



GYŐR MEGYEI JOGÚ VÁROS
9021 Győr, Városház tér 1.

.....napirendi pont

A Településfejlesztési és Városstratégiai Főosztály előterjesztése

Javaslat
közterület kialakítási terv jóváhagyására
(Győr-Pinnyéd, Kunszigeti út melletti beépítés közterület kialakítási terve)

Győr, 2024. június 18.

Előterjesztő:



Bozsoki Szilveszter
főosztályvezető

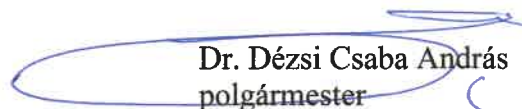
Az előterjesztés tárgyát véleményezte:

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

Meghívásra javasolt:

TALENT-PLAN Kft. – Miklósi Attila 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 (Győr-Pinnyéd, Kunszigeti út melletti beépítés közterület kialakítási terve)

Tisztelt Bizottság!

A VIZIVILÁG Tájérendező Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye: 9025 Győr, Bálint Mihály u. 100.) (a továbbiakban: Fejlesztő) a Győr-Pinnyéd, Kunszigeti út mellett (a Kunszigeti úttól délre), a jelenlegi 03290* jelű övezet területén fekvő, jelenleg 9751/35-9751/40 helyrajzi számokon nyilvántartott ingatlanokon lakóépületekkel való beépítést tervez, ezért benyújtotta a településfejlesztési cél megvalósítására vonatkozó, a TALENT-PLAN Tervező, Szolgáltató és Kereskedelmi Kft. (9023 Győr, Richter J. u. 11.) által készített 24038 munkaszámú, „Győr-Pinnyéd, Kunszigeti út melletti beépítés közterület kialakítási terve” című közterület-kialakítási tervet (a továbbiakban: KKT).

A tervezett telekosztás során 12 db építési telek alakul ki; telkenként 2-2 db lakás 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, jelenlegi 03290* sorszámú építési övezet jelenleg *üdülőházas övezetbe* (Üü) tartozik.

A tervezett beépítéshez és körút kialakításához a szabályozási terv módosítása szükséges. A módosítással a 03290* sorszámú építési övezet területén található üdülőházas üdülőövezet átminősítésre kerül kertvárosias lakóövezetté (Lke), és a tervezett körút rendszerű, 12-14m szabályozási szélességű úthálózat miatt az övezet két részre oszlik, 03290* és 04931* jelű övezetekre. A kialakuló övezetekre az Lke06/S/30/50-/070/02-/020 előírás vonatkozik.

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 használatához 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.

A meglévő 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 36. §-a a következő előírásokat tartalmazza a kertvárosias I. lakóövezetre (Lke-I.):
„36. § (1) A kertvárosias lakóövezet I. kis lakósűrűségű, 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 m² összes hasznos alapterületű épületben

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

(3) Nem helyezhető el az övezetben:

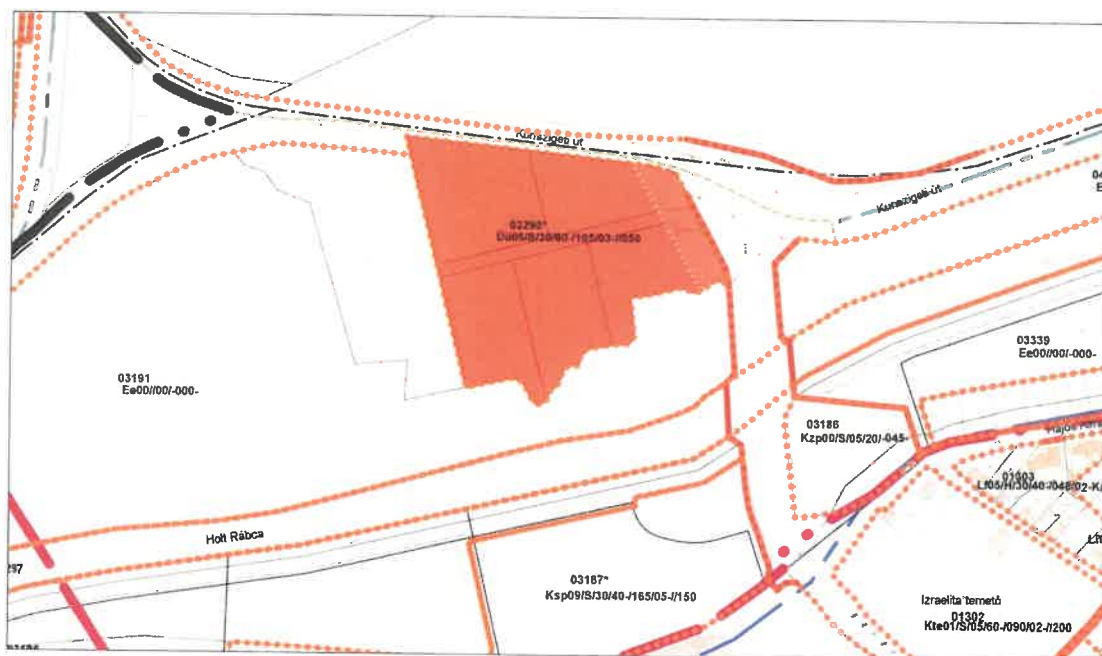
- a) szálláshely szolgáltató épület és
- b) önálló parkoló terület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjármű számára.”

A 03290* számú övezet hatályos szabályozási tervlapja és környezeti állapota:

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

1 : 4513

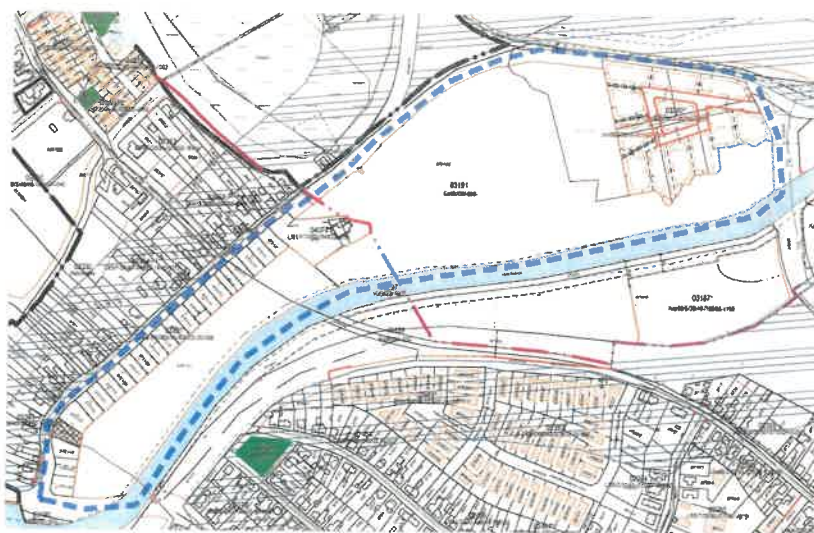
2024-04-24 14:32



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

Javasolt Szabályozási terv-módosítás:

SZTM 2023-009 Győr Településrendezési terv módosítása 9. számú szabályozási tervi módosítás M 1: 4 000



Jóváhagyva a .../2024. (...) Önkorm. rendelettel!

Jelmagyarázat külön lapon!

"Készült az állam alapvető feladatainak megvalósítása érdekében"

T.P	TALENT - PLAN Tervező és Kivitelező Kft. 9023 Győr, Rákóczi J. u. 11., Tel: 9949 418-373 E-mail: talent.plan@talentplan.hu, www.talent-plan.hu	2024. március 23. napján
MEGTERVEZTE: DR. SZABÓ ZSÓFIA TERVEZŐ: DR. SZABÓ ZSÓFIA KIVITELEZŐ: DR. SZABÓ ZSÓFIA TÖRTÉNET: DR. SZABÓ ZSÓFIA	Győr MJV Polgármesteri Hivatal 9021 Győr, Városmajori út 1. TÁJÉKOZTATÓ: SZTM 2023-009 Győr Városi Önkormányzat Képviselő-testületének 2023. március 23. napján tartott ülésén elfogadott határozat alapján.	M 1: 4 000 SZTM 2023-009

A területen fennálló változtatási tilalom törlésre kerül.

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 nyilatkozatokban foglalt észrevételekkel kapcsolatosan a Fejlesztő tervezői választ nyújtott be.

A KKT Bizottság általi jóváhagyását követően kerül előkészítésre a TRSZ.

Az előterjesztés 1. számú mellékletét a „Győr-Pinnyéd, Kunszigeti út melletti beépítés közterület kialakítási terve” munkacímét viselő KKT, 2. számú mellékletét a Győr Megyei Jogú Város Útkezelő Szervezete, 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 „*Győr-Pinnyéd, Kunszigeti út melletti beépítés közterület kialakítási terve*” munkacímet 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

„*Győr-Pinnyéd, Kunszigeti út melletti beépítés közterület kialakítási terve*”

Előterjesztés 2. számú melléklete

Pannon-Víz Zrt. PV/330-1/2024/7000 számú nyilatkozat

GYŐR-SZOL Zrt. K245101565 számú nyilatkozat

GYMJV Útkezelő Szervezet E-17/9-2-K/2024 számú nyilatkozat