



GYŐR MEGYEI JOGÚ VÁROS

9021 Győr, Városház tér 1.

g.
..... napirendi pont

Dr. Dézsi Csaba András polgármester előterjesztése

Javaslat a településrendezési eszközök TSZTM, SZTM 2024-014 számú módosításának megindításáról szóló döntés meghozatalára

Győr, 2024. szeptember 9.

Előterjesztő:


Dr. Dézsi Csaba András
polgármester

Az előterjesztést véleményezte:

Városstratégiai Bizottság


Meghívásra javasolt:

-

Az előterjesztést látta:

-

Törvényességi véleményezésre bemutatva:


Nagyné dr. László Edit
jegyző

Az előterjesztést készítette:


Településfejlesztési és Városstratégiai Főosztály
Főépítészeti Osztály

Dr. Dézsi Csaba András polgármester előterjesztése

Javaslat a településrendezési eszközök TSZTM, SZTM 2024-014 számú módosításának megindításáról szóló döntés meghozatalára

Tisztelt Közgyűlés!

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. §. (1) bekezdésében biztosított jogkörében eljárva a települési önkormányzat az épített környezet, a település tervszerű alakítása és védelme érdekében e törvény és végrehajtási rendeleteinek keretei között településfejlesztési és településrendezési feladatokat lát el. A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 59. § (2) bekezdése szerint a településterv módosítását az önkormányzat döntése alapozza meg.

„A településterv, kézikönyv és településképi rendelet készítését és módosítását az önkormányzat képviselő-testületének

- a) a készítés vagy módosítás tényét,
 - b) új beépítésre szánt terület kijelölése esetén az Étv.-ben foglalt követelményeknek való megfelelést,
 - c) amennyiben indokolt, a kiemelt fejlesztési területté nyilvánítást és
 - d) a 7. § (7) bekezdése szerinti feljegyzés elfogadását
- együttesen tartalmazó döntése alapozza meg.”

Győr településrendezési tervének TSZTM, SZTM 2024-014 számú, „A Győr, 1. sz. út mentén tervezett „Nyugati városkapu” (00023, 00024, 00025, 00026, 04526, 04837, 01142, 01143, 01260, 01261, 01262, 01264 számú szabályozási tömbök jelenlegi területe, valamint a 03852 számú szabályozási tömb jelenlegi területének északi része) megvalósításához szükséges településrendezési eszköz módosítása általános eljárásban” tárgyú – az alábbi témát érintő – módosítási eljárás lefolytatása szükséges, melynek tárgya:

- **A Győr, 1. sz. út mentén a jelenlegi 01142, 01143 számú kereskedelmi szolgáltató (Gksz) övezetbe sorolt szabályozási tömb területének, valamint a 03852 számú általános mezőgazdasági övezet (Má) szabályozási tömb területe egy részének gazdasági kereskedelmi-szolgáltató (Gksz) területfelhasználási kategóriába történő átsorolása, valamint**
- **a jelenleg beépítésre szánt fürdő és rekreációs célú különleges övezet (Kfü) területbe sorolt 00023 és 04526 számú szabályozási tömbök területének szintén kereskedelmi-szolgáltató (Gksz) területfelhasználási kategóriába történő átsorolása a valós felhasználási igényeknek megfelelően.**

A Korm. rendelet 7. §-a alapján a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát a település önkormányzati főépítésze határozza meg a jogszabályban írt tartalommal a közgyűlésnek címzett feljegyzésben, mely az előterjesztés *1. sz. mellékletét* képezi.

A 03852 számú övezetet érintő módosításban új beépítésre szánt terület kijelölésére kerül sor, melyre a *Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről* szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 2023. december 30. napjától hatályos – alább rögzített – 12. §-a ad lehetőséget.

„12. § (1) Új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 250 méternél közelebb nem jelölhető ki.

(2) Ha az új beépítésre szánt terület kijelölése zöldterület vagy erdőterület átsorolásával jár, csereterületként a megszűnő zöldterület vagy erdőterület kiterjedésével megegyező kiterjedésű

zöldterületet vagy erdőterületet kell kijelölni, továbbá az új beépítésre szánt területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű további új zöldterületet vagy erdőterületet is ki kell jelölni. Csereterületként nem vonhatók be védett természeti területek, Natura 2000 területek és természetközeli területek.

(3) A zöldterületen és az erdőterületen kívüli egyéb beépítésre nem szánt – jellemzően mezőgazdasági – területet csak abban az esetben lehet újonnan beépítésre szánt területbe sorolni, ha

a) az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a korábban beépítésre szánt területként kijelölt, de még be nem épített területet csereterületként a településrendezési terv zöldterület, erdőterület, mezőgazdasági terület, vízgazdálkodási terület vagy természetközeli terület övezetbe sorolja vissza azzal, hogy a visszasorolt terület nagysága eléri vagy meghaladja az újonnan kijelölt terület kiterjedését, vagy

b) az a) pont szerinti csereterület nem áll rendelkezésre, de a településrendezési tervben az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű, új zöldterületet vagy erdőterületet is egyidejűleg kijelölnek azzal, hogy gazdasági terület övezet kijelölése esetén ez a szabály nem alkalmazható.

(4) A (2) és (3) bekezdés szerinti, az új beépítésre szánt területtel egyidejűleg kijelölésre kerülő zöldterületnek a települési önkormányzat tulajdonában kell állnia, vagy a települési önkormányzati tulajdonba adásról az önkormányzat képviselő-testületének településrendezési szerződést kell kötnie azzal, hogy a településrendezési szerződésnek a településrendezési terv elfogadásával egy időben kell hatályba lépnie.”

Az előterjesztés 2. sz. mellékletét képező a településtervező által összeállított szakmai alátámasztó anyag alapján megállapítható, hogy a település beépítésre szánt területe – a vonatkozó jogszabályi előírásoknak megfelelően – növekszik.

Fentiek alapján kérem, hogy a T. Közgyűlés fogadja el az alábbi határozati javaslatot:

Határozati javaslat

1. A Közgyűlés a településrendezési eszközök TSZTM, SZTM 2024-014 számú módosításának megindításáról dönt.
2. A Közgyűlés a településtervezési TSZTM, SZTM 2024-014 számú módosításához szükséges, a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát meghatározó, a határozat *1. sz. mellékletét* képező feljegyzést jóváhagyja.
3. A Közgyűlés – a határozat *2. sz. melléklete* szerinti szakmai alátámasztásnak megfelelően – megállapítja, hogy a módosítás során a település beépítésre szánt területe – a jogszabályi előírások betartásával – növekszik, az új beépítésre szánt terület kijelölésére az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvénynek megfelelően kerül sor.
4. A Közgyűlés felhatalmazza a polgármestert Győr Megyei Jogú Város településrendezési eszközeinek módosításával kapcsolatos szerződések aláírására, a módosítás előkészítésére, az eljárás lefolytatására.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester

Győr, 2024. szeptember 9.



Dr. Dézsi Csaba András
polgármester

**Győr településrendezési tervének TSZTM, SZTM 2024-014 számú módosításához kapcsolódó
419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 7. § (7) bekezdése szerinti feljegyzés**

FELJEGYZÉS

**Győr Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése részére
a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmának meghatározáshoz
Győr településrendezési tervének TSZTM, SZTM 2024-014 számú**

„A Győr, 1. sz. út mentén tervezett „Nyugati városkapu” (01142, 01143, 04837, 03852 sz. övezetek területén tervezett gazdasági területfejlesztés) megvalósításához szükséges településrendezési eszköz módosítása” című módosításához.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 1. melléklete szerinti **MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT TARTALMI KÖVETELMÉNYEI Győr készülő TSZTM, SZTM 2024-014 számú településrendezési tervmódosításához:**

1. Településhálózati összefüggések, térségi és települési kapcsolatok
A módosítás léptékében vizsgálandó
2. Területfejlesztési dokumentumokkal való összefüggések
A módosítás léptékében vizsgálandó
3. Területrendezési követelmények
A módosítás léptékében vizsgálandó
4. Tervi előzmények, érvényes településfejlesztési döntések és azok érvényesülése
A módosítás léptékében vizsgálandó
5. A település demográfiai helyzete
A módosítás léptékében vizsgálandó
6. A település humán infrastruktúrája, közszolgáltatások
A módosítás léptékében vizsgálandó
7. A település gazdasága
A módosítás léptékében vizsgálandó
8. Településrendezési, településszerkezeti vizsgálat
A módosítás léptékében vizsgálandó
9. Az épített környezet és az építészeti örökség vizsgálata
A módosítás léptékében vizsgálandó
10. Környezetiállapot-jellemzők
A módosítás léptékében vizsgálandó
11. A táji és természeti adottságok és örökség, jellemző tájkarakter, zöldinfrastruktúra-hálózat
A módosítás léptékében vizsgálandó
12. Közlekedés
A módosítás léptékében vizsgálandó
13. Közművesítés, elektronikus hírközlés, csapadékvíz-gazdálkodás
A módosítás léptékében vizsgálandó
14. Katasztrófavédelem, a területek használatát, építési tevékenységet befolyásoló vagy korlátozó tényezők
A módosítás léptékében vizsgálandó

Egyéb vizsgálati munkarészek elkészítése szükségtelen, mert azok a módosítás léptékében nem meghatározó elemek. A módosítások nem érintik a település fő infrastruktúra hálózatát, alapvető zöldfelületi rendszerét, morfológiáját, védett természeti értékeit, a kulturális örökség védelmét és a változások együttesen nem növelik a területfelhasználás intenzitását.

AZ ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT TARTALMA és az ELHAGYHATÓ ELEMELKÉSZÍTENDŐ VAGY ELHAGYHATÓ-E A TARTALMI ELEM

ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT TARTALMI ELEMEI	ELKÉSZÍTENDŐ VAGY ELHAGYHATÓ-E A TARTALMI ELEM
1. A KÖRNYEZETALAKÍTÁS TERVE	
1.1. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLATOK	
1.1.1. Javasolt településszerkezet, területfelhasználási rendszer	Elkészítendő a módosítás léptékében.
1.1.1.1. Beépítésre szánt területek	Elkészítendő a módosítás léptékében.
1.1.1.2. Beépítésre nem szánt területek	Elkészítendő a módosítás léptékében.
1.1.1.3. Szerkezet meghatározó nyomvonalas és tagoló elemek	Elkészítendő a módosítás léptékében.
1.1.1.4. Védelmi és korlátozó elemek	Elkészítendő a módosítás léptékében.
1.2. A VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK ÖSSZEFOGLALÓJA ÉS ÖSSZEFÜGGÉSEI	
1.2.1. A településszerkezeti változások bemutatása (az egyes területfelhasználási, illetve egyéb szerkezeti változások pontokba szedve, lehatárolva az adott változás bemutatása) - a terület a hatályos településszerkezeti tervben. - a javasolt módosítás és indoklása	Elkészítendő
1.2.2. A településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása	Elkészítendő
1.2.3. A változások hatályos településfejlesztési koncepcióval való összhangjának bemutatása (a településrendezési javaslatok összhangja a koncepcióban megfogalmazott jövőképpel és célokkal)	Elkészítendő.
2. SZAKÁGI JAVASLATOK	
2.1. TÁJRENDEZÉSI JAVASLAT	
2.1.1. Tájhasználat, tájszerkezet javaslata	Elkészítendő a módosítás léptékében
2.1.2. Természetvédelmi javaslatok	Elkészítendő a módosítás léptékében
2.1.3. Tájvédelmi és tájképvédelmi javaslatok	Elkészítendő a módosítás léptékében
2.1.4. Biológiai aktivitásérték változása	Elkészítendő.
2.2. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE	
2.2.1. Zöldfelületi rendszer elemeinek fejlesztési javaslatai	Elkészítendő a módosítás léptékében
2.2.2. Zöldfelületi ellátottság alakulása	Elkészítendő a módosítás léptékében
2.2.3. Zöldfelületek ökológiai szerepének erősítésére vonatkozó javaslatok	Elkészítendő a módosítás léptékében
3. KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK	
	Elkészítendő a tervmódosítás léptékében egy rövid összefoglaló

3.1. Közúti hálózati kapcsolatok	Elkészítendő a módosítás léptékében
3.2. Főbb közlekedési csomópontok	Elkészítendő a módosítás léptékében
3.3. Belső úthálózat (keresztmetszeti szelvények, közterületi parkolás)	Elkészítendő a módosítás léptékében
3.4. Közösségi közlekedés (közúti és kötöttpályás tömegközlekedés)	Elkészítendő a módosítás léptékében
3.5. Kerékpáros közlekedés	Elkészítendő a módosítás léptékében
3.6. Főbb gyalogos közlekedés	Elkészítendő a módosítás léptékében
3.7. Gépjármű elhelyezés, parkolás	Elkészítendő a módosítás léptékében
4. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLATOK	
4.1. Víziközművek	Elkészítendő a módosítás léptékében
4.2. Energiaellátás	Elkészítendő a módosítás léptékében
4.3. Hírközlés	Elkészítendő a módosítás léptékében
4.4. Megújuló energiaforrások alkalmazása, környezettudatos energiagazdálkodás, egyedi közműpótlók	Elkészítendő a módosítás léptékében
5. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK	Elkészítendő a módosítás léptékében
5.1. Építési környezet és építészeti örökség	Elkészítendő a módosítás léptékében
6. HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG BEMUTATÁSA	Elkészítendő a módosítás léptékében
7. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ	Elkészítendő
8. BEÉPÍTÉSI TERV	Elkészítendő a módosítás léptékében
9. KÖRNYEZETI ÉRTÉKELES	Elkészítendő

Az alátámasztó szakági javaslatok kizárólag a tervezési területre vonatkozóan készülnek, abban az esetben, ha a területfelhasználási változtatásból adódóan az adott szakági javaslat is módosul. Az egyes tervek, illetve programok **környezeti vizsgálatáról** szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 1.§. (3) bekezdése értelmében a település egy részére készülő rendezési tervnél és helyi építési szabályzatnál a rendelet szerinti környezeti vizsgálat szükségességét várható környezeti hatása jelentőségének eseti meghatározása alapján kell eldönteni.

Győr, 2024. szeptember 6.

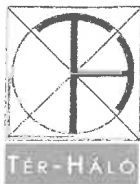
Készítette:

.....
Németh Géza
vezető tervező, ügyvezető (TT-1 08-0065)
TÉR-HÁLÓ TERRA Kft.

A fentiekkel egyetérttek:

.....
Szaksz Vince

Szaksz Vince
városi főépítész



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 2024-014 számú településrendezési termódosítás tervezési területén belül új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre.

A településrendezési termódosítás célja, hogy az 1. számú főút bevezető szakaszának két oldala mentén az elmúlt két-három évtizedben megtelepedett, jelenleg mozaikosan elhelyezkedő gazdasági területek, amelyek a Somos-major területén, valamint az Ikrényi, és a 85. számú utak mellett helyezkednek el, egységes, a város stratégiai fejlesztési elképzeléseibe is illeszkedő, abba szervesen integrált gazdasági-logisztikai funkciójú területként, egyfajta „Nyugati Városkapu” szerepet betöltve kedvező alternatívát jelenthessenek a városban telephelyet kereső vállalkozások számára, egyúttal a jelenleg koncentráltan a város keleti oldalán lévő gazdasági területek ellenpólusaként elősegítsék a közlekedési igények diverzifikálódását is.

A területen a jelenleg eltérő szabályozású területek egységes, és normatívan szabályozott gazdasági területként megfelelő struktúrában kialakított közlekedési és közműhálózattal tudnak integrálódni a városi rendszerekbe, és településszerkezetileg is egy logikus egységet képezhetnek.

A jelenlegi 03852 számú szabályozási tömb területének egy része mezőgazdasági területből gazdasági kereskedelmi-szolgáltató terület területfelhasználási kategóriába kerül átsorolásra, annak érdekében, hogy az 1. sz. út déli oldalán is egy egységes gazdasági területfelhasználási tömb kerülhessen kialakításra.

A tervezett új beépítésre szánt terület nagysága mintegy 15 ha.

A 2018. évi CXXXIX. törvény 12.§ (3) bekezdés teljesülésének érdekében a beépítésre szánt terület növekményének megfelelő nagyságú csereterületet kell visszasorolni beépítésre nem szánt területbe a település területén belül.

A tervezett új beépítésre szánt terület helyhez kötötten, a már meglévő gazdasági területek kiegészítéseképpen 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 mezőgazdasági területből kerül átsorolásra gazdasági területbe.

A jogszabályban foglaltaknak megfelelően 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, már jelenleg is beépítésre szánt terület található a település tervezési területtel érintett határán.

- 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 termőföld igénybevételére kerül sor. A jogszabályban foglaltaknak megfelelően a településrendezési eszközök módosításának véleményezési dokumentációjában kerülnek kidolgozásra a termőföld igénybe vételének feltételei.

Győr, 2024. szeptember 9.

.....
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