



GYŐR-MOSON-SOPRON VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI IRODA

Dr. Dézsi Csaba András úr részére
polgármester

Iktatószám: GY/15/00445-18/2024.
Ügyintéző: Farkas Cintia/ Németh Edina
Telefonszám: +96/795-678
Hivatkozási szám: 3958-6/2024

Győr Megyei Jogú Város Önkormányzata

Hivatali kapun

Tárgy: TSZTM, SZTM 2023-007 Győr Megyei Jogú Város több tervezési területére kiterjedő településrendezési eszköz módosítása egyszerűsített eljárásban II. - egyszerűsített eljárás - **környezeti értékelés egyeztetése és záró szakmai vélemény**

Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre.

Tisztelt Polgármester Úr!

Győr Megyei Jogú Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) településrendezési eszközeinek **SZTM 2023-007 munkaszámú** módosításával kapcsolatosan Hivatali kapun 2024. február 27-én érkezett „TSZTM, SZTM 2023-007 Győr Megyei Jogú Város több tervezési területére kiterjedő településrendezési eszköz módosítása egyszerűsített eljárásban II. - záró szakasz” elnevezésű beadványára vonatkozó szíves megkeresésére az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 8. § (2) bekezdése, továbbá a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 68. §-a alapján a Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész Irodája (a továbbiakban: Állami Főépítész Iroda) az alábbi **záró szakmai véleményt adja:**

Az Állami Főépítész Iroda a
módosítások képviselő-testület elé terjesztését **jelenlegi formájában** nem támogatja.

A településrendezési eszközök tárgyi módosítását csak egyes pontok esetében tartja elfogadhatónak, egyes pontok kiegészítése szükséges az elfogadás előtt a további felsorolás szerint.

Az Állami Főépítész Iroda a településrendezési eszközök 4., 6., 7., 8-as pontban megfogalmazott tárgyi módosítása ellen kifogást emel, képviselő-testület elé terjesztését nem támogatja.

A tárgyaláson elhangzott eltérő vélemények, a 2024.03.08-án megküldött részben javított, illetve a 2024.03.13-án megküldött kiegészített, záró véleményezési anyag alapján az Állami Főépítési Iroda csak részben tartja elfogadhatónak a rendezési terv módosításával kapcsolatos dokumentációt, bizonyos módosításokat továbbra sem támogat a tárgyaláson elhangzottak alapján, egyes módosítások csak további kiegészítésekkel fogadhatók el.

Az Állami Főépítési Iroda a 2024.03.08-án benyújtott, részben javított és a 2024.03.13-án megküldött kiegészített, záró véleményezési dokumentációval kapcsolatban az alábbi részletes záró szakmai véleményt adja:

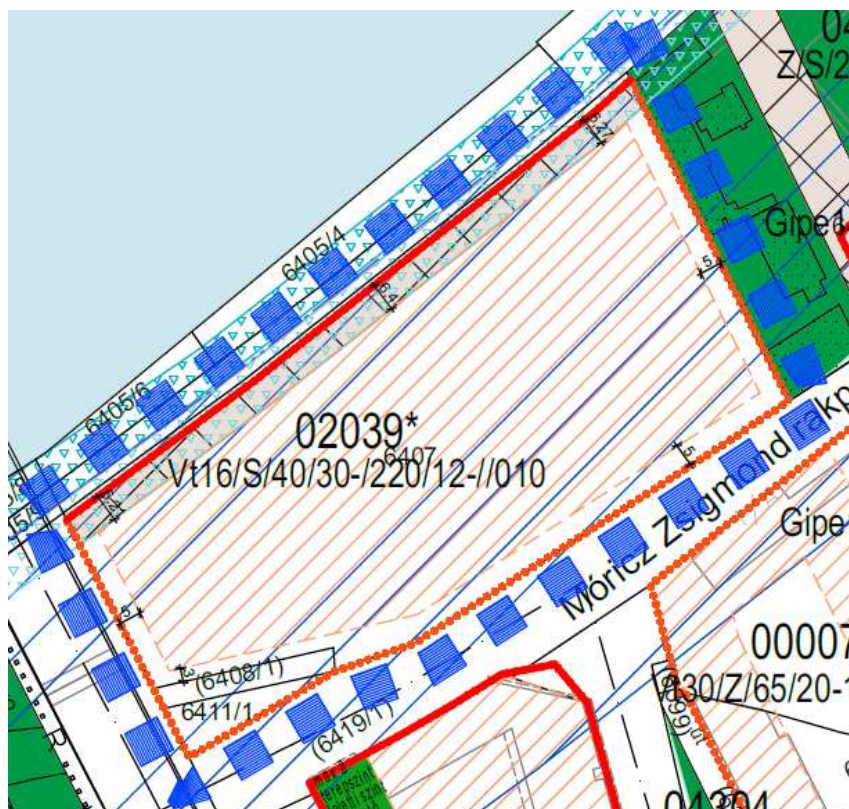
- **1. módosítás célja:** A Móricz Zsigmond rakpart folytatásaképpen tervezett Európa sétány megvalósíthatósága érdekében, helybiztosítás céljából a 6407 hrsz.-ú ingatlan Mosoni-Duna part felé eső határán az övezeti határ módosítása. A területen belül jelölt építési hely határa is pontosításra kerül.

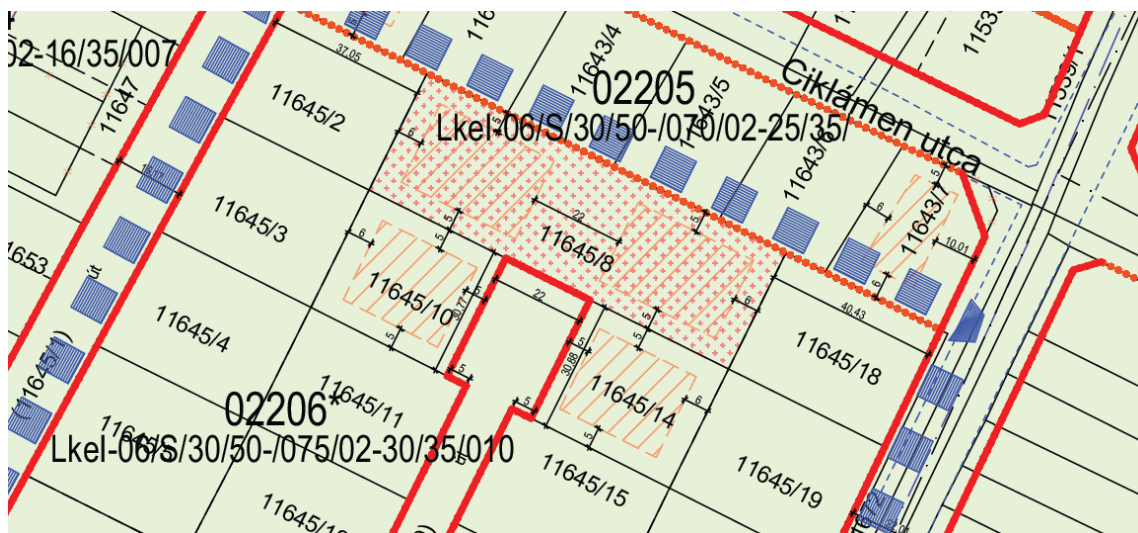
Az 1. módosítási pontot az Állami Főépítési Iroda a 2024.03.13-án megküldött kiegészítés alapján feltételekkel támogatja.

Feltétel:

A GYÉSZ-t a következővel kell kiegészíteni a 02039* sorszámú övezet leírásánál: „Az övezeten belül jelölt, be nem építhető sávon belül épület, építmény nem helyezhető el, növényzettel történő beültetés nem lehetséges csak gyeppel való kialakítás megengedett, szilárd burkolat az árvízvédelmi fal mellett maximum 4,0 m széles sávban alakítható ki kizárólag gyalogos közlekedésre, melyet az ÉDUVIZIG-gel előzetesen egyeztetni kell.”

A tárgyaláson elhangzottaknak megfelelően az Önkormányzat a 2024.03.08-án megküldött javítás során 6408/1 hrsz.-ú telek fölötti résztől feljebb tolta az építési hely kijelölését és 3 méteres előkertet alakított ki. A 2024.03.13-án megküldött kiegészítés alapján az Önkormányzat az érintett 02039* sorszámú telek szélén a kék háromszögekkel is jelölt 6,4-6,21 m széles sávot be nem beépíthető területként feljelölte. Az Állami Főépítési Iroda a rajzi ábrázolást elfogadhatónak tartja, a 02039* sorszámú övezet GYÉSZ-ben történő szöveges kiegészítését feltételként szabja meg.





- **5. módosítás célja:** A 02213 számú szabályozási tömb területén lévő 11176/3 hrsz.-ú ingatlant az övezeti előírások betartásával be szeretné építeni a telek tulajdonosa. A telek beépíthetősége érdekében a telek területén jelzett telekalakítások, és megszüntető jelek törlése tervezett.

Az 5. módosítási pont ellen az Állami Főépítészeti Iroda kifogást nem emel.

- **6. módosítás célja:** A 04662 sz. szabályozási övezet területe a hatályos szabályozási előírások alapján Kőm közlekedési magánút területbe tartozik. A területen létesítendő kamionparkoló működéséhez szükséges porta-kiszolgáló épületet kívánnak elhelyezni. A jelenlegi övezeti paraméterek megfelelőek a tervezett portaépület elhelyezéséhez, azonban a GYÉSZ előírásai ilyen rendeltetésű épület elhelyezését nem teszik lehetővé. Az övezetre vonatkozó egyedi előírások kiegészítésre kerülnek.

A 6. módosítási pontot az Állami Főépítészeti Iroda a tárgyaláson elhangzottak alapján nem támogatja.

A 04662* számú övezet kiegészítése a benyújtottak alapján nem támogatható, az Állami Főépítészeti Iroda az övezet további terheléséhez nem járul hozzá a nettó 300 m²-es porta és a szolgálati lakás elhelyezésével. Az övezet kialakítása jelenleg megfelelő, annak változtatása és kiegészítése sem támogatható.

Nem megfelelő az az eljárás, hogy meglévő övezet szabályozásától, egyedi esetben jelentős eltérést adjon. Ez egyrészt ellentétes a GYÉSZ-ben megfogalmazottakkal, az OTÉK előírásaival, továbbá ellentétes Győr Megyei Jogú Város fejlesztési terveivel is.

- **7. módosítás célja:** 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. Az építési paraméterek kis mértékű módosítása a cél, amely igazodik a valós beépítéshez.

A 7. módosítási pontot az Állami Főépítészeti Iroda a tárgyaláson elhangzottak alapján nem támogatja.

A terület további terhelése a paraméterek kismértékű növelésével sem támogatható, mert a terület **vízbázis védőterületen van, továbbá sem az ivóvíz, sem a szennyvízelvezetés, sem pedig a csapadékvíz-elvezetés nem megoldott,** ezáltal a terület további terhelése kockázatot jelent, a módosítás ellentétes a *vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási létesítmények védelméről* szóló 123/1997. (VII.18.) Korm. rendelet 10. § -val, a13. § (1) bb) pontjával és a 14.§ (1) bekezdésével és az 5. mellékletben leírtakkal.

- **8. módosítás célja:** 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. Az övezet területének déli része Vt településközpont vegyes övezetbe kerül átsorolásra, ahol elsősorban lakó funkció tervezett a jövőben. A 01328 számú szabályozási övezet területén lévő, jelenleg is közterületként funkcionáló U alakú Köztelek utca szakaszt az önkormányzat közlekedési területbe kívánja átsorolni.

A 8. módosítási pontot az Állami Főépítészeti Iroda a tárgyaláson elhangzottak alapján nem támogatja.

A terület módosítása a benyújtottak alapján nem támogatható, az Állami Főépítészeti Iroda a terület további terheléséhez nem járul hozzá. A fejlesztés célja és annak szabályozási tervi megva-

lósítása nincs összhangban és a közlekedési terület kialakítás sincs kellően kidolgozva. Az Állami Főépítészeti Iroda továbbá felhívja a figyelmet arra is, hogy a meglévő szabályozási vonalak nem kerültek felülvizsgálásra, azok meglévő épületeken mennek keresztül. Nem fogadható el egy olyan fejlesztés bezsúfolásra egy szellős, jelenleg oktatási területként működő területre, mely kb. 5 szintes társasház kialakítását is lehetővé teszi úgy, hogy a jelenlegi megközelítési adottságok sem lettek figyelembe véve. A gondos tervezés esetén nem csak leveszi a szabályozási tervlapról egy városrész bölcsődéjét, hanem pl. meghatározza, hogy az itt megszüntetett férőhelyek hova kerülnek át. A zöld város stratégia eszméje jelen módosítás során sem teljesül, hiszen csak az új társasház és a meglévő társasházak parkolási gondját oldaná meg, de még a jelenleg rosszul szabályozott (meglévő, felújított épületeket átvágó szabályozási vonal) tervrészeket sem vizsgálták felül, gondolták át. Sem a tervezett kialakítás, sem annak alátámasztása nem elfogadható.

- **9. módosítás célja:** 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 9. módosítási pont ellen az Állami Főépítészeti Iroda kifogást nem emel.

Az Állami Főépítészeti Iroda környezeti értékelés dokumentum képviselő-testület elé terjesztését, annak elfogadását támogatja.

Az Állami Főépítészeti Iroda megállapította, hogy a benyújtott dokumentáció elbírálható egyszerűsített eljárás keretein belül.

INDOKOLÁS

Az Önkormányzat 2024. február 27-én Hivatali kapun kérte az Állami Főépítészeti Irodától a benyújtott dokumentáció - a Korm. rendelet 68. §-a alapján – egyszerűsített eljárás keretein belül történő záró szakmai véleményezését.

Az Állami Főépítészeti Irodánál az Önkormányzat a benyújtott dokumentációban Győr Megyei Jogú Város településrendezési eszközeinek módosítását kezdeményezte több tervezési területére kiterjedően (II.).

Az Állami Főépítészeti Irodánál az Önkormányzat 2023. november 29-én a tárgyi eljárással kapcsolatban környezeti értékelés szükségességének eldöntését kezdeményezte. Az Állami Főépítészeti Iroda a GY/15/01466-2/2023. iktatószámra a környezeti értékelés elkészítését nem tartotta szükségesnek.

Az Önkormányzat 2024. február 27-én Hivatali kapun kérte az Állami Főépítészeti Irodától a benyújtott dokumentáció - a Korm. rendelet 68. §-a alapján – egyszerűsített eljárás keretein belül történő záró szakmai véleményezését. A tárgyi ügyben az Állami Főépítészeti Iroda 2023. február 6. napján egyeztető tárgyalást tartott.

A tárgyaláson a Környezeti értékelés dokumentummal kapcsolatban nem fogalmazódtak meg észrevételek. Az Állami Főépítészeti Iroda előzetesen nem tartotta szükségesnek a Környezeti értékelés dokumentum elkészítését, de Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztálya szükségesnek tartotta. Ennek megfelelően a záró véleményezésre benyújtott anyag a Környezeti értékelés dokumentumot tartalmazta.

A tárgyaláson a rendezési terv módosítás egyes pontjaival kapcsolatban eltérő vélemények fogalmazódtak meg, melyet a tárgyalásról készült, GY/15/00445-16/2024 iktatószámú jegyzőkönyv tartalmaz. Az 1.

és a 4. módosítási ponttal kapcsolatban csak rajzi javítások fogalmazódtak meg, melyeket az Önkormányzat által meghatalmazott tervező tudomásul vett. Az Önkormányzat a javított záró véleményezési anyagot 2024.03.08. napján az Állami Főépítészeti Iroda részére megküldte. Majd az Önkormányzat a javított záró véleményezési anyag 1. módosítási pontjához 2024.03.13. napján az Állami Főépítészeti Iroda részére kiegészítést küldött, melyet figyelembe vettünk a záró szakmai vélemény kiadásánál.

Az Állami Főépítészeti Iroda a záró szakmai véleményezési szakasszal kapcsolatban a Korm. rendelet 67. §-ra hívja fel a figyelmet:

„(9) Az önkormányzat a településterv elfogadásáról a záró szakmai vélemény ismeretében dönt.
(10) A záró szakmai vélemény 6 hónapig érvényes.”

Az Állami Főépítészeti Iroda a záró szakmai véleményezési szakasszal kapcsolatban a Korm. rendelet 73.-74. §-ra hívja fel a figyelmet:

„73. § (1) Ha az állami főépítész vagy az eljárásban részt vevő államigazgatási szerv szerint az elfogadott településterv és településképi rendelet jogszabályba ütközik, az E–TÉR-be történő feltöltéstől – feltöltés hiányában a helyben szokásos módon történő közzétételtől – számított 3 hónapon belül a fővárosi és vármegyei kormányhivatalnál – a polgármester egyidejű tájékoztatása mellett – törvényességi felügyeleti eljárást kezdeményez.

(2) Ha az E–TÉR üzemeltetője észleli az elfogadott önkormányzati rendelet vagy határozat 72. § (1) bekezdése szerinti határidőben történő feltöltésének elmaradását, a határidő lejártától számított 30 napon belül kezdeményezheti az önkormányzatnál az E–TÉR-be történő 15 napon belüli feltöltését, ennek elmaradása esetén 15 napon belül kezdeményezi a miniszternél a mulasztás miatti törvényességi felügyeleti eljárás lefolytatását. A miniszter a törvényességi felügyeleti eljárást 30 napon belül kezdeményezheti a fővárosi és vármegyei kormányhivatalnál.

74. § (1) Ha az önkormányzat szerint az állami főépítész által kiadott záró szakmai vélemény jogszabályba ütközik, a záró szakmai vélemény E–TÉR-be történő feltöltésétől számított 15 napon belül kezdeményezi a miniszternél a záró szakmai vélemény jogi szempontú vizsgálatát, a jogszabálysértés konkrét megjelölésével és a jogszabálysértést tartalmazó irat megküldésével.

(2) Ha a miniszter a záró szakmai véleményben jogszabályi ütközést észlel, 45 napon belül kezdeményezi az állami főépítésznél – a polgármester egyidejű tájékoztatása mellett – a záró szakmai vélemény felülvizsgálatát, a jogszabálysértés megjelölésével. Az állami főépítész kizárólag a megjelölt jogszabálysértés szempontjából vizsgálja felül a záró szakmai véleményt. A felülvizsgálat eredményeként a korábbi záró szakmai véleményét fenntartja vagy módosítja.

(3) Ha a miniszter a záró szakmai véleményben jogszabályi ütközést nem észlel, erről 30 napon belül tájékoztatja az állami főépítészt és az önkormányzatot.

74.§ (1) Ha az önkormányzat szerint az állami főépítész által kiadott záró szakmai vélemény jogszabályba ütközik, a záró szakmai vélemény E–TÉR-be történő feltöltésétől számított 15 napon belül kezdeményezi a miniszternél a záró szakmai vélemény jogi szempontú vizsgálatát, a jogszabálysértés konkrét megjelölésével és a jogszabálysértést tartalmazó irat megküldésével.

(2) Ha a miniszter a záró szakmai véleményben jogszabályi ütközést észlel, 45 napon belül kezdeményezi az állami főépítésznél – a polgármester egyidejű tájékoztatása mellett – a záró szakmai vélemény felülvizsgálatát, a jogszabálysértés megjelölésével. Az állami főépítész kizárólag a megjelölt jogszabálysértés szempontjából vizsgálja felül a záró szakmai véleményt. A felülvizsgálat eredményeként a korábbi záró szakmai véleményét fenntartja vagy módosítja.

(3) Ha a miniszter a záró szakmai véleményben jogszabályi ütközést nem észlel, erről 30 napon belül tájékoztatja az állami főépítészt és az önkormányzatot.”

Az Állami Főépítész Iroda felhívja a figyelmet, hogy az Étv. 8. § (2d) bekezdése szerint:

„A településrendezési terv elfogadásakor a (2) bekezdés szerinti kormányrendelet alapján záró szakmai vélemény kibocsátására jogosultnak a jogszabályi követelmények érvényesülését biztosító záró szakmai véleményét figyelembe kell venni.”

Az Állami Főépítész Iroda felhívja az Önkormányzat figyelmét arra, hogy a Korm. rendelet 72. § (1) bekezdése alapján a polgármester a fejlesztési tervet és a kézikönyvet legkésőbb a közzététele napján, **a rendezési tervet és a településképi rendeletet legkésőbb a hatálybalépése napján fel kell tölteni az E-TÉR felületre, továbbá a Nemzeti Jogszabálytárról szóló 338/2011. (XII. 29.) Korm. rendelet 4. §-a alapján a Nemzeti Jogszabálytár felületén az Önkormányzati rendelettárban, módosításokkal egységes szerkezetben közzé kell tenni a hatályos önkormányzati rendeleteket!**

Győr, elektronikus időbélyegző szerint:

Tisztelettel

Széles Sándor főispán nevében és megbízásából

Németh Edina
állami főépítész