



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

.....napirendi pont

**A Településfejlesztési és Városstratégiai Főosztály előterjesztése**


**Javaslat**

**közterület kialakítási terv jóváhagyására**

(Győrszentiván Kisvasúti utca környezetében új utcanyitás lakóterület fejlesztés Útépítés és vízi közmű ellátás közterület kialakítási terve)

Győr, 2024. június 18.

Előterjesztő:

  
**Bozsoki Szilveszter**  
főosztályvezető

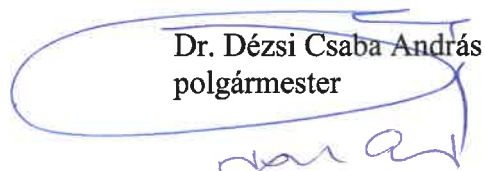
Az előterjesztés tárgyát véleményezte:

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

Meghívásra javasolt:

Nyék Soft Tervező Kft.  
Pintér Attila közlekedési tervező  
Tóth Gyula víziközmű tervező

Az előterjesztést látta:

  
**Dr. Dézsi Csaba András**  
polgármester

Törvényességi véleményezésre bemutatva: Nagyné dr. László Edit  
jegyző

Az előterjesztést készítette:

  
Településfejlesztési és Városstratégiai Főosztály

## A Településfejlesztési és Városstratégiai Főosztály előterjesztése

### Javaslat közterület kialakítási terv jóváhagyására

(Gyórszentiván Kisvasúti utca környezetében új utcanyitás lakóterület fejlesztés Útépítés és vízi közmű ellátás közterület kialakítási terve)

#### Tisztelt Bizottság!

A GLÁZER-TRANSZ Fuvarozó Kft. (székhelye: 9011 Győr, Ezerjő utca 5/a.) (a továbbiakban: Fejlesztő) Győr-Gyórszentiván, Kisvasúti utca környezetében (a Kisvasúti úttól délre, a Felüljáró úttól nyugatra eső területen), a jelenlegi 04846, 04847 és 04848 jelű övezetek területén fekvő, 40475/5-40475/12, 40475/14-40477/17 helyrajzi számokon nyilvántartott ingatlanokon lakóépületekkel való beépítést tervez, ezért benyújtotta a településfejlesztési cél megvalósítására vonatkozó, a Nyék Soft Tervező Kft. (9023 Győr, Fehérvári út 28/A.) által készített 2024/102 munkaszámú, „Gyórszentiván Kisvasúti utca környezetében új utcanyitás lakóterület fejlesztés Útépítés és vízi közmű ellátás közterület kialakítási terve” című közterület-kialakítási tervet (a továbbiakban: KKT).

A 12 db építési telekre lakóépületek kialakítása tervezett.

Győr Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a Győri Építési Szabályzatról és Győr Szabályozási Tervéről szóló 1/2006. (I. 25.) Ök. rendelete (a továbbiakban: GYÉSZ) alapján a tervezett beépítéssel érintett területen fekvő 04846, 04847 és 04848 sorszámú építési övezetek jelenleg falusias lakóterület övezetbe (Lf) tartoznak.

A tervezett beépítéshez és a belső területet feltáró magánút kialakításához a szabályozási terv módosítása nem szükséges.

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

A közterület átalakítását igénylő fejlesztési cél megvalósítása Győr Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a településrendezési szerződések megkötésének szabályairól, és a közterület-kialakítási terv készítésének rendjéről szóló 17/2011. (VI. 27.) GYMJVÖ. rendelet (a továbbiakban: önkormányzati rendelet) hatálya alá tartozik. Az önkormányzati rendelet rendelkezik a településrendezési szerződés (a továbbiakban: TRSZ) és a településrendezési előszerződés megkötésének feltételeiről.

2019-ben az akkori fejlesztő megbízásából a HIDRO-PLAN Győriterv Mélyépítés Tervező Kft. (9024 Győr, Baross Gábor u. 61-63.) elkészítette a HP 2019-047 munkaszámú „Gyórszentiván Kisvasúti utca környezetében új utcanyitás lakóterület fejlesztés Útépítés és vízi közmű ellátás közterület kialakítási tervet, melyet a Győr Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Városstratégiai Bizottsága a 46/2019. (XII. 10.) VSTRB határozatával jóváhagyott.

Tekintettel az eltelt 6 évre, valamint a fejlesztési igények és célok változására, szükségessé vált tervek kismértékű módosítása (pl. Kisvasút utca déli oldalán járda készül, a közművek a

Kisvasút útnál kikerülnek az út alól a zöldterület részbe, a Felüljáró úthoz vezető járda kivezet egészen a Kisvasúti útig, stb.), valamint újbóli véleményeztetése és elfogadtatása.

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

Győr Megyei Jogú Város Önkormányzatának Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 30/2012. (XII. 19.) GYMJVÖ. rendelet 2. melléklet 6. alcím 6.3. pont 6.3.3. alpontjának értelmében a KKT jóváhagyásáról a Városstratégiai Bizottság dönt.

A GYÉSZ 37. §-a a következő előírásokat tartalmazza a Falusias lakóövezetről:

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

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

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

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

(4) Az övezetben nem helyezhető el:

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

## A fejlesztési terület hatályos szabályozási tervlapja és környezeti állapota:

Győr Megyei Jogú Város  
Polgármesteri Hivatala  
9021 Győr, Városház tér 1

1 : 2256

2024-04-19 09:14



A térképi adatok TÁJÉKOZTATÓ JELLEGŰEK, a szakhatósági és térképi adatszolgáltatást nem helyettesítik !



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

A KKT Bizottság általi jóváhagyását követően kerül előkészítésre a TRSZ.

Az előterjesztés 1. számú mellékletét a „Győrszentiván Kisvasúti utca környezetében új utcanyitás lakóterület fejlesztés Útépítés és vízi közmű ellátás közterület kialakítási terve” munkacímet viselő KKT, 2. számú mellékletét a Győr Megyei Jogú Város Útkezelő Szervezete, a Magyar Közút Nonprofit Zrt., a Pannon-Víz Zrt. és a GYŐR-SZOL Zrt. nyilatkozatai képezik.

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

## Határozati javaslat

Győr Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Városstratégiai Bizottsága a „Győrszentiván Kisvasúti utca környezetében új utcanyitás lakóterület fejlesztés Útépítés és vízi közmű ellátás közterület kialakítási terve” munkacímét viselő közterület kialakítási tervet jóváhagyja az előterjesztés 1. számú melléklete szerinti tartalommal, és az előterjesztés 2. számú melléklete szerinti nyilatkozatokban foglalt feltételekkel.

Felelős: a Városstratégiai Bizottság elnöke

Határidő: azonnal

Győr, 2024. június 18.



**Bozsoki Szilveszter**  
főosztályvezető

Előterjesztés 1. számú melléklete

*„Győrszentiván Kisvasúti utca környezetében új utcanyitás lakóterület fejlesztés Útépítés és vízi közmű ellátás közterület kialakítási terve”*

Előterjesztés 2. számú melléklete

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

E-17/13-3-1K/2024 számú nyilatkozat  
GYMS-1073/ 2 /2024 számú nyilatkozat  
Ü/2024/304 számú nyilatkozat  
K245101951 és K245102295 számú nyilatkozatok