztályú földrészeteket érint, ezért ezzel a ponttal nem ellentétes.

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény /részlet/

„8. Új beépítésre szánt terület kijelölése

12. § (2) Ha az új beépítésre szánt terület kijelölése zöldterület vagy erdőterület átsorolásával jár, csereterületként a megszűnő zöldterület vagy erdőterület kiterjedésével megegyező kiterjedésű zöldterületet vagy erdőterületet kell kijelölni, továbbá az új beépítésre szánt területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű további új zöldterületet vagy erdőterületet is ki kell jelölni. Csereterületként nem vonhatók be védett természeti területek, Natura 2000 területek és természetközeli területek.

(3) A zöldterületen és az erdőterületen kívüli egyéb beépítésre nem szánt – jellemzően mezőgazdasági – területet csak abban az esetben lehet újonnan beépítésre szánt területbe sorolni, ha

a) az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a korábban beépítésre szánt területként kijelölt, de még be nem épített területet csereterületként a településrendezési terv zöldterület, erdőterület, mezőgazdasági terület, vízgazdálkodási terület vagy természetközeli terület övezetbe sorolja vissza azzal, hogy a visszasorolt terület nagysága eléri vagy meghaladja az újonnan kijelölt terület kiterjedését”

A fenti törvényi hivatkozás alapján elkészített táblázat:

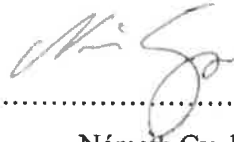
Beépítésre nem szántból új beépítésre szánt területek			Min. zöldszükséglet - ha zöld, erdő minősül át	Min. zöldszükséglet - ha nem zöld, erdő minősül át	Beépítésre szántból beépítésre nem szánt területek, csereterületek		
Módosítás száma	Besorolás változása	méret (m2)	méret (m2)	méret (m2)	Módosítás száma	Besorolás változása	méret (m2)
3.	Z ----> Ksp	14436	18045	0	1.	Kkö, Lk, Ln ----> Z	59315
					2.	Ksp ----> Z	8829
5.	Z ----> Vk	4544	5680	0	5.	Vk ----> Z	892
7.	Má ----> Lf, Lk	32000	0	32000			
8.	Mk----> Gks	981	0	981			
9.	Evő, Z ----> Keg	6292	7865	0			
10.	Má----> Gmg	4150	0	4150			

Σ 68721

Σ 69036

A csereterületek nem védett természeti területek, nem Natura 2000 területek és nem természetközeli területek. A csereterületek nagyobbak, mint az új beépítésre szánt területek, tehát a város beépítésre szánt területe összességében nem nő (az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 7. § (3) bekezdés e) pontja). A táblázatban bemutatott értékek, besorolások a módosítási eljárás során kismértékben változhatnak, ugyanakkor olyan formában, hogy a jogszabályi előírásoknak összességében továbbra is megfelelően lesz a kimutatás.

Győr, 2024. március 18.



Németh Gyula

vezető településtervező, ügyvezető

TT1 08-0066

TALENT-PLAN Kft.