

TSZTM, SZTM 2024-011 számú módosítás

„Győr Megyei Jogú Város több tervezési területére kiterjedő településrendezési eszköz
módosítása általános eljárásban ”

Tartalomjegyzék

Műleírás

Környezeti értékelés előzetes egyeztetés műszaki leírása 2

Tervlapok

Átnézeti helyszínrajz 7

Szerkezeti terv kivonat / módosítás

TSZTM 2024-011-3 8

Szabályozási terv kivonat / módosítás:

SZTM 2024-011-1 10

SZTM 2024-011-2 12

SZTM 2024-011-3 14

Egyéb dokumentum

Indító KGY határozat, főépítész feljegyzés, Étv. igazolás 16

GYŐR MEGYEI JOGÚ VÁROS
Településrendezési eszközeinek módosítása

TSZTM, SZTM 2024-011

Győr több tervezési területre kiterjedő településrendezési eszköz módosítása általános eljárásban

Németh Géza
vezető tervező
TT-1 08-0065



1. TERVEZÉSI FELADAT

1.1. Rendezési tervi előzmények

A település hatályban lévő **településrendezési eszközei:**

Győr Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése 2005-2006 évek folyamán az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. Törvény (a továbbiakban építési törvény) 6. § (3) (4) továbbá a 13. § (4) bekezdésében, és a 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelettel közzétett Országos Településrendezési és Építési Követelményekben (a továbbiakban OTÉK) és a 36/2002. (III. 7.) Korm. rendeletben kapott felhatalmazás alapján, valamint a helyi önkormányzatokról szóló többször módosított 1990. évi LXV. tv. 8. § (1) bekezdésében és a 16. § (1) bekezdésében biztosított feladat- és jogkörében eljárva elkészítette a település közigazgatási területére vonatkozó településrendezési tervet.

A város Önkormányzatának Közgyűlése a településszerkezeti tervet a **2/2006. (I.19.) számú** önkormányzati határozattal, a szabályozási tervet a **1/2006.(I.25.) számú** önkormányzati rendelettel hagyta jóvá.

A város az azóta eltelt időre, valamint a megváltozott társadalmi-gazdasági viszonyokra tekintettel elkezdte a településrendezési eszközök felülvizsgálatát. Ennek első lépcsőjeként elkészült a város településfejlesztési koncepciója, amely a 2030-ig tartó időszakra vonatkozóan határozza meg a város stratégiai fejlesztési céljait. A településfejlesztési koncepció a **162/2014. (IX. 12.) számú** kgy. határozattal került jóváhagyásra.

Jelen településrendezési termódosítás keretén belül az önkormányzat az Erzsébet-liget területén lévő étterem fejlesztési elképzeléseihez kapcsolódóan kívánja egy területen módosítani a településszerkezeti és szabályozási tervet.

Ezen kívül két kisebb szabályozási tervi módosítás tervezett:

A 03445 számú szabályozási övezet területén egy konkrét ingatlanon a meglévő épületek használatba vételi eljárásának lezárása érdekében a beépítési paraméterek kismértékű módosítása tervezett, Győr-Szabadhegyen pedig 01181 és 02910 sz. övezetek közötti övezeti határvonal módosítása tervezett a jelenlegi tulajdonviszonyoknak megfelelően.

A településfejlesztési koncepcióban megfogalmazott fő fejlesztési elképzeléseknek, a tervezett módosítások megfelelnek, így nincs szükség a településfejlesztési koncepció módosítására.

A tervezési feladat tehát a településszerkezeti és szabályozási terv módosítás elkészítése, a hozzá kapcsolódó, a Főépítési feljegyzésben meghatározott tartalmú munkarészekkel együtt.

Jelen terv készítésénél figyelembe vettük az alábbi előzményeket:

- Országos Területrendezési Terv (2018. Évi CXXXIX. törvény)
- Győr-Moson-Sopron Megye Rendezési Terve (7/2022. (IX.17.) önkorm. rendelet)
- Győr Megyei Jogú Város Rendezési Terve 2006. (és a területeket érintő hatályos módosítások)
-

Jelen SZTM 2024-011 számú rendezési terv módosítás a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerinti általános eljárásban kerül lefolytatásra.

1.2. A tervezési feladat és a változtatási szándékok ismertetése

Győr Megyei Jogú Város Közgyűlése a 148/2024 (IX. 24.) Kgy. határozatában döntött a településrendezési termódosítási eljárás elindításáról.

Módosítások ismertetése:

A módosítás által érintett területek:

Jelen tervdokumentáció Győr közigazgatási területének következő részeire vonatkozik:

1. A 03445 sz. szabályozási övezet területe
2. A 011181 és 02910 számú szabályozási övezetek területe
3. A 04404, 04801, 00516, 00517, 00519 számú szabályozási övezetek területe

A módosítás célja:

1. A 03445 számú szabályozási övezetben a 0426 hrsz.-ú ingatlanon a jelenleg hatályos szabályozás szerinti beépítési paraméterek nem teszik lehetővé a már régóta az ingatlanon lévő, megvalósult létesítmények használatba vételét. A tulajdonos ezért kérte az építési paraméterek kis mértékű módosítását, amely igazodik a valós beépítéshez. Az egyértelmű jogalkalmazás érdekében építési hely kijelölését is javasoljuk a 0426 hrsz.-ú ingatlan területén.
Az övezetben lévő két ingatlan két külön övezetbe kerül besorolásra, a módosított övezeti paraméterek csak a 0426 hrsz.-ú ingatlanra vonatkoztatjuk annak érdekében, hogy elkerülhető legyen a terület intenzitásának növekedése a vízbázis védelmének érdekében. A beépített ingatlan víz és szennyvízelvezetéssel rendelkezik.
A módosítás már egyszer véleményezésre került, jelen módosítási elképzelés már az államigazgatási szervek észrevételeinek figyelembe vételével került átdolgozásra.

A terület övezeti besorolása nem változik, a meglévő és tervezett övezeti paraméterek a következők:

A terület jelenlegi besorolása:

Kereskedelmi-szolgáltató övezet (Gksz)

Gksz 02/S/20/35-/063/01-//100

A terület tervezett besorolása 0426 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozóan:

Kereskedelmi-szolgáltató övezet (Gksz)

Gksz 03/S/30/35-/065/01-//030

2. A Győr-Szabadhegy városrészben, a József A. utcai megközelítéssel rendelkező 1763, 1764, és 1765 hrsz.-ú ingatlanokat érintő telekrendezéshez szükséges a 01181 és 02910 sz. övezetek közötti övezeti határvonal módosítása a jelenlegi tulajdonviszonyoknak megfelelően, mivel a fenti ingatlanokon lévő épület és a megközelítésüket szolgáló ingatlanok jelenleg eltérő övezetben találhatóak.

Az övezeti besorolások és az övezeti paraméterek nem változnak.

3. 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 589 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 illetve a kijelölésre kerülő új zöldterületek nagysága feleljen meg a 2018. évi CXXXIX. törvény 12 §.-ban előírtaknak. Az övezet határának módosításának folyamánként 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 építészeti feltételeinek 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) 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 terület jelenlegi besorolása:

Zöldterület övezet (Z)

Z/S/20/80-036-

Az átsorolandó terület rész terület tervezett besorolása:

Településközpont vegyes övezet (Vt)

Vt 15/K/60/10-/075/02-/005

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, részbeni összegyűjtése és helyben tartása biztosításának az adottságok és a lehetőségek szerinti 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 vonatkozó hatályos jogszabályban foglaltaknak megfelelően.

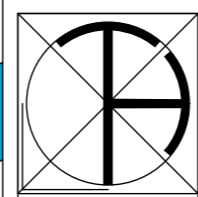
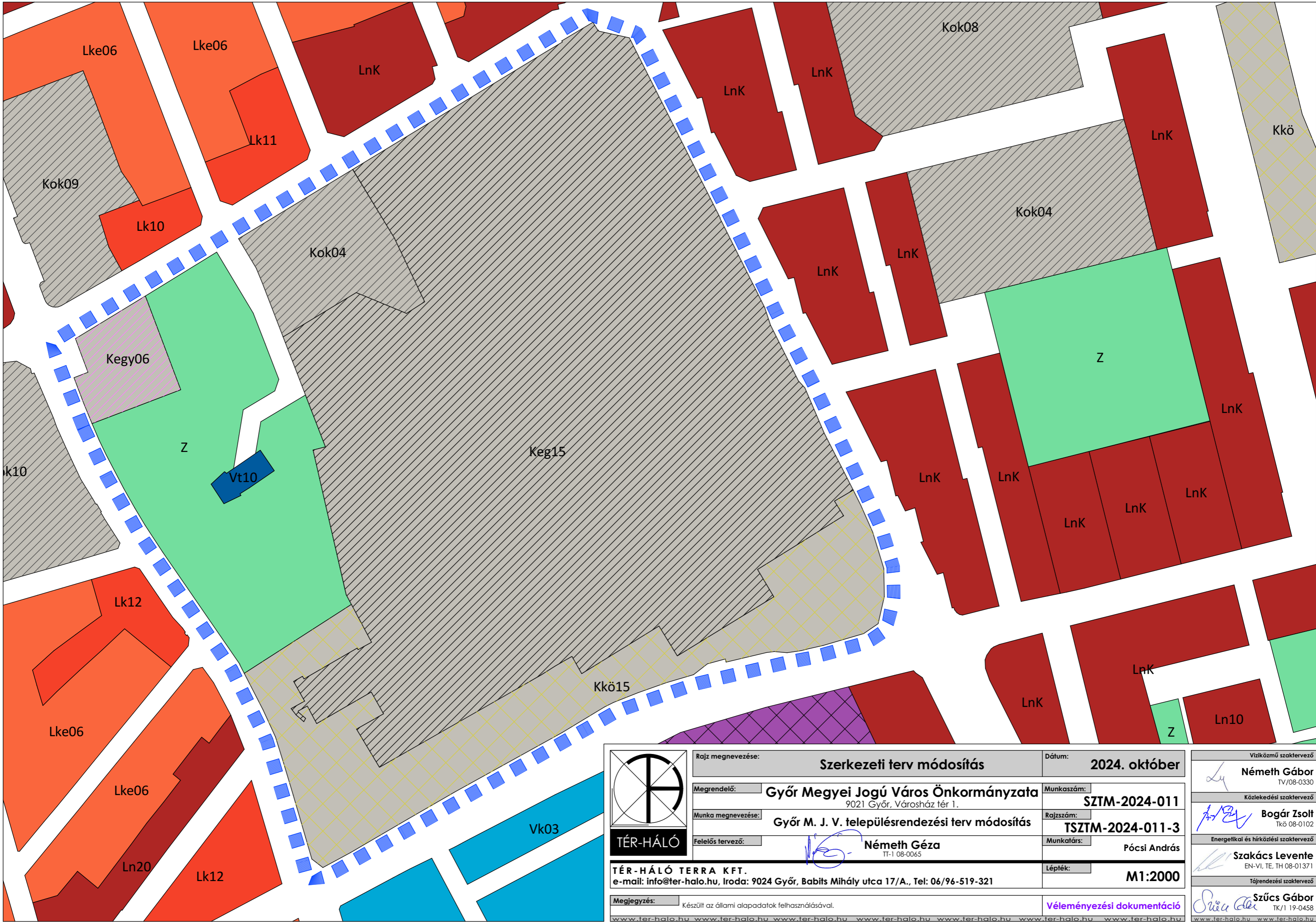
A jogszabályban foglaltaknak megfelelően szintén a településrendezési eszközök módosításának véleményezési dokumentációjában kerül részletesen kidolgozásra a biológiai aktivitás szintentartását igazoló számítás.

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.

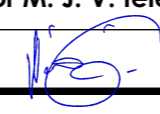
d) a termőföld igénybevételével járó, új beépítésre szánt területek kijelölésénél elsősorban a átlagosnál gyengébb minőségű termőföld-területek jelölhetők ki,

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



TÉR-HÁLÓ

TÉR-HÁLÓ TERRA KFT.
 e-mail: info@ter-halo.hu, Iroda: 9024 Győr, Babits Mihály utca 17/A., Tel: 06/96-519-321

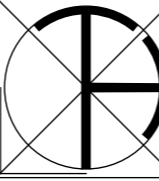
Rajz megnevezése:	Szerkezeti terv módosítás	Dátum:	2024. október
Megrendelő:	Győr Megyei Jogú Város Önkormányzata 9021 Győr, Városház tér 1.	Munkaszám:	SZTM-2024-011
Munka megnevezése:	Győr M. J. V. településrendezési terv módosítás	Rajzszám:	TSZTM-2024-011-3
Felelős tervező:	 Németh Géza TT-1 08-0065	Munkatárs:	Pócsi András
		Lépték:	M1:2000

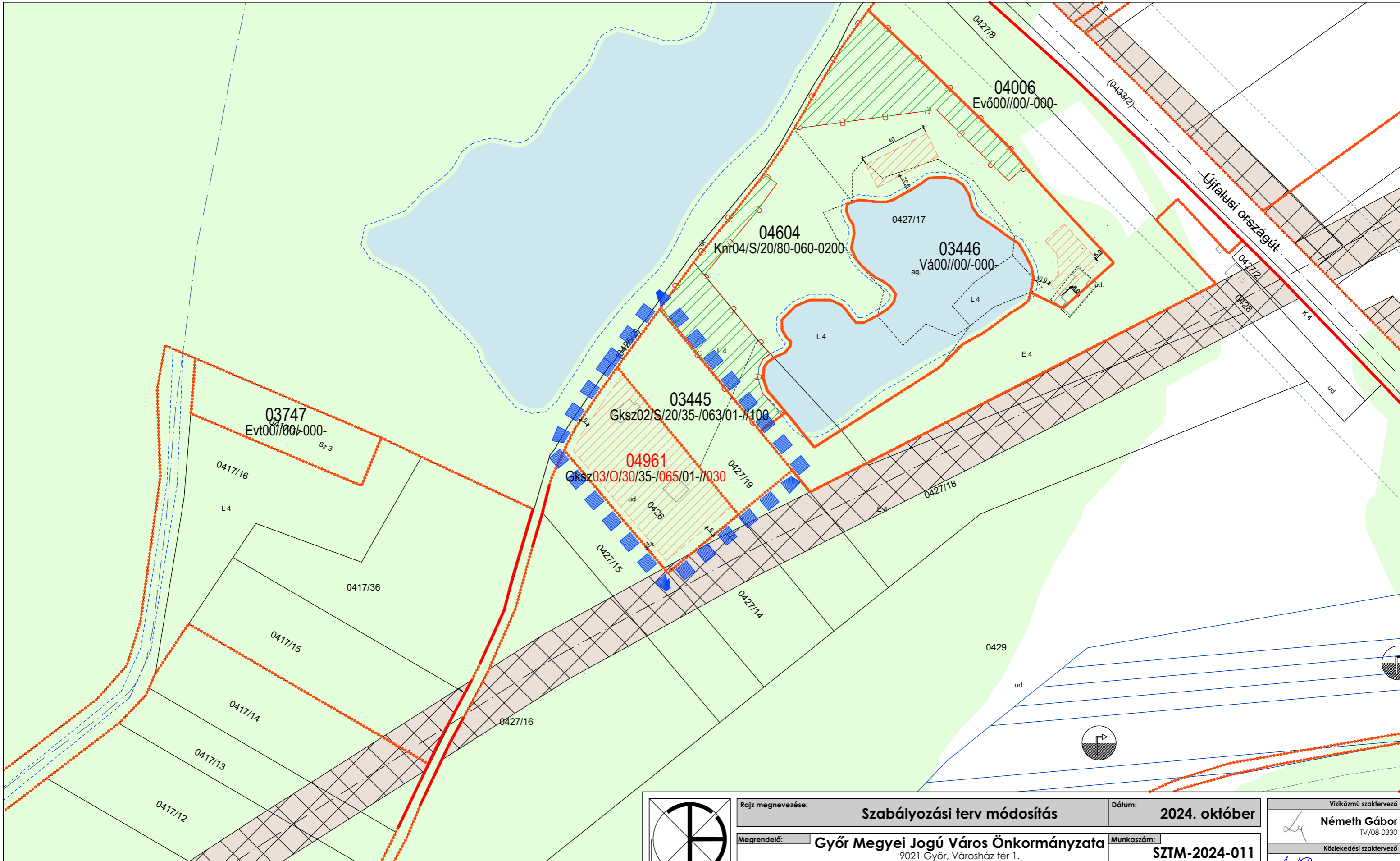
Megjegyzés: Készült az állami alapadatok felhasználásával.

Víziközmű szaktervező	
	Németh Gábor TV/08-0330
Közlekedési szaktervező	
	Bogár Zsolt TKö 08-0102
Energetikai és hírközlési szaktervező	
	Szakács Levente EN-VI, TE, TH 08-01371
Tájrendezési szaktervező	
	Szűcs Gábor TK/1 19-0458

Véleményezési dokumentáció

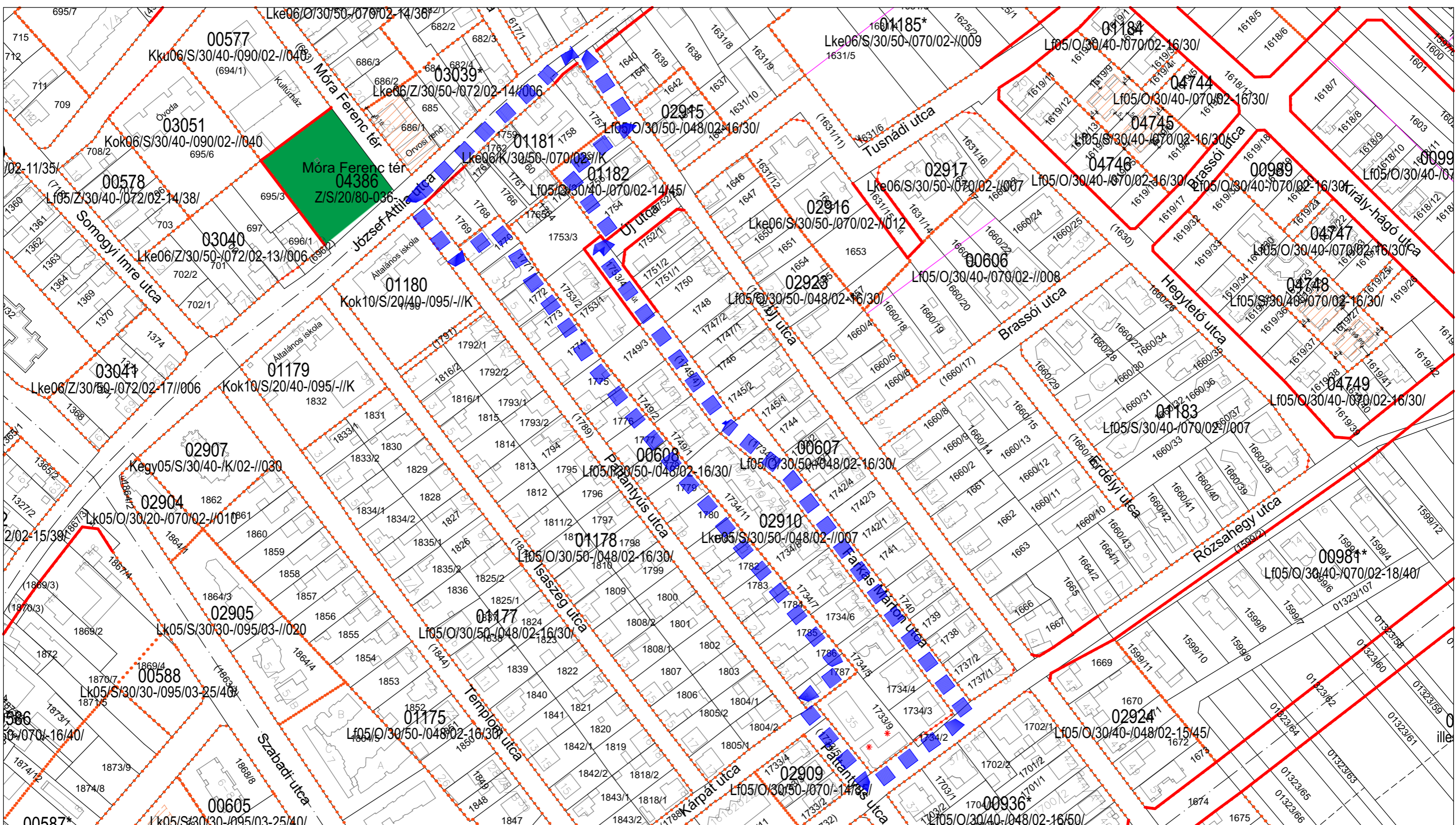


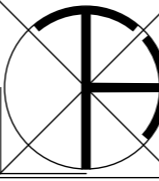
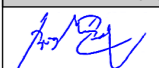




 TÉR-HÁLÓ TÉR-HÁLÓ TERRA KFT. e-mail: info@ter-halo.hu, Iroda: 9024 Győr, Babits Mihály utca 17/A., Tel: 06/96-519-321	Rajz megnevezése: Szabályozási terv kivonat	Dátum: 2024. október	Víziközmű szaktervező Németh Gábor TV/08-0330
	Megrendelő: Győr Megyei Jogú Város Önkormányzata 9021 Győr, Városház tér 1.	Munkaszám: SZTM-2024-011	Közlekedési szaktervező Bogár Zsolt TK0 08-0102
	Munka megnevezése: Győr M. J. V. településrendezési terv módosítás	Rajzsám: KSZT-2024-011-1	Energetikai és hírközlési szaktervező Szakács Levente EN-VI, TE, TH 08-01371
	Felelős tervező: Németh Géza TT-1 08-0065	Munkatárs: Pócsi András	Tájrendezési szaktervező Szűcs Gábor TK/1 19-0458
	Megjegyzés: Készült az állami alapadatok felhasználásával.	Lépték: M1:2000	Véleményezési dokumentáció

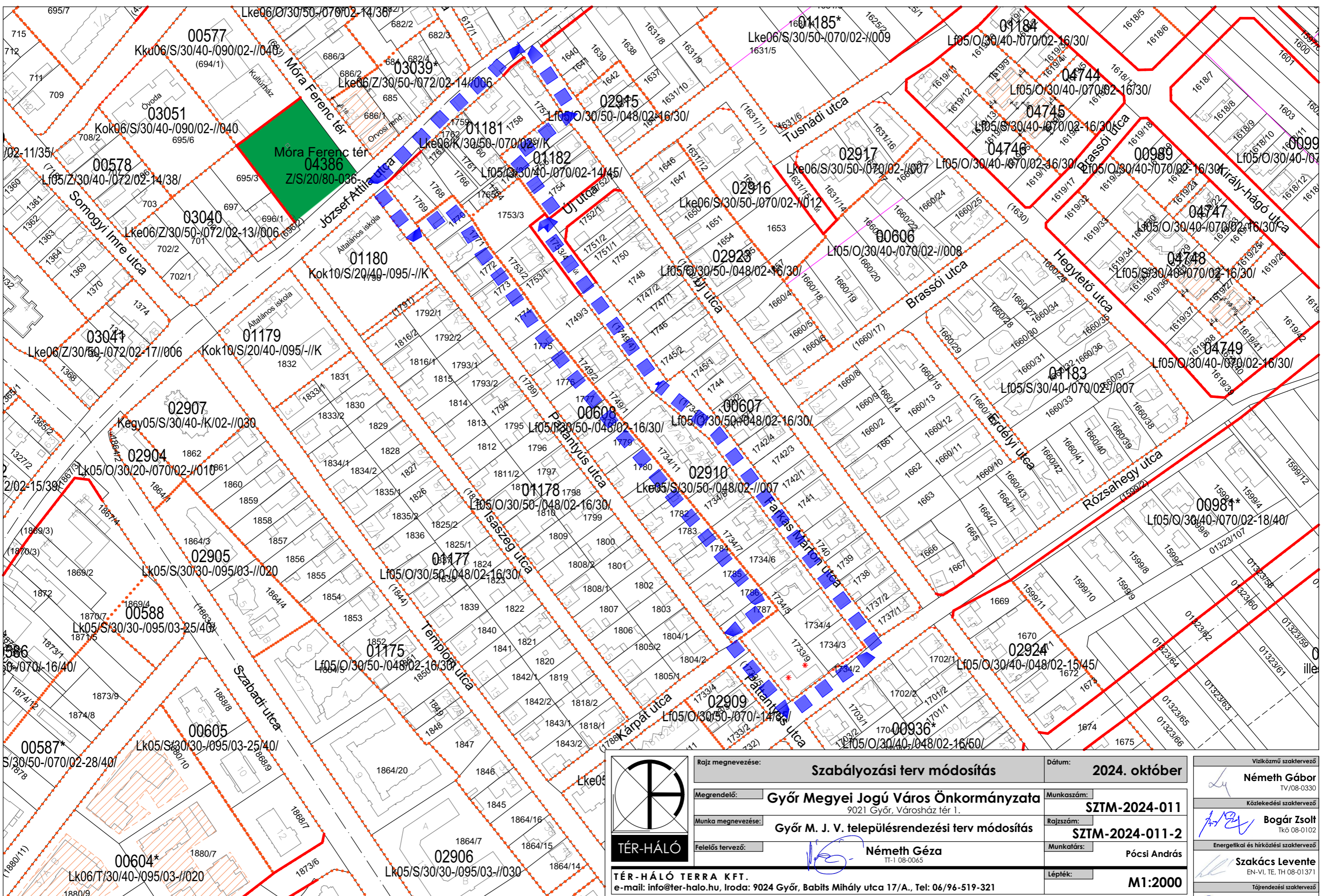


	ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ÉS ÖVEZETEK HATÁRA
	ÉPÍTÉSI HELY – ÉPÍTÉSI HELY HATÁRVONALA – KÖTELEZŐ
	NEM BEÉPÍTHETŐ TERÜLET
	MÉLYFEKVÉSŰ TERÜLETEK – 112M BFM ALATTI TERÜLETEK

 TÉR-HÁLÓ TÉR-HÁLÓ TERRA KFT. e-mail: info@ter-halo.hu, Iroda: 9024 Győr, Babits Mihály utca 17/A., Tel: 06/96-519-321	Rajz megnevezése: Szabályozási terv módosítás	Dátum: 2024. október	Viziközmű szaktervező Németh Gábor TV/08-0330
	Megrendelő: Győr Megyei Jogú Város Önkormányzata 9021 Győr, Városház tér 1.	Munkaszám: SZTM-2024-011	Közlekedési szaktervező Bogár Zsolt TK0 08-0102
	Munka megnevezése: Győr M. J. V. településrendezési terv módosítás	Rajzszám: SZTM-2024-011-1	Energetikai és hírközlési szaktervező Szakács Levente EN-VI, TE, TH 08-01371
	Felelős tervező: Németh Géza TT-1 08-0065	Munkatárs: Pócsi András	Tájrendezési szaktervező Szűcs Gábor TK/1 19-0458
Megjegyzés: Készült az állami alapadatok felhasználásával.		Lépték: M1:2000	Véleményezési dokumentáció



 TÉR-HÁLÓ	Szabályozási terv kivonat		Dátum: 2024. október	Víziközmű szaktervező Németh Gábor TV/08-0330 Közlekedési szaktervező  Bogár Zsolt TK/08-0102 Energetikai és hírközlési szaktervező  Szakács Levente EN-VI, TE, TH 08-01371 Tájrendezési szaktervező  Szűcs Gábor TK/1 19-0458
	Rajz megnevezése: Győr Megyei Jogú Város Önkormányzata		Munkaszám: SZTM-2024-011	
	Megrendelő: Győr M. J. V. településrendezési terv módosítás		Rajzszám: KSZT-2024-011-2	
	Munka megnevezése: Győr M. J. V. településrendezési terv módosítás		Munkatárs: Pócsi András	
Felelős tervező:  Németh Géza TT-1 08-0065		Lépték: M1:2000	Véleményezési dokumentáció 	
TÉR-HÁLÓ TERRA KFT. e-mail: info@ter-halo.hu, Iroda: 9024 Győr, Babits Mihály utca 17/A., Tel: 06/96-519-321				
Megjegyzés: Készült az állami alapadatok felhasználásával.				



ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ÉS ÖVEZETEK HATÁRA



TÉR-HÁLÓ

Rajz megnevezése: **Szabályozási terv módosítás**
 Megrendelő: **Győr Megyei Jogú Város Önkormányzata**
 9021 Győr, Városház tér 1.
 Munka megnevezése: **Győr M. J. V. településrendezési terv módosítás**
 Felelős tervező: **Németh Géza**
 TT-1 08-0065

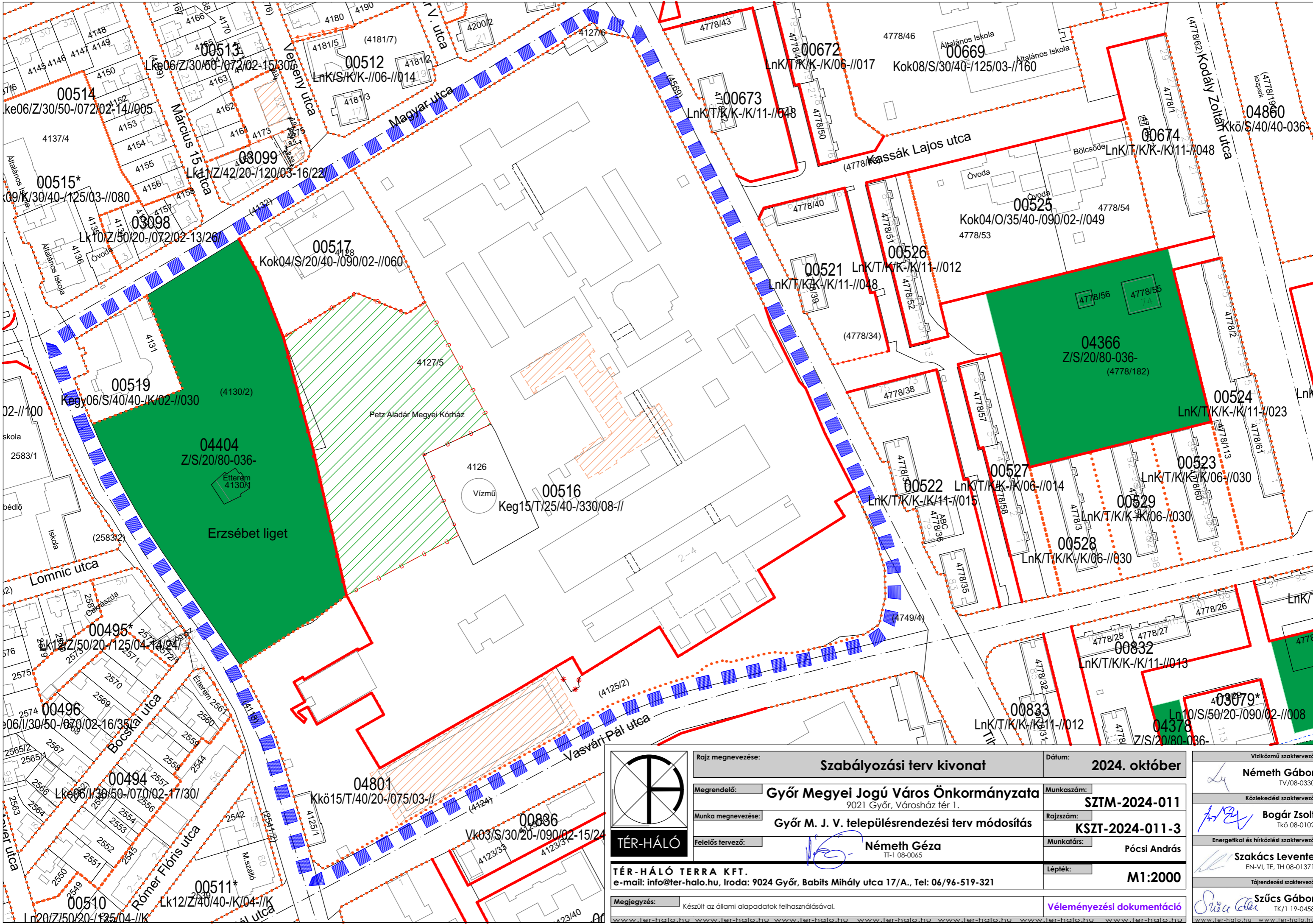
Dátum: **2024. október**
 Munkaszám: **SZTM-2024-011**
 Rajzszám: **SZTM-2024-011-2**
 Munkatárs: **Pócsi András**
 Lépték: **M1:2000**

TÉR-HÁLÓ TERRA KFT.
 e-mail: info@ter-halo.hu, Iroda: 9024 Győr, Babits Mihály utca 17/A., Tel: 06/96-519-321

Megjegyzés: Készült az állami alapadatok felhasználásával.

Véleményezési dokumentáció

Viziközmű szaktervező
Németh Gábor
 TV/08-0330
 Közlekedési szaktervező
Bogár Zsolt
 TK/08-0102
 Energetikai és hírközlési szaktervező
Szakács Levente
 EN-VI, TE, TH 08-01371
 Tájrendezési szaktervező
Szűcs Gábor
 TK/1 19-0458



TÉR-HÁLÓ

TÉR-HÁLÓ TERRA KFT.
 e-mail: info@ter-halo.hu, Iroda: 9024 Győr, Babits Mihály utca 17/A., Tel: 06/96-519-321

Rajz megnevezése:	Szabályozási terv kivonat	Dátum:	2024. október
Megrendelő:	Győr Megyei Jogú Város Önkormányzata 9021 Győr, Városház tér 1.	Munkaszám:	SZTM-2024-011
Munka megnevezése:	Győr M. J. V. településrendezési terv módosítás	Rajzszám:	KSZT-2024-011-3
Felelős tervező:	Németh Géza TT-1 08-0065	Munkatárs:	Pócsi András
Térkép méretaránya:		Lépték:	M1:2000

Viziközmű szaktervező	
<i>Németh Gábor</i>	Németh Gábor TV/08-0330
Közlekedési szaktervező	
<i>Bogár Zoltán</i>	Bogár Zoltán TKö 08-0102
Energetikai és hírközlési szaktervező	
<i>Szakács Levente</i>	Szakács Levente EN-VI, TE, TH 08-01371
Térrendezési szaktervező	
<i>Szűcs Gábor</i>	Szűcs Gábor TK/1 19-0458

K I V O N A T

Győr Megyei Jogú Város Önkormányzatának
2024. szeptember 24-én tartott Közgyűlésén
készült jegyzőkönyvéből

7. NAPIRENDI PONT:

A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK TSZTM, SZTM 2024-011 SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSÁNAK MEGINDÍTÁSÁRÓL SZÓLÓ DÖNTÉS MEGHOZATALA

148/2024. (IX. 24.) Kgy. határozat

1. A Közgyűlés a településrendezési eszközök TSZTM, SZTM 2024-011 számú módosításának megindításáról dönt.
2. A Közgyűlés a településterv TSZTM, SZTM 2024-011 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 nem növekszik, az új beépítésre szánt terület kijelölésére az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvénynek megfelelően kerül sor.
4. A Közgyűlés dönt arról, hogy amennyiben az egyeztetési eljárás során a módosítással érintett területek száma csökken, úgy a kikerült módosítás külön eljárásban kerül lefolytatásra.
5. 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

K. m. f.

Dr. Dézsi Csaba András s. k.
polgármester

Nagyné dr. László Edit s. k.
jegyző

A kivonat hitelül:

239

A határozatról értesül:

- Településfejlesztési és Városstratégiai Főosztály/Főépítész Osztály



**Győr településrendezési tervének TSZTM, SZTM 2024-011 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 2024-011 számú „Győr Megyei Jogú Város
több tervezési területre kiterjedő településrendezési eszközének módosítása általános
eljáráásban”**

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 2024-011 számú településrendezési tervmódosításához:**

1. Településhálózati összefüggések, térségi és települési kapcsolatok
Nem releváns, elhagyható
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
Nem releváns, elhagyható
6. A település humán infrastruktúrája, közszolgáltatások
Nem releváns, elhagyható
7. A település gazdasága
Nem releváns, elhagyható
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 ELEMELKÉSZÍTENDŐ VAGY ELHAGYHATÓ-E A TARTALMI ELEM	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	Elkészítendő a termódosítás léptékében egy rövid összefoglaló
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 a módosítás léptékében.
1.2.2. A településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása	Elkészítendő a módosítás léptékében.
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	Elhagyható, a módosítás léptékében irreleváns elem
2.1.2. Természetvédelmi javaslatok	Elkészítendő a módosítás léptékében
2.1.3. Tájvédelmi és tájképvédelmi javaslatok	Elhagyható, a módosítás léptékében irreleváns elem
2.1.4. Biológiai aktivitásérték változása	Elhagyható.
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	Elhagyható, a módosítás léptékében irreleváns elem

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 kötőtpályás tömegközlekedés)	Elhagyható
3.5. Kerékpáros közlekedés	Elhagyható
3.6. Főbb gyalogos közlekedés	Elhagyható
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
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 12.

Készítette:

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

A fentiekkel egyetértek:

.....
Szaksz Vince
városi főépítész



AKGY határozat 2. 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 építészeti feltételeinek 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
B.sz.: 10403350-33521051-00000000

K I V O N A T

Győr Megyei Jogú Város Önkormányzata
2024. szeptember 17-én tartott Városstratégiai Bizottsági
ülésen készült jegyzőkönyvéből

5. NAPIREND

**DÖNTÉS A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK TSZTM, SZTM 2024-011 SZÁMÚ
MÓDOSÍTÁSÁBAN
AZ ÉTV. 7. § (3) BEKEZDÉS E) PONTJA SZERINTI IGAZOLÁSRÓL**

72/2024. (IX. 17.) VSTRB határozata

Győr Megyei Jogú Város Önkormányzat Városstratégiai Bizottsága az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) bekezdés e) pontja alapján jelen döntéssel igazolja, hogy a Győr – Nádorváros városrész, 04404 sz. övezet egy részének zöldterület övezetből településközponti vegyes övezetbe történő átsorolására a város közigazgatási területén belül – *a ténylegesen gyakorolt vendéglátó használati célhoz kötötten* – kizárólag itt van megfelelő terület, a beépítésre szánt terület növelése helyhez kötött beruházáshoz kapcsolódik.

Felelős: városi főépítész
Határidő: azonnal

K. m. f.

Dr. Sik Sándor sk.
bizottság elnöke


A kivonat hitelül: Vargáné Papp Katalin bizottsági titkár