

Az előterjesztés 1. sz. melléklet

**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.”

A jelen SZTM 2024-011 számú településrendezési tervmódosítás 3. számú tervezési területén belül kerül új beépítésre szánt terület kijelölésre.

3. számú terület:

A Győr-Nádorvárosban, a 04404 számú szabályozási tömb területén lévő, Erzsébet ligetben elhelyezkedő, magántulajdonban lévő, az egykori Erzsébet-liget vendéglő helyén működő étterem az önkormányzati tulajdonú park területén található. Az étterem az 1960-as évek óta üzemelt, majd a közelmúltban átalakításra, bővítésre került. Mivel az épület jelenleg a településszerkezeti tervben zöldterület besorolású területen belül helyezkedik el, az épület és a használatilag hozzá kapcsolódó gazdasági kiszolgáló terület átsorolása tervezett a funkciójának megfelelő beépítésre szánt településközpont vegyes területbe. Ezzel a területen belül mintegy 582 m² új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre. Tervezett továbbá a terület gépjárművel történő megközelíthetőségét biztosító közlekedési terület kiszabályozása is. A zöldterület pótlása a tervezési területen belül kerül megvalósításra: a park és a szomszédos Petz Aladár kórház területének valós határához igazítjuk az övezeti határokat, valamint a zöldterület és a szomszédos Kkő övezet határa kerül módosításra úgy, hogy a zöldterületek nagysága összességében ne csökkenjen. Az övezethatár módosításának folyamatként a szomszédos Kkő övezet beépítettsége továbbra is meg fog felelni a hatályos övezeti előírásoknak.

A beépítésre szánt területbe tartozó ingatlan kialakításának használati célja a park területébe funkcionálisan illeszkedő meglévő étterem további működésének építésjogi feletételeinek biztosítása, amely a meglévő épület környezete minőségének javítását is szolgálja.

A tervezett új beépítésre szánt terület helyhez kötötten alakul ki, máshol nem megvalósítható.

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, előnyben részesítve annak összegyűjtését és helyben tartását az adottságok és a lehetőségek 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,

Jelen módosítás esetében a fenti feltétel teljesítésre kerül.

Új beépítésre szánt terület zöldterületből kerül átsorolásra Vt településközpont vegyes övezetbe. A zöldterület a tervezési területen belül pótlásra kerül a jogszabályban foglaltaknak megfelelően.

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 módosítás esetében nem releváns.

- d) a termőföld igénybevételével járó, új beépítésre szánt területek kijelölésénél elsősorban a termőföld védelméről szóló törvényben meghatározott átlagosnál gyengébb minőségű termőföld-területek jelölhetők ki,

Jelen módosítás esetében nem releváns, termőföld igénybevételére nem kerül sor.

Győr, 2024. szeptember 12.

.....
Németh Géza
vezető településtervező
TT-1 08-0065

TÉR-HÁLÓ TERRA KFT.
9024 Győr, Babits M. u. 17/A
Adószám: 13488747-2-08
Bsz.: 10403356-33521051-00000000