

TELEPÜLÉSFEJELSZTÉSI ÉS VÁROSSTRATÉGIAI FŐOSZTÁLY – FŐÉPÍTÉSZI OSZTÁLY

Iktatószám: 7068-45/2024**Ügyintéző:** Vargáné Papp Katalin**E-mail:** varganepappkatalin@gyor-ph.hu**Melléklet:** Jelenléti ív**JEGYZŐKÖNYV**
véleményeltérés miatti egyeztető tárgyalásról

Készült: A TSZTM, SZTM 2024-003 „Győr Megyei Jogú Város több tervezési területére kiterjedő településrendezési eszköz módosítása általános eljárásban IV.” tárgyában indított településterv módosítási eljárás véleményezési szakaszában felmerült véleményeltérés miatt összehívott egyeztető tárgyaláson elhangzottakról

Győr Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatal Településfejlesztési és Városstratégiai Főosztály Főépítési Osztály a polgármester nevében – a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 66. § (4) bekezdése alapján – egyeztető tárgyalást kezdeményezett a tárgyi módosítási csomag **alábbi tervezési területeit érintően** beérkezett eltérő vélemények tisztázása érdekében:

1.	Győr - Ménfőcsanak városrész, Hegyalja utca 02594* számú övezetet érintő tervezési terület, ahol a meglévő Lf övezetből új Vt övezet kerül kiemelésre
4.	Győr – Révfalu városrész, Horgony u. 10687/3 hrsz.-ú ingatlanon építési hely módosítása

Az egyeztető tárgyalás időpontja: 2024. március 27. (szerda) 14:00

Az egyeztető tárgyalás helyszíne: Győr Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala
(9021 Győr, Városház tér 1.)
1. emelet, Zechmeister terem I.

Jelen vannak: A mellékelt Jelenléti ív szerinti véleményező szervek, és résztvevők.

Szaksz Vince, városi főépítész, levezető: Tisztelettel köszönti a megjelenteket a TSZTM, SZTM 2024-003 „Győr Megyei Jogú Város több tervezési területére kiterjedő településrendezési eszköz módosítása általános eljárásban IV.” tárgyú módosítás véleményezési szakaszában megtartott véleményeltérés tisztázására összehívott egyeztető tárgyaláson.

Előadja, hogy a módosítás általános eljárásban kerül lefolytatásra 4 db tervezési terület vonatkozásában.

Megjegyzzi, hogy a véleményező szervek megkeresése után az 1. és 4. számú módosítási területekre érkeztek be eltérő vélemények az egyeztetésre meghívott, és megjelent két szervtől, az alábbiak szerint:

A Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész Irodája a GY/15/00462-5/2024. számú szakmai véleményében az **1. számú tervezési területet** érintő módosítást nem támogatta az alábbiak szerint:

„A 04784 övezet is a tervezési terület része, ezért azon lévő építési helyeket is be kell kótázni. A bemutatott módosítás szerint a 04948* számú övezetben oldalhatáros beépítés van, ezzel ellentétben a felrajzolt építési helyek szabadon álló móddal vannak meghatározva, az oldalkert mérete nincs megfelelően biztosítva, ott ahol a szomszédos telken a telekhatáron (oldalhatárosan) épület van. Az Állami Főépítész Iroda véleménye szerint ezen oldalon a 4 m-es oldalkert kevés, mert nem teljesülnek a tűzvédelmi követelmények. Az építési hely előkerti méretét nem lehet értelmezni, elhelyezkedését tekintve kevés. Magasabb rendű jogszabályokkal is ellentétes a feljelölt építési hely.”

Megköszöni az észrevételt, és előadja, hogy a Főépítész Osztály a tárgyalás előtt egyeztetett a tervezővel, aki ezzel párhuzamosan – mivel háromoldalú szerződéssel, egy külső, harmadik személy kérésére folyik a módosítás – egyeztetett a külső fejlesztővel is.

Az előzetes egyeztetések eredményeként megszületett egy módosítási javaslat, melynek ismertetésére felkéri a jelen lévő tervezőt.

Németh Gyula, TALENT-PLAN Kft. tervezője: Köszöni az észrevételeket. Kijelenti, hogy a 04784 övezetben lévő építési helyek kótázása pótlásra kerül. Előadja, hogy időközben megvizsgálták a 25799 hrsz.-ú ingatlanon lévő építési helyeket, és kijavították azok oldalkertjeinek távolságát. Megjegyzzi, hogy az Állami Főépítész Asszonnyal a tárgyalás előtt egyeztettek, és ő egyetértő véleményt fogalmazott meg a részére előzetesen megküldött módosításokkal kapcsolatban.

(A jegyzőkönyv 1. sz. melléklete szerinti módosított tervlapot átadja a véleményező szervek részére.)

Előadja továbbá, hogy módosították az építési hely előkerti határvonalát is. Megvizsgálták a jelenlegi fagyizó épület előkertjét, ami 2,5 m, valamint a szomszédos ingatlanok kialakult előkertjeit, ahol az orvosi rendelőé 0 m, a másik oldalon kb. 5 m. Így amennyiben a kialakult előkertekre ráhúznak egy vonalat, úgy a jelenlegi fagyizó épület és a tervezett bővítése a 2,5 m-es előkerti határvonalra illeszkedne.

Megjegyzzi, hogy tanultak a rajzi hibájukból, és a jövőben nagyobb léptékben is meg fogják mutatni a tervezési területet, hogy minden vonal és szám jól látható legyen.

Előadja, hogy a fejlesztő szándéka, hogy a jelenlegi közterületi parkolási anomáliát egy telken belüli parkolóval felszámolja, ennek a lehetőségét is megteremti a módosítás.

Farkas Cintia, az Állami Főépítész Iroda képviselőjében: Kijelenti, hogy az elmondott és rajzon megjelenített módosításokat az Állami Főépítész Iroda elfogadja.

Egyben kéri a Tervezőt, hogy amennyiben legközelebb tárgyalás előtt már születik egy módosított változat, úgy azt hivatali kapun is juttassa el az Önkormányzat az Állami Főépítész Irodához.

Szaksz Vince, városi főépítész, levezető: Javasolja továbbá, hogy az oldalhatáros beépítési mód maradjon az övezetben.

Farkas Cintia, az Állami Főépítész Iroda képviselőjében: Előadja, hogy a környező övezetekben lévő telkek beépítése egyébként is vegyes képet mutat arra vonatkozóan, hogy jobb, vagy bal oldali oldalhatáros beépítés van-e rajtuk.

Szaksz Vince, városi főépítész, levezető: Az elhangzottak után megállapítja, hogy az 1. sz. tervezési terület a közzétett módosításokkal megfelel minden fél számára.

Továbbiakban áttér a következő témára, miszerint az **Állami Főépítész Iroda** az ugyancsak nem támogatott **4. számú módosítási terület** esetében kérte az építési hely átgondolását, egyben megjegyezte, hogy az 1 m-es előkerti határvonalra helyezett épületrész hosszú távon problémákat fog okozni, és javasolta legalább 3 m előkert feljelölését. Megjegyezte továbbá, hogy az övezet oldalhatáros beépítési módú, az építési hely feljelölése további korlátozást jelent, mivel az építési hely erről az oldalról nézve csökken.

Előadja, hogy a fejlesztő, aki egyben az ingatlan tulajdonosa is, a meglévő családi háza bővítési szándéka miatt kérte az építési hely kibővítését úgy, hogy az illeszkedjen a már kialakult Győr, 10687/5 hrsz.-ú ingatlan magánút felőli előkertjéhez, valamint a saját ingatlanán lévő összefüggő, jó tájolású udvar egyben maradjon.

Kijelentette, hogy az övezet paramétersora a módosítás során nem változik.

Előadja továbbá, hogy ugyanerre a **4. számú módosítási területre** fogalmazott meg nem támogató véleményt a **Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi Osztálya** a GY/NEF/00193-5/2024. számú szakmai véleményében, arra hivatkozva, hogy az érintett ingatlan hidrogeológiai „A” védőbázison helyezkedik el, és a tervdokumentációban a tervezett fejlesztéssel kapcsolatban nem szerepel a vízjogi határozatban hivatkozott tiltások, és korlátozások, valamint a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási társulások védelméről szóló 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendeletben foglaltak figyelembevétele.

Kijelenti, hogy az Önkormányzat, mikor a háromoldalú szerződésben Megrendelőként elvállalta az eljárás lefolytatását, megállapította, hogy a módosítás közérdeket nem sért.

Felkéri a Tervezőt a rövid ismertető megtartására.

Németh Gyula, TALENT-PLAN Kft. tervezője: Köszöni a beérkezett véleményeket. Előadja, hogy időközben jobban is megvizsgálták az érintett ingatlan környezetét.

Megjegyzi, hogy az ingatlan és az azt határoló - közforgalom elől elzárt - magánút között egy 2,5 m magas kerítés, és egy zöldsáv húzódik, ezért erről az oldalról utcafépítési jelentősége nem lenne az épületbővítésnek.

Előadja, hogy ha az előbb elhangzottak alapján is az a szakmai véleménye, hogy a tárgyi beépítés inkább a Hédervári út felőli oldalhatáros beépítésű karakterként vehető figyelembe, és a magánút inkább a szomszédos társasházak telken belüli feltárási útja.

Megjegyzi, hogy a kialakult beépítési vonal mellett szól még a mögötte lévő Győr, Horgony utca 10687/5 hrsz.-ú ingatlanon álló lakóház magánút felőli „előkertje”.

Az Állami Főépítész Asszonyhoz eljuttatott módosított anyagot kinagyított részletekkel, és helyszíni fotókkal egészítették ki.

A Közegészségügyi Osztály véleményével kapcsolatban megjegyzi, hogy ahogy már a Főépítész úr is elmondta, az övezet beépítési paraméterei a módosítással nem változnának, csupán a tervezett bővítést tenné lehetővé az új építési hellyel a telek egy kevésbé értékes, kihasználatlanabb részén úgy, hogy a 30 % elérése sem a cél.

(A jegyzőkönyv 2. sz. melléklete szerinti módosított tervlapot átadja a véleményező szervek részére.)

Farkas Cintia, az Állami Főépítész Iroda képviselőjében: Kijelenti, hogy az Állami Főépítész Iroda a magánút felőli építési hely határvonalának telekhatártól mért 1 m-es távolságát a hallottak után elfogadja.

Javasolja, hogy a Hédervári út felőli előkert méretet a kialakult állapothoz kellene igazítani, mert úgy látja, hogy a tervezési területen lévő 01251 számú övezetben az előkertek sokkal kisebbek, mint a tervezési ingatlanon most jelölt 5,14 m.

Mellékesen megjegyzi, hogy a tervezési területen lévő meglévő ingatlanok vegyes beépítés képét mutatják azzal, hogy van köztük oldalhatáros és ikres beépítésű is. Javasolja az Önkormányzat részére az egész tömb egészére vizsgálja felül a beépítési mód meghatározását.

Cseh-Németh Ida, főépítési koordinátor: Az elhangzottakra reagálva előadja, hogy a GYÉSZ 82. §-a kezeli a beépítési módoktól való eltérést a hasonló helyzetekre vonatkozóan.

Németh Gyula, TALENT-PLAN Kft. tervezője: Kérdezi, hogy megfelelő lenne-e a Főépítési Irodának, ha ők ezt a GYÉSZ hivatkozást beemelik a tervdokumentációba?

Farkas Cintia, az Állami Főépítési Iroda képviselőjében: Igennel válaszol.

Németh Gyula, TALENT-PLAN Kft. tervezője: Köszöni az utcafronti észrevételt, így az előkerti építési hely valószínű kb. 4 m-re visszahúzható a Hédervári út felőli telekhatártól.

Farkas Cintia, az Állami Főépítési Iroda képviselőjében: Végül megjegyzi, hogy a jelöléseknél nem világos számára, hogy mikor kerül fel az építési hely sraffozással a telekre, mint az 1. számú területnél, és mikor szaggatott határvonallal, mint a 4. sz. területnél. Kérdezi, hogy van-e különbség a kettő között?

Cseh-Németh Ida, főépítési koordinátor: Válaszában kijelenti, hogy egyik jelölésnél sem kötelező a határvonalra rakni az épületet, és megjegyzi, hogy meg fogják nézni a jelmagyarázat erre vonatkozó részét a tisztább jogi helyzet érdekében, és ha szükséges javítani fogják.

Szaksz Vince, városi főépítész, levezető: Megjegyezi, hogy a 4. számú területhez a Közegészségügyi Osztály is nem támogató véleményt fogalmazott meg. Felkéri a megjelent képviselőt a véleményük ismertetésére.

Dr. Dr. Tavasziné Dr. Tímár Karolina, Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi Osztály: Előadja, hogy a vízbázis védelme mind a Vízügyi Hatóságnak, mind a Közegészségügyi Osztálynak kötelességes, és kiemelt felelőssége. A 4. sz. tervezési terület nem támogatottságának oka az volt, hogy egy ilyen – jelen esetben „A” hidrogeológiai érintettségű - vízbázissal érintett területen a szennyvíz kezelése, valamint az építési tevékenység jelentős korlátokba ütközik.

Kijelenti, hogy a Főépítész Asszonnyal lefolytatott előzetes egyeztetésük után egy olyan kompromisszumos megoldásra jutottak, miszerint ha az Önkormányzat a tárgyi érintett övezet egyedi övezeti előírásai közé, mint konkrét építési tevékenység korlátozásokat, beilleszti az általuk behivatkozott 35800/5039-11/2023. ált. számú vízbázis védőidom, védőterület kijelölő határozatban foglalt korlátozásokat, melyek szerepelnek a 123/1997. (VII. 18.) Kormányrendeletben is. Ennek a módosító javaslatnak a figyelembevételével tudják csak támogatni a módosítást.

(Felállva átnyújtja a városi főépítésznek az általa említett határozat, és a rendelet kivonatát, mely a jegyzőkönyv 3. sz. mellékletét képezi)

Megjegyezi továbbá, hogy az egyedi előírások közé tételesen felsorolva kérik a korlátozások, tiltások beemelését.

Szaksz Vince, városi főépítész, levezető: Kérdezi, hogy egy olyan megoldás elfogadható-e a véleményező szerv részéről, hogy a jogszabályi szöveg átemelése helyett, egy hangsúlyos

jogszabályi hivatkozást emelne be az Önkormányzat, elkerülve azt, hogy a beemelt jogszabályi szöveg változása után módosítani kelljen a GYÉSZ előírásokat.

Dr. Dr. Tavasziné Dr. Tímár Karolina, Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi Osztály: Válaszában kijelenti, hogy ez a jogszabály régóta nem változott, de elfogadja a javaslatot, és elegendőnek tartja a hangsúlyos jogszabályra – vagyis a konkrét Kormányrendeletre - tett hivatkozás beemelését.

Szaksz Vince, városi főépítész, levezető: Összesítve az elhangzottakat előadja, hogy a 4. tervezési területnél az északi oldalon lévő építési hely a telekhatártól 1 m-es távolságra elfogadható, a Hédervári út felőli előkert határvonal illeszkedjen a kialakult építési vonalhoz, és az egyedi övezeti előírások közé be kell venni a vízbázis védőterületek védelméről szóló jogszabályi előírások betartására tett hangsúlyos hivatkozást.

Vargáné Papp Katalin, településrendezési ügyintéző, jegyzőkönyvvezető: Előadja, hogy az Állami Főépítész Iroda a megküldött szakmai véleményében az 1. és 4. tervezési terület átdolgozásának szükségességét írta elő. A jogszabály arra az esetre, mikor egy véleményező szer a terv átdolgozására szólítja fel az kidolgozót, akkor az átdolgozott terv újbóli beküldését is előírja azzal, hogy a véleményező szerv részére az ügyintézési határidő újrakezdődik.

Kérdezi az Állami Főépítész Iroda képviselőit, hogy az egyeztetésen elhangzott módosításokkal javított tervanyagot - a jogszabályi szóhasználat miatt - újra meg kell-e küldeni véleményezésre, vagy elég, ha a záró véleményezési anyagban kerül bele az itt letisztázott módosított változat?

Farkas Cintia, az Állami Főépítész Iroda képviselőjében: Válaszában előadja, hogy mivel az egyeztetésen konszenzus született a felek között, ezért mellőzhető az átdolgozott terv külön megküldése. Az elhangzott módosítások a záró véleményezési anyagban kell, hogy megjelenjenek.

Szaksz Vince, városi főépítész, levezető: Megköszöni a megjelentek részvételét, és sikeres együttműködését, majd az egyeztető tárgyalást 14:46 perckor lezárja.

k. m. f.


Szaksz Vince
városi főépítész
levezető




Vargáné Papp Katalin
jegyzőkönyvvezető

JELENLÉTI ÍV

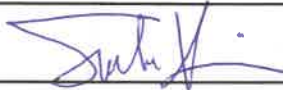
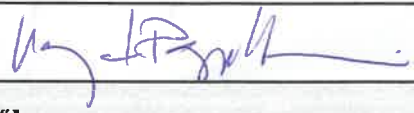
Készül: Győr Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatalának (9021 Győr, Városház tér 1.) Zechmeister I. termében **2024. március 27.-én 14:00 órakkor** megtartott **TSZTM, SZTM 2024-003 „Győr Megyei Jogú Város több tervezési területére kiterjedő településrendezési eszköz módosítása általános eljárásban IV.”** tárgyú módosítás véleményezési szakaszában megtartott véleményeltérés tisztázására összehívott **egyeztető tárgyaláson.**

Az egyeztetés tárgyát képező tervezési területek:

1.	Győr - Ménfőcsanak városrész, Hegyalja utca 02594* számú övezetet érintő tervezési terület, ahol a meglévő Lf övezetből új Vt övezet kerül kiemelésre
4.	Győr – Révfalu városrész, Horgony u. 10687/3 hrsz.-ú ingatlanon építési hely módosítása

Véleményező Szervek	
Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda (9021, Győr Árpád u. 32.)	
Név	Aláírás
Farkas Cintia	
Török Nikolett Zsófia	Török N. Zsófia
Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi Osztály (9024 Győr, Jósika utca 16.)	
Név	Aláírás
DR. TAVASZINÉ DR. TIMAR KAROLINA	

MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATALA

Főépítési Osztály	
Bozsoki Szilveszter, főosztályvezető	
Szaksz Vince, városi főépítész	
Cseh-Németh Ida, főépítési koordinátor	
Vargáné Papp Katalin, településrendezési ügyintéző	
Egyéb résztvevők	
Név	Aláírás
TANUL-TULAJ Kft. JÓTH CSABA	
TANUL-TULAJ Kft. VETSETHGZUA	
Kapcsolattartó: Pollák András	
Kapcsolattartó: SZENKAI PÉTER	